

**ХМЕЛЬНИЦЬКА ОБЛАСНА РАДА
ХМЕЛЬНИЦЬКИЙ УНІВЕРСИТЕТ УПРАВЛІННЯ ТА ПРАВА
ІМЕНІ ЛЕОНІДА ЮЗЬКОВА**

Кваліфікаційна наукова праця на правах рукопису

РАТУШНА Сабіна Ігорівна

УДК 349.41 (347)

ДИСЕРТАЦІЯ

**ПРАВО СПІЛЬНОЇ СУМІСНОЇ ВЛАСНОСТІ НА ЗЕМЕЛЬНУ
ДІЛЯНКУ**

Спеціальність 081 Право

Галузь знань 08 Право

Подається на здобуття ступеня доктора філософії

Дисертація містить результати власних досліджень. Використання ідей,
результатів і текстів інших авторів мають посилання на відповідне джерело

_____ **С. І. Ратушна**

**Науковий керівник:
Костяшкін Іван Олександрович
доктор юридичних наук, професор**

Хмельницький – 2021

АНОТАЦІЯ

Ратушна С.І. Право спільної сумісної власності на земельну ділянку. – Кваліфікаційна наукова праця на правах рукопису.

Дисертація на здобуття наукового ступеня доктора філософії за спеціальністю 081 Право. – Хмельницький університет управління та права імені Леоніда Юзькова (дисертацію виконано в Хмельницькому університеті управління та права імені Леоніда Юзькова), Хмельницький, 2021.

Дисертацію присвячено комплексному теоретичному та практичному дослідженню права спільної сумісної власності на земельну ділянку, науковому аналізу особливостей правової регламентації виникнення, здійснення та припинення права спільної сумісної власності на земельну ділянку, обґрунтування теоретичних положень щодо визначення правової природи відповідних відносин та практики їх реалізації. Зміст дисертації розкриває історичну ретроспективу становлення та розвитку правового регулювання спільної власності на земельну ділянку; досліджено зарубіжний досвід правового забезпечення спільної власності на земельну ділянку; поняття та ознаки відповідного правового явища, а також особливості суб'єктно-об'єктного складу права спільної сумісної власності на земельну ділянку, правові механізми його здійснення.

Обґрунтовано теоретичні висновки щодо юридичної природи права спільної сумісної власності на земельну ділянку та запропоновані пропозиції внесення змін і доповнень до земельного законодавства з метою вдосконалення правової регламентації правовідносин цієї сфери.

У результаті проведеного дослідження отримано низку висновків і рекомендацій, що характеризуються науковою новизною. Так, у дисертації вперше запропоновано визначення права спільної сумісної власності на земельну ділянку як законодавчо забезпечену можливість двох та більше

осіб, спільно, без визначення часток у праві власності, володіти, користуватися та розпоряджатися земельною ділянкою як цілісним об'єктом на умовах визначених договором, законом чи рішенням суду, з урахуванням обмежень, установлених її правовим режимом.

Розкрито юридичну природу права спільної сумісної власності на земельну ділянку, що характеризується такими ознаками: множинність суб'єктного складу, що включає двох та більше осіб як суб'єктів власності на одну земельну ділянку; відсутність заздалегідь визначених часток у праві власності; законодавче обмеження суб'єктів спільної сумісної власності, як правило, фізичними особами, що мають сімейні або родинні відносини (крім випадків, визначених законом, зокрема, співвласників багатоквартирного будинку та жилого будинку); єдність об'єкта права як окремої земельної ділянки; подвійний характер правового режиму земельної ділянки, що включає договір сторін про порядок її використання та межі визначені земельним законодавством; обмеження об'єктного складу земельною ділянкою з визначеним цільовим призначенням; наявність двох груп правовідносин, які реалізуються в процесі здійснення права спільної сумісної власності та включають зовнішні і внутрішні відносини; можливість визначення часток співвласників; особливий порядок поділу земельної ділянки за умови визначення розміру часток у праві власності; необхідність досягнення спільного рішення щодо умов відчуження земельної ділянки як об'єкта відповідних прав.

Проаналізовано та виділено особливості правового забезпечення спільної власності на земельну ділянку в окремі історичні періоди, зокрема, за часів Київської Русі, правове регулювання таких відносин у римському праві, Литовських статутах, у період козацької доби, також правове регулювання спільної власності на землю в період російського протекторату та за радянської доби. Відзначено, що теоретико-нормативний фундамент правовідносин спільної власності на земельну ділянку, особливо для країн романо-германської правової системи, заклало римське право. Правове

регулювання права спільної власності на землю в інші історичні періоди передбачало розвиток постулатів римського права або мало фрагментарний і недосконалий характер.

Право спільної власності на земельну ділянку розглядається як обмежене волею співвласників право володіння, користування та розпорядження земельною ділянкою, що передбачає множинність суб'єктів та єдність об'єкта такого права. Обґрунтовується умовний характер визначення часток у праві спільної власності, що обумовлено часткою у вартості об'єкта власності і слугує переважно підставою для припинення права спільної власності, тобто виділення конкретної частини майна в натурі або виділення такої частини майна в процесі здійснення права спільної часткової власності чи отримання відповідної частки прибутку.

Реалізація правомочностей власника здійснюються виключно спільно всіма суб'єктами власності при реалізації права спільної сумісної власності або з урахуванням умовних часток при визначенні порядку використання об'єкта права спільної часткової власності.

Дослідження права спільної сумісної власності на землю в зарубіжних країнах (США, Великої Британії, ФРН, Австрії, Швейцарії, Франції, РФ та інших) дає підстави стверджувати, що українське законодавство в регулюванні цього питання природно тяжіє до представників романо-германської правової системи. Визначено особливості правового регулювання спільної сумісної власності держав романо-германської правової системи: право спільної власності на земельну ділянку належить до видів приватної власності на землю і характеризується множинністю суб'єктів права власності; відносно речі в цілому співвласники розглядаються як одна особа; існування спільної власності загалом і сумісної, зокрема, ставиться, у безпосередню залежність від наявності правового регулювання відповідного кола відносин, отже, право спільної сумісної власності може виникати, як правило, лише в силу прямого припису закону; інститут спільної сумісної власності на земельні ділянки достатньо

затребуваний у країнах романо-германської правової системи і застосовується для регулювання діяльності товариств, відкритих торгових товариств, командитних товариств, фермерських господарств, сімейних та спадкових відносин; спільність власності породжує зобов'язальні відносини; окремі власники ні річчю в цілому, ні своєю долею самостійно розпорядитися не можуть; у спільній сумісній власності, як правило, відсутнє право вимагати припинення спільності в будь-який час, за винятком спадкових правовідносин; французька правова наука поділяє спільне право власності на два види: звичайна нерозділеність володіння і вимушене нерозділене володіння; регулювання правовідносин спільної власності відбувається переважно нормами цивільного права.

Звертається увага на можливість запозичення окремих положень правового регулювання, що стосуються спільної сумісної власності товариств, а також обмежень у виділенні частки із масиву земель спільної власності, зокрема для фермерського господарства, що потребує подальших досліджень у цьому напрямку.

Розкрито окремі особливості права спільної сумісної власності на земельну ділянку подружжя. Обґрунтовано виникнення права спільної сумісної власності подружжя в процесі виділення земельної ділянки власнику земельної частки паю. Ставиться під сумнів можливість укладання угод між подружжям, що передбачають відчуження своєї частки у спільній сумісній власності, окрім договору дарування. Знаходить свій розвиток ідея щодо необхідності реєстрації права спільної сумісної власності подружжя за кожним із співвласників.

Обґрунтовано механізм виникнення права спільної сумісної власності на земельну ділянку членів фермерського господарства, що набута в результаті спільної праці за умови її придбання за спільні кошти. Зокрема, право спільної власності на земельну ділянку для ведення фермерського господарства, товарного сільськогосподарського виробництва, особистого селянського господарства може виникати в подружжя, а також інших членів

фермерського господарства за умови: викупу земельних ділянок, наданих у постійне користування для ведення фермерського господарства із земель державної чи комунальної власності; виділення в натурі (на місцевості) земельної ділянки власнику земельної частки (паю); придбання земельної ділянки головою сімейного фермерського господарства без статусу юридичної особи, що діє від імені та в інтересах такого господарства; придбання земельних ділянок з метою використання для потреб ведення фермерського господарства в результаті спільної праці та за спільні кошти. Право спільної сумісної власності за таких умов виникає за відсутності угоди, що визначає інший порядок володіння такими земельними ділянками. Доводиться необхідність поширення правового режиму спільної сумісної власності на земельні ділянки, що використовуються фермерським господарством.

Знаходять своє продовження наукові підходи щодо необхідності відмови від земель фермерського господарства як окремого виду цільового призначення, яке відображає форму господарювання на землі. Оскільки ведення фермерського господарства за своїм цільовим призначенням передбачає товарне сільськогосподарське виробництво, відповідний вид цільового призначення має поширюватись і на землі, що надаються для ведення фермерського господарства.

Серед особливостей правового режиму земельних ділянок співвласників багатоквартирного будинку виділяються такі: належить до земель житлової забудови; призначена для розміщення багатоквартирного будинку та прибудинкової території; поєднує функції просторово-операційного базису для житлового будівництва та забезпечення потреб й інтересів співвласників у процесі використання прибудинкової території; не є самостійним об'єктом оборотоздатності; право власності на таку ділянку належить співвласникам багатоквартирного будинку, право користування може належати співвласникам багатоквартирного будинку або юридичним особам, які здійснюють її обслуговування; співвласниками можуть виступати фізичні та юридичні особи, територіальні громади, держава; співвласники не

мають права на виділення в натурі частки; без належного оформлення прав на таку ділянку право власності на земельну ділянку є обмеженим; використання поєднується з вимогами законодавства щодо утримання та благоустрою; поєднує законодавче регулювання та домовленість співвласників у забезпеченні правового режиму. Обґрунтовується спеціальний порядок реалізації права спільної сумісної власності співвласників багатоквартирного будинку через загальні збори співвласників.

Обґрунтовано можливість запровадження договірною характеру визначення розміру часток у праві спільної сумісної власності на земельну ділянку в разі її поділу з виділенням частки співвласника в натурі та внесення відповідних змін до ЗК України. Враховуючи правове забезпечення та практику укладення відповідних угод, серед істотних умов договору про визначення розміру часток у праві спільної сумісної власності, виділено: предмет (земельна ділянка, її кадастровий номер, цільове призначення та інші індивідуалізуючі її ознаки); згода всіх співвласників на поділ; розмір часток кожного з співвласників.

Обґрунтовується необхідність застосування поділу земельної ділянки в разі реалізації права на виділ частки з права спільної сумісної власності за наявності лише двох співвласників як суб'єктів відповідного права. За умови відсутності згоди одного з двох співвласників щодо поділу земельної ділянки такий поділ може бути здійснений у судовому порядку, що потребує внесення змін до відповідних положень (ст. 367 та 372) Цивільного кодексу України.

Досліджено договірну природу права спільної сумісної власності на земельну ділянку, що передбачає спільне волевиявлення співвласників як під час виникнення такого права, так і в процесі його здійснення. Зокрема, право спільної сумісної власності хоч і виникає у випадках прямо передбачених законом, однак, може змінюватись за угодою сторін. Запропоновано умови договору про спільну сумісну власність на земельну ділянку.

Запропоновано визначення механізму договірної регулювання права спільної сумісної власності на земельну ділянку як системи узгоджених співвласниками правових засобів, за допомогою яких встановлюються та реалізуються оптимальні моделі поведінки учасників договірних відносин, включаючи володіння, користування, розпорядження, відтворення та охорону земельної ділянки, яка перебуває у спільній сумісній власності з врахуванням збалансованості особистих та спільних інтересів співвласників, а також суспільних інтересів загалом.

Сформульовані в дисертаційній роботі висновки, положення, пропозиції й рекомендації можуть бути використані: а) у науково-дослідницькій роботі – для подальших наукових розробок питань щодо права спільної та спільної сумісної власності на земельну ділянку; б) у нормотворчій діяльності – як теоретичний матеріал при розробленні нового й удосконаленні чинного земельного та цивільного законодавства України; в) у навчальному процесі – при викладанні навчальної дисципліни «Земельне право», «Проблеми земельного права», «Механізм права власності на землю», спецкурсів земельно-правового спрямування, при підготовці відповідних розділів підручників, навчальних посібників і методичних матеріалів; г) у правозастосовній діяльності органів державної влади й органів місцевого самоврядування, землевласників і землекористувачів з метою узгодження інтересів співвласників та забезпечення ефективного використання земельних ділянок на праві спільної сумісної власності.

Ключові слова: спільна власність на земельну ділянку, спільна сумісна власність на земельну ділянку, множинність суб'єктів права, договірне регулювання, земельні ділянки фермерських господарств.

SUMMARY

Ratushna S.I. The right of joint property of a land plot. – Qualifying scientific work. Manuscript.

Dissertation for an academic degree of Philosophy Doctor. Specialty 081 Law. – Leonid Yuzkov Khmelnytskyi University of Management and Law (dissertation completed at Leonid Yuzkov Khmelnytskyi University of Management and Law), Khmelnytskyi, 2021.

The dissertation deals with the complex theoretical and practical study of the right of joint property of a land plot, scientific analysis of the peculiarities of the legal regulation of the emergence, implementation and termination of the right of joint property of a land plot, substantiation of theoretical provisions for determining the legal nature of the relevant relations and the practice of their implementation. The content of the dissertation reveals the historical retrospective of the formation and development of legal regulation of joint property of a land plot; foreign experience of legal provision of joint property of a land plot was studied; the notion and the features of the relevant legal phenomenon, as well as the peculiarities of the subject-object composition of the right of joint property of a land plot, legal mechanisms for its implementation.

Theoretical conclusions on the legal nature of the right of joint property of a land plot were grounded and the proposals for making changes and additions to land legislation in order to improve the legal regulation of legal relations in this area were offered.

As a result of the conducted research, a number of conclusions and recommendations were obtained, which are characterized by scientific novelty. Thus, the dissertation for the first time proposes the definition of the right of joint property of a land plot as a legally provided possibility of two or more persons to jointly, without determining the shares in the ownership, own, use and dispose of a land plot as an integral object under the conditions specified in the contract, law or court decision, taking into account the restrictions set by its legal regime.

The legal nature of the right of joint property of a land plot is revealed, which is characterized by the following features: plurality of subjects, including two or more persons as subjects of property of one land plot; legislative restriction of subjects of joint property, as a rule, by natural persons having a family or kinship relationship (except for cases specified by law, in particular, co-owners of a block of flats); unity of the object of law as a separate land plot; the dual nature of the legal regime of a land plot, which includes the agreement of the parties on the procedure for its use and the boundaries determined by the land legislation; restriction of the object composition of the land plot with the determined allowable use; the presence of two groups of legal relations that are implemented in the process of exercising the right of joint property and include external and internal legal relations; the ability to determine the shares of co-owners; special procedure for division of a land plot under the condition of preliminary determination of the size of land shares; the need to reach a joint decision on the conditions of alienation of a land plot as an object of relevant rights.

The features of the legal provision of joint property of a land plot in certain historical periods have been analyzed and highlighted, in particular, in the times of Kievan Rus, the legal regulation of such relations in Roman law, Lithuanian statutes, during the Cossack era, as well as the legal regulation of joint property of land during the Russian protectorate and the Soviet era. It is noted that the theoretical and normative foundation of legal relations of joint property of a land plot, especially for the countries of the Romano-Germanic legal system laid Roman law. The legal regulation of the right of joint property of land in other historical periods provided for the development of the postulates of Roman law or was mostly fragmentary and imperfect.

The right of joint property of a land plot is considered as limited by the will of the co-owners the right to own, use and dispose of a land plot, which provides for a plurality of subjects and the unity of the object of such a right. The conditional nature of determining the shares in the right of joint property is substantiated, which is due to the share in the value of the property and serves

mainly as a basis for termination of joint property, i.e. allocation of a specific part of the property in kind or the allocation of such part of the property in the process of exercising the right of joint partial property or obtaining the appropriate share of profits.

The implementation of the owner's powers is carried out exclusively jointly by all the subjects of property in the implementation of the right of joint property or taking into account conditional shares when determining the order of use of the object of rights of joint partial property.

The study of the right of joint property of land in foreign countries (USA, Great Britain, Germany, Austria, Switzerland, France, Russia and others) suggests that Ukrainian legislation in regulating this issue naturally tends to the Romano-Germanic legal system. Peculiarities of legal regulation of joint property of the states of the Romano-Germanic legal system are determined: the right of joint property of a land plot belongs to the types of private property of land and is characterized by multiple subjects of property; in relation to the thing as a whole, the co-owners are considered as one person; the existence of joint property in general and joint, in particular, is directly dependent on the existence of legal regulation of the relevant range of relations, so the right of joint property may arise, as a rule, only by direct prescription of the law; the institution of joint property of land plots is in high demand in the countries of the Romano-Germanic legal system, and is used to regulate the activities of societies, open trading companies, limited partnerships, farms, family and hereditary relations; community of property creates a contractual relationship; some owners on their own neither can dispose of the thing as a whole nor their destiny; in joint property, as a rule, there is no right to demand the termination of the joint property at any time, except for hereditary legal relations; French legal science divides the joint right of property into two types: ordinary indivisibility of property and forced indivisibility of property; regulation of joint property relations is mainly done by the norms of civil law.

The attention is drawn to the possibility of borrowing certain provisions of legal regulation relating to joint property of companies, as well as restrictions on the allocation of shares from the mass land of joint property, in particular, for farming enterprises that require further researches in this sphere.

Some features of the right of joint property of the land plot of the spouses are revealed. The emergence of the right of joint ownership of the spouses in the process of allocating a land plot to the owner of the land share is substantiated. The possibility of concluding agreements between spouses, which provide for the alienation of their share in the joint property, in addition to the gift agreement, is questioned. The idea of the need to register the right of joint ownership of the spouses for each of the co-owners is developed.

The mechanism of occurrence of the right of joint property of the land plot of the members of the farm, which was acquired as a result of joint work under the condition of its acquisition for joint funds, is substantiated. In particular, the right of joint property of a land plot for farming, commodity agricultural production, personal farming may arise in spouses and other members of the farm provided: redemption of land plots provided for permanent use for farming from state lands or communal property; allocation in kind (on the ground) of the land plot to the owner of the land plot (share); acquisition of a land plot by the head of the family farm without the status of a legal entity acting on behalf and in the interests of such a farm; acquisition of land plots for farming as a result of joint work and for joint funds. The right of joint property under such conditions arises in the absence of the agreement defining a different procedure for owning such land plots. The necessity of extending the legal regime of joint ownership of land plots used by a farm is proved.

In the research scientific approaches to the need to abandon the lands of the farming enterprises, as a separate type of designation purpose are continued, which reflects the form of land management. Since the management of a farming enterprise for its designation purpose involves commodity agricultural production,

the relevant type of designation purpose should be extended to the lands provided for the management of the farming enterprises.

Among the peculiarities of the legal regime of land plots of apartment building co-owners are the following: belongs to residential lands; designed to accommodate an apartment building and adjacent territory; combines the functions of the spatial-operational basis for housing construction and meeting the needs and interests of co-owners in the process of using the adjacent territory; is not an independent object of turnover; the right of property of such a plot belongs to the co-owners of the apartment building, the right of use may belong to the co-owners of the apartment building or legal entities that provide its maintenance; co-owners can be individuals and legal entities, territorial communities, the state; co-owners do not have the right to allocate shares in kind; without proper registration of rights to such land plots, the right of ownership of the land plot is limited; the use is combined with the requirements of the legislation on maintenance and improvement; combines legislative regulation and agreement of co-owners in ensuring the legal regime. The special procedure for exercising the right of joint property of the co-owners of the apartment building through the general meeting of co-owners is substantiated.

The possibility of introducing a contractual nature of determining the size of shares in the right of joint property of a land plot in case of its division, with the allocation of the co-owner's share in kind and making appropriate changes to the Land Code of Ukraine. Taking into account the legal provision and the practice of concluding relevant agreements, among the essential conditions of the agreement on determining the size of shares in the right of joint property, the following was highlighted: the subject (land plot, its cadastral number, designated purpose and other individualizing features); consent of all co-owners to the division; the size of the shares of each of the co-owners.

The necessity of application of division of the land plot in case of realization of the right to allocation of a share from the right of joint property in the presence of only two co-owners as subjects of the corresponding right is grounded.

Under the condition of absence of consent of one of the two co-owners on the division of the land plot, such division may be carried out in court, which requires changes to the relevant provisions (Articles 367 and 372) of the Civil Code of Ukraine.

The contractual nature of the right of joint property of a land plot has been studied, which provides for the joint expression of will of the co-owners both during the emergence of such a right and in the process of its implementation. In particular, the right of joint property, although it arises in cases expressly provided by law, however, may be changed by agreement of the parties. The terms of the agreement on joint property of a land plot have been proposed.

It is proposed to define the mechanism of contractual regulation of the right of joint property of a land plot as a system of agreed by the co-owners legal means, which establish and implement optimal models of behavior of participants in contractual relations, including possession, use, disposal, reproduction and protection of the land plot, which is in joint property, taking into account the balance of personal and common interests of co-owners, as well as public interests in general.

The conclusions, provisions, proposals and recommendations formulated in the dissertation can be used: a) in scientific-research activity - for further researches on the issues of the right of mutual and joint property of a land plot; b) in rule-making activity - as theoretical material in the development of new and improvement of current land and civil legislation of Ukraine; c) in the educational process - in the course of teaching of the discipline “Land Law”, “Problems of Land Law”, “Mechanism of Right of Land Property”, special courses in land law, in the preparation of relevant sections of textbooks, manuals and teaching materials; d) in law enforcement activities of state authorities and bodies of local self-government, landowners and land users, in order to reconcile the interests of co-owners and ensure the effective use of land plots on the right of joint property.

Key Words: mutual property of a land plot, joint property of a land plot, plurality of subjects of law, contractual regulation, land plots of farming enterprises.

СПИСОК ПУБЛІКАЦІЙ ЗДОБУВАЧКИ ЗА ТЕМОЮ ДИСЕРТАЦІЇ:

в яких опубліковані основні наукові результати дисертації:

1. 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. Режим доступу : http://pap-journal.in.ua/wp-content/uploads/2020/08/PAP_6_2018.pdf.

2. Ратушна С.І. Історико-правові аспекти становлення права спільної власності та землю. *Університетські наукові записки*. 2018. № 3-4. С. 210-218.

3. Ратушна С.І. Право спільної власності на землю в зарубіжних країнах. Науковий журнал «KELM (Knowledge, Education, Law, Management)» 2020. № 4(32), С.115-121. Режим доступу: <file:///C:/Users/C139~1/AppData/Local/Temp/22.pdf>.

4. Ратушна С.І., Чорна Ж.Л. Право спільної власності на землю членів фермерських господарств. *Magyar Tudományos Journal (Budapest, Hungary)*. 2020р. № 48, С. 18-23. Режим доступу: http://magyar-journal.com/wp-content/uploads/2021/01/Magyar_48.pdf.

які засвідчують апробацію матеріалів дисертації:

1. Ратушна С.І. Окремі аспекти поділу земельної ділянки, що перебуває у спільній сумісній власності. *Розвиток аграрного, земельного та екологічного права на зламі тисячоліть*: матеріали Міжнародної науково-практичної конференції (м. Київ, 18–19 травня 2018 р.). Київ: Національний університет біоресурсів і природокористування України, 2018. С. 287-292.

2. Ратушна С.І. Історико-правові аспекти зародження права спільної власності на українських землях. *Актуальні проблеми юридичної науки*:

збірник тез Міжнародної наукової конференції «Сімнадцяті осінні юридичні читання» (м. Хмельницький, 19-20 жовтня 2018 року). Хмельницький: Хмельницький університет управління та права, 2018. С. 204-207.

3. Ратушна С.І. Особливості суб'єктивного складу права спільної сумісної власності на земельну ділянку. *Управлінські та правові засади забезпечення розвитку України як європейської держави: збірник тез XXIV щорічної звітної наукової конференції науково-педагогічних працівників, докторантів та аспірантів Хмельницького університету управління та права імені Леоніда Юзькова* (м. Хмельницький, 27–30квітня 2020 року). Хмельницький: Хмельницький університет управління та права імені Леоніда Юзькова, 2020. С. 106–108.

4. Ратушна С.І. Правове забезпечення земельних відносин фермерських господарств. *Юридична наука в сучасному світі: здобутки та перспективи: матеріали Міжнародної науково-практичної конференції* (м. Одеса, 25 вересня 2020 р.). Одеса: Видавничий дім «Гельветика» 2020. С. 106–108.

5. Ратушна С.І. До поняття спільної сумісної власності на землю в Україні. *Сучасні наукові дослідження представників юридичної науки - прогрес законодавства України майбутнього: матеріали Міжнародної науково-практичної конференції* (м. Дніпро, 15-16 січня 2021р.). Дніпро: ГО «Правовий світ», 2021. С. 40–43.

6. Ратушна С. І. Право спільної власності на землю в зарубіжних країнах. *Управлінські та правові засади забезпечення розвитку України як європейської держави: збірник тез XXV щорічної звітної наукової конференції науково-педагогічних працівників, докторантів та аспірантів Хмельницького університету управління та права імені Леоніда Юзькова* (м. Хмельницький, 18 лютого 2021року). Хмельницький: Хмельницький університет управління та права імені Леоніда Юзькова, 2021. С.106–109.

ЗМІСТ

ПЕРЕЛІК УМОВНИХ ПОЗНАЧЕНЬ	18
ВСТУП	19
РОЗДІЛ I. ТЕОРЕТИЧНІ ТА ЗАКОНОДАВЧІ ОСНОВИ ПРАВА СПІЛЬНОЇ СУМІСНОЇ ВЛАСНОСТІ НА ЗЕМЕЛЬНУ ДІЛЯНКУ	30
1.1. Еволюція права спільної власності на земельну ділянку на території України	30
1.2. Юридична природа права спільної власності на земельну ділянку.....	48
1.3. Особливості юридичної природи права спільної сумісної власності на земельну ділянку	64
1.4. Правове регулювання спільної власності на земельну ділянку в зарубіжних країнах.....	77
Висновки до розділу I.....	91
РОЗДІЛ II. ВИНИКНЕННЯ ТА ЗДІЙСНЕННЯ ПРАВА СПІЛЬНОЇ СУМІСНОЇ ВЛАСНОСТІ НА ЗЕМЕЛЬНУ ДІЛЯНКУ	96
2.1. Право спільної сумісної власності на земельну ділянку подружжя.....	96
2.2. Право спільної сумісної власності на земельну ділянку членів фермерських господарств	112
2.3. Право спільної сумісної власності на земельну ділянку співвласників багатоквартирного будинку	137
2.4. Договірний механізм здійснення права спільної сумісної власності на земельну ділянку	162
2.5. Поділ земельної ділянки та виділ частки співвласника як підстави припинення права спільної сумісної власності	180
Висновки до розділу II	205
ВИСНОВКИ	210
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ.....	218
ДОДАТКИ	246

ПЕРЕЛІК УМОВНИХ ПОЗНАЧЕНЬ

- ГК України – Господарський кодекс України
- ЄС – Європейський Союз
- ВР України – Верховна Рада України
- ВВР України – Відомості Верховної Ради України
- ЗК України – Земельний кодекс України
- КМ України – Кабінет Міністрів України
- КСП – колективне сільськогосподарське підприємство
- ОВУ – Офіційний вісник України
- СК України – Сімейний кодекс України
- ЦК України – Цивільний кодекс України
- ПК України – Податковий кодекс України
- р. – рік
- рр. – роки
- ст. – стаття
- ч. – частина

ВСТУП

Обґрунтування вибору теми дослідження. На вістрі економічних перетворень, які відбуваються в нашій державі, безперечно, перебуває власність, право власності та відносини, що зумовлені власністю на землю. Серед особливих інститутів права власності на землю є право спільної сумісної власності, яке ускладнене множинністю суб'єктів та потребує свого обґрунтування в рамках земельного та цивільного права з огляду на особливий об'єкт правового регулювання. Це право надає подружжю можливість спільно володіти, користуватися і розпоряджатися земельною ділянкою, вести фермерське і особисте селянське господарство, спільно використовувати земельну ділянку для обслуговування житлового будинку чи багатоквартирного будинку.

Серед актуальних проблем варто назвати правовідносини в сфері виникнення спільної сумісної власності, особливого порядку здійснення права власності на земельну ділянку в рамках ведення фермерського господарства чи обслуговування багатоквартирного будинку. Ці проблеми особливо актуалізуються в умовах розширення суб'єктного складу права спільної сумісної власності за рахунок співвласників багатоквартирного будинку (ст. 89 ЗК України), подальшого розвитку фермерського руху, визнання єдиної долі будівлі та земельної ділянки.

Серед проблемних питань, які визначають актуальність теми дослідження, варто відзначити також особливий порядок розпорядження земельною ділянкою, що перебуває у спільній сумісній власності, який потребує згоди всіх співвласників або передбачає необхідність визначення часток кожного співвласника, що досить ускладнює процедуру реалізації відповідного права.

На жаль, земельне законодавство недостатньо розкриває правові механізми реалізації суб'єктивних прав на земельну ділянку в рамках правового регулювання відносин у сфері спільної сумісної власності. Законодавча позиція в цьому випадку зводиться до необхідності договірною

регулювання таких правовідносин та зумовлює поширення практики судового вирішення відповідної категорії спорів. За таких умов є необхідність комплексного дослідження проблем правового забезпечення права спільної сумісної власності на земельну ділянку в Україні та формулювання пропозицій із метою вдосконалення законодавства у відповідній сфері.

Проблеми правового забезпечення здійснення права спільної сумісної власності на земельну ділянку в Україні не були предметом окремого дисертаційного дослідження в рамках науки земельного права. Земельно-правові дослідження у відповідній сфері, за винятком спеціального дослідження А. О. Чирик щодо права спільної часткової власності на земельну ділянку, мали переважно фрагментарний характер у рамках аналізу відносин власності на землю загалом, що відображено в працях В.В. Носіка «Право власності на землю Українського народу», М.В. Шульги «Актуальні проблеми правового регулювання земельних відносин в сучасних умовах», І. І. Каракаш «Право власності на природні об'єкти та їх ресурси в Україні», а також наукових працях В.І. Андрейцева, Г.І. Балюк, А.Г. Бобкової, О. Г. Бондара, М. М. Бахуринської, Д. В. Бусуйок, М. Я. Ващишин, О.А.Вівчаренко, Ю.О. Вовк, А. П. Гетьмана, В. К. Гуревського, С.Д. Гринько, А.В. Духневича, П.Д. Індиченко, В.М. Єрмоленко, О.І. Заєць, Л. П. Заставської, І.О. Костяшкіна, Т.О. Коваленко, Т.Г. Ковальчук, І. І. Каракаша, П.Ф. Кулинич, М.В. Краснової, В.В. Костицького, В. І. Лебідь, А.В. Луняченко, Р.І. Марусенко, Н.Р. Малишевої, С.І. Марченко, А.М. Мірошніченко, І.В. Мироненко, В.Л. Мунтяна, О.О. Погрібного, В.К. Попова, В.М. Правдюка, А.І. Ріпенко, Т.Б. Саркісової, І.О. Середи, В.І. Семчика, В. Д. Сидор, А. К. Соколової, А. М. Статівки, Д.М. Старостенко, Н.І. Титової, Ю.С. Шемшученко, В.І. Федоровича, Т.Є. Харитонова, В. В. Янчука, В.З. Янчука та інших авторів.

Дослідження права спільної власності на майно відбувалось переважно в рамках науки цивільного права, зокрема в роботах як українських авторів:

С. Д. Гринько, О. В. Дзери, І. В. Жилінкової, Н. С. Кузнєцової, Р. А. Майданика, З. В. Ромовської, Н. С. Кузнєцової, І. В. Спасибо-Фатєєвої, С. Я. Фурси, В. В. Луця, В. М. Коссака, Р. А. Майданика, О. А. Підпригори, Я. М. Шевченко, Н. Ю. Христенко, так і зарубіжних: В. А. Белова, О. С. Йоффе, М. В. Зимелевой, Є. В. Кецко, Д. И. Мейера, Р. П. Мананкової, В. Ф. Маслова, Н. Н. Сібірзянової, К. І. Скловського, Є. О. Суханова, А. П. Фокова, У. Б. Филатової та інших, праці яких також були використані в процесі підготовки дисертації.

У вітчизняній доктрині земельного права відсутнє комплексне монографічне дослідження правового забезпечення здійснення права спільної сумісної власності на земельну ділянку, що підтверджує актуальність запропонованої теми дисертаційного дослідження. Актуальність даної теми визначає також її зв'язок з нормами Конституції України та Указу Президента України «Про Цілі сталого розвитку України на період до 2030 року» від 30 вересня 2019 р.

Зв'язок роботи з науковими програмами, планами, темами. Дисертацію виконано на кафедрі трудового, земельного та господарського права відповідно до наукової теми Хмельницького університету управління та права імені Леоніда Юзькова «Управлінські та правові засади забезпечення сталого розвитку України як європейської держави» на 2017–2026 роки (державний реєстраційний номер 0117U000103).

Тема дисертаційного дослідження була затверджена вченою радою Хмельницького університету управління та права імені Леоніда Юзькова 30 жовтня 2017 року (протокол № 3), та змінена вченою радою Хмельницького університету управління та права імені Леоніда Юзькова 27 січня 2021 р. (протокол № 9).

Мета дослідження. Метою дисертаційного дослідження є комплексне розкриття науково–теоретичних і законодавчих основ юридичної природи права спільної сумісної власності на земельну ділянку та формулювання наукових висновків і практичних рекомендацій, спрямованих на

удосконалення правового механізму забезпечення реалізації права спільної сумісної власності на земельну ділянку на етапі завершення земельної реформи в Україні.

Завдання дослідження детерміновані його метою і включають:

- розкрити особливості становлення правового забезпечення права спільної власності на земельну ділянку в контексті історичних еволюційних процесів;
- проаналізувати юридичну природу права спільної власності на земельну ділянку в Україні;
- визначити поняття та особливості права спільної сумісної власності на земельну ділянку в Україні;
- з'ясувати правове забезпечення права спільної власності на земельну ділянку в інших державах;
- визначити особливості правового забезпечення права спільної сумісної власності на земельну ділянку подружжя;
- розкрити порядок реалізації права спільної сумісної власності на земельну ділянку членів фермерського господарств;
- розкрити правовий механізм здійснення права спільної сумісної власності на земельну ділянку співвласників багатоквартирного житлового будинку;
- обґрунтувати зміст договірної регулювання права спільної сумісної власності на земельну ділянку в Україні;
- визначити механізм поділу земельної ділянки, яка є у спільній сумісній власності та виділення частки співвласника.

Об'єктом дослідження є суспільні відносини у сфері набуття і реалізації права спільної сумісної власності на земельну ділянку в Україні.

Предметом дослідження є система, структура і зміст національного земельного, цивільного, господарського іншого законодавства та практика їх застосування, а також інші інформаційні джерела з проблем законодавчого

забезпечення, набуття, здійснення та припинення права спільної сумісної власності на земельну ділянку в Україні.

Методи дослідження зумовлені об'єктом і предметом дослідження. Для досягнення поставленої мети дослідження автором застосовано комплексний підхід до аналізу питань, що стосуються правового забезпечення права спільної сумісної власності на земельну ділянку. Під час підготовки дисертації були застосовані дві групи методів наукового пізнання – загальнонаукові (діалектичний, метод системного, логічного аналізу та синтезу, формально-логічний, структурно-функціональний та комплексного аналізу), а також спеціальні правові методи дослідження (порівняльно-правовий, конкретизації і тлумачення правових норм, формально-юридичний, історико-правовий).

Метод діалектичного пізнання покладено в основу об'єктивного і всебічного дослідження юридичної природи права спільної власності на земельну ділянку, що визначило зміст подальших наукових розробок. *Методи системного, логічного аналізу та синтезу* у поєднанні з формально-логічним методом дозволили обґрунтувати поняття права спільної сумісної власності на земельну ділянку, сформулювати ознаки та розкрити зміст досліджуваної категорії. За допомогою *структурно-функціонального аналізу* у поєднанні з *методом тлумачення та конкретизації правових норм* виявлено недоліки нормативного забезпечення права спільної сумісної власності на земельну ділянку та визначено шляхи їх подолання. *Метод історичного аналізу* використано у дослідженні правового забезпечення права спільної власності на землю за часів Київської Русі, у римському праві, Литовських статутах, періоду козацької доби, в період російського протекторату та за радянської доби. *Порівняльно-правовий метод* покладений в основу аналізу законодавства України у сфері реалізації права спільної власності на земельну ділянку та відповідного законодавства інших країн, зокрема, Німеччини, Франції, Російської Федерації, США тощо. За допомогою комплексного методу сформульовано ряд наукових визначень та

положень, а також прикладних положень дисертаційного дослідження, що виносяться на захист.

Наукова новизна одержаних результатів полягає у тому, що дисертаційна робота є першим в Україні комплексним науковим дослідженням юридичної природи права спільної сумісної власності на земельну ділянку, за результатами якого сформульовано та обґрунтовано теоретичні положення та висновки, а також практичні рекомендації, спрямовані на вдосконалення чинного земельного та цивільного законодавства, що виносяться на захист.

Зокрема, в дисертації *вперше*:

1) запропоновано визначення права спільної сумісної власності на земельну ділянку як законодавчо забезпечену можливість двох та більше осіб, спільно, без встановлення часток у праві власності, володіти, користуватися та розпоряджатися земельною ділянкою як цілісним об'єктом на умовах визначених договором, законом чи рішенням суду, з урахуванням обмежень встановлених її правовим режимом;

2) розкрито юридичну природу права спільної сумісної власності на земельну ділянку, що характеризується такими ознаками: множинність суб'єктного складу, що включає двох та більше осіб як суб'єктів власності на одну земельну ділянку; відсутність заздалегідь визначених часток у праві власності; законодавче обмеження суб'єктів спільної сумісної власності, як правило, фізичними особами, що мають сімейні або родинні відносини (крім випадків, визначених законом, зокрема, співвласників багатоквартирного будинку та жилого будинку); єдність об'єкта права як окремої земельної ділянки; подвійний характер правового режиму земельної ділянки, що включає договір сторін про порядок її використання та межі визначені земельним законодавством; обмеження об'єктного складу земельною ділянкою з визначеним цільовим призначенням; наявність двох груп правовідносин, які реалізуються в процесі здійснення права спільної сумісної власності та включають зовнішні і внутрішні відносини; можливість визначення часток

співвласників; особливий порядок поділу земельної ділянки за умови визначення розміру часток у праві власності; необхідність досягнення спільного рішення щодо умов відчуження земельної ділянки як об'єкта відповідних прав;

3) обґрунтовано висновок, що виникнення права спільної сумісної власності на земельну ділянку перебуває у прямій залежності не лише від наявності законодавчого визначення відповідних підстав, але і від волевиявлення сторін на підставі якого вони, за спільною згодою, можуть відійти від законодавчого закріплення права спільної сумісної власності на земельну ділянку;

4) сформульовано поняття та визначені особливості правового режиму земельної ділянки співвласників багатоквартирного будинку: належить до земель житлової забудови; призначена для розміщення багатоквартирного будинку та прибудинкової території; поєднує функції просторово-операційного базису для житлового будівництва та забезпечення потреб й інтересів співвласників у процесі використання прибудинкової території; не є самостійним об'єктом оборотоздатності; право власності на таку ділянку належить співвласникам багатоквартирного будинку, право користування може належати співвласникам багатоквартирного будинку або юридичним особам, які здійснюють її обслуговування; співвласниками можуть виступати фізичні та юридичні особи, територіальні громади, держава; співвласники не мають права на виділення в натурі частки; без належного оформлення прав на таку ділянку право власності на земельну ділянку є обмеженим; використання поєднується з вимогами законодавства щодо утримання та благоустрою; поєднує законодавче регулювання та домовленість співвласників у забезпеченні правового режиму;

5) обґрунтовано можливість запровадження договірного характеру визначення розміру часток у праві спільної сумісної власності на земельну ділянку в разі її поділу, з виділенням частки співвласника в натурі та внесення відповідних змін до ЗК України. Зокрема, пропонується доповнити

зміст ч. 5, ст. 89 ЗК України, виклавши її в наступній редакції: «Поділ земельної ділянки, яка є у спільній сумісній власності, з виділенням частки співвласника, може бути здійснено за умови визначення розміру часток співвласників, які є рівними, якщо інше не передбачено домовленістю між співвласниками, законом або не встановлено судом»;

б) визначення механізму договірної регулювання права спільної сумісної власності на земельну ділянку як системи узгоджених співвласниками правових засобів, за допомогою яких встановлюються та реалізуються оптимальні моделі поведінки учасників договірних відносин, включаючи володіння, користування, розпорядження, відтворення та охорону земельної ділянки, яка перебуває у спільній сумісній власності, з врахуванням збалансованості особистих та спільних інтересів співвласників, а також суспільних інтересів загалом;

7) обґрунтовано необхідність застосування поділу земельної ділянки в разі реалізації права на виділ частки з права спільної сумісної власності за наявності лише двох співвласників як суб'єктів відповідного права.

удосконалено:

8) визначення права спільної власності на земельну ділянку як обмежене волею співвласників право володіння, користування та розпорядження земельною ділянкою, що передбачає множинність суб'єктів та єдність об'єкта такого права;

9) механізм виникнення права спільної сумісної власності на земельну ділянку членів фермерського господарства, а саме: в разі викупу земельних ділянок наданих у постійне користування для ведення фермерського господарства із земель державної чи комунальної власності; у випадку виділення в натурі (на місцевості) земельної ділянки власнику земельної частки (паю); придбання земельної ділянки головою сімейного фермерського господарства без статусу юридичної особи, що діє від імені та в інтересах такого господарства; придбання земельних ділянок з метою використання для потреб ведення фермерського господарства в результаті спільної праці та

за спільні грошові кошти. Право спільної сумісної власності за таких умов виникає за відсутності угоди, що визначає інший порядок володіння такими земельними ділянками;

10) визначені процедури поділу земельної ділянки спільної сумісної власності та виділення частки співвласника, шляхом: обґрунтування висновку, що укладення окремого договору щодо визначення часток варто проводити в разі відступу від рівності часток, за інших обставин про рівність часток можна зазначити у самому договорі про поділ земельної ділянки; виділення істотних умов договору про визначення розміру часток у праві спільної сумісної власності; судового порядку поділу земельної ділянки за умови відсутності згоди одного з двох співвласників, що потребує внесення змін до положень ч.1 ст.367 та ч.2 ст.372 ЦК України, якими передбачено можливість поділу земельної ділянки спільної сумісної власності за згодою всіх співвласників;

набули подальшого розвитку положення щодо:

11) подільності та неподільності земельних ділянок шляхом необхідності розширення переліку неподільних земельних ділянок із урахуванням видів цільового призначення, передбачених для безоплатної передачі у власність громадян та визначенням мінімальних розмірів таких ділянок;

12) механізму здійснення права спільної сумісної власності на земельну ділянку подружжя в частині: виникнення права спільної сумісної власності подружжя в процесі виділення земельної ділянки власнику земельної частки (паю); обмеження угод між подружжям, що передбачають відчуження земельної ділянки спільної сумісної власності чи своєї частки у праві спільної власності на таку ділянку договорами дарування чи придбання такої земельної ділянки за особисті кошти одного з подружжя; необхідності реєстрації права спільної сумісної власності на земельну ділянку за кожним із подружжя; недоцільності виділу в натурі частки подружжя у праві спільної сумісної власності на земельну ділянку з метою її відчуження;

13) наукові підходи щодо умовного характеру визначення часток у праві спільної власності, що обумовлено часткою у вартості об'єкта власності і слугує переважно підставою для припинення права спільної власності;

14) дослідження зарубіжного досвіду права спільної власності на земельну ділянку в частині особливостей правового забезпечення права спільної сумісної власності на земельну ділянку держав романо-германської правової системи.

Практичне значення одержаних результатів полягає в тому, що їх можна використати при вирішенні сучасних проблем правового забезпечення здійснення права спільної сумісної власності на земельну ділянку в Україні. Отримані результати можуть мати велике значення у законотворчій діяльності як теоретичний матеріал при розробленні нового й удосконаленні чинного земельного та цивільного законодавства України та правозастосовній діяльності з метою узгодження інтересів співвласників та забезпечення ефективного використання земельних ділянок на праві спільної сумісної власності.

Проведене дослідження дає можливість розширити теоретичну і методологічну базу вивчення права власності на землю в Україні.

Результати дисертаційного дослідження зможуть бути реалізовані при розробці навчальних програм, підготовці підручників та навчальних посібників у процесі викладання курсів «Земельне право», «Проблеми земельного права» «Загальна теорія держави і права», «Цивільне право» (Додаток Б).

Особистий внесок здобувачки. Дисертаційне дослідження виконане самостійно, сформульовані в ньому положення та висновки обґрунтовано на основі особистих досліджень автора. Для аргументації окремих положень та як підґрунтя наукової дискусії використано положення праць інших науковців, на які зроблено відповідні посилання.

У науковій статті «Право спільної власності на землю членів фермерських господарств» (Ратушна С.І., Чорна Ж.Л. Magyar Tudományos Journal (Budapest, Hungary). 2020р. № 48, С. 18-23.), опублікованій у співавторстві з Жанною ЧОРНОЮ, особистий внесок здобувачки становить 80 % змісту статті. В дисертації не використовувались ідеї або розробки, що належать співавторам, разом з якими здобувач має спільні наукові публікації. Наукову новизну одержаних результатів дослідження автор отримав особисто.

Апробація результатів дисертації. Основні теоретичні положення та результати дисертаційного дослідження висвітлено та обговорено на міжнародних конференціях: *Розвиток аграрного, земельного та екологічного права на зламі тисячоліть* (м. Київ, 18–19 травня 2018 року); *Актуальні проблеми юридичної науки: «Сімнадцяті осінні юридичні читання»* (м.Хмельницький, 19-20 жовтня 2018 року); *Управлінські та правові засади забезпечення розвитку України як європейської держави* (м. Хмельницький, 27–30 квітня 2020 року); *Юридична наука в сучасному світі: здобутки та перспективи* (м. Одеса, 25 вересня 2020 року); *Сучасні наукові дослідження представників юридичної науки - прогрес законодавства України майбутнього* (м. Дніпро, 15-16 січня 2021року) .

Публікації. Основні результати дисертаційного дослідження викладено у десяти наукових працях, зокрема двох наукових статтях у виданнях України, визначених фаховими з юридичних наук, двох – у періодичних наукових виданнях іноземних держав, які входять до Організації економічного співробітництва та розвитку і ЄС, шести тезах доповідей на міжнародних наукових і науково-практичних конференціях.

Структура та обсяг дисертації зумовлені метою та завданнями дослідження. Дисертація складається зі вступу, двох розділів, висновків, списку використаних джерел, який містить 277 найменування, та 2 додатків. Загальний обсяг дисертації – 251 сторінка. Обсяг основного тексту становить 199 сторінок.

РОЗДІЛ 1

ТЕОРЕТИЧНІ ТА ЗАКОНОДАВЧІ ОСНОВИ ПРАВА СПІЛЬНОЇ СУМІСНОЇ ВЛАСНОСТІ НА ЗЕМЕЛЬНУ ДІЛЯНКУ

1.1. Еволюція права спільної власності на земельну ділянку на території України

У ході історичних еволюційних процесів відносини власності загалом та власності на землю зокрема трансформувалися під впливом змін в економічній, соціальній, політичній та інших сферах суспільства, що в свою чергу створювало передумови для формування суспільних систем нового типу.

Економічна затребуваність правового режиму спільної власності, і особливо власності на землю, розширення сфер його застосування, можливість певних видів майна виступати лише як об'єкт спільної власності виявили соціально-економічну потребу вироблення ефективного правового механізму регулювання даного виду відносин.

Вихідне значення землі для життя людини обумовило важливість питання про землекористування вже на зорі людської цивілізації. Інституту власності на землю тоді ще не було. Люди користувалися землею на засадах звичаю. В часи кочового способу життя питання встановлення власності на землю особливо не виникало. Кочові племена послуговувались тимчасовим, уявним володінням землею. Перехід до осілості народів змінює цю ситуацію, і постає потреба унормувати дані соціальні відносини.

Фактор осілості і розвитку землеробства поставили перед племенами гостро питання власності на землю. Ця проблема була характерна для всіх народностей, а не лише тих, що населяли територію сучасної України.

На думку І. Я. Фроянова та В. М. Колганова, родоплемінний устрій східних слов'ян ознаменувався колективним землеволодінням, до якого входять родове, племінне і землеволодіння спілки племен [242, с. 16; 92, с. 144]. Прототипом спільної власності можна вважати общинну, суспільну,

племінну форму власності (власність колективу, громади, іншого об'єднання осіб). У «Повісті врем'яних літ» знаходимо: «Поляном же живущим особе и володеющим роды своими, и живяху каждо с родом своим на своих местах, владеюще каждо родом своим» [144, с. 16].

Протягом VI – VIII ст. у східних слов'ян відбувся процес переходу від патріархальної общини до сільської, яка отримала назву верві. Її складали відособлені родини-дворища, яких об'єднувало сусідство і економічні зв'язки. Земля переходила в індивідуальну власність малих сімей, що витісняли великі патріархальні родини і утворювали самостійні господарства, тобто з'являлися поселення окремих родин. «Земля довго була неподільна, – писав М. Аркас, – і господарювали тоді спільно великими сім'ями: сини не ділилися, жили разом, а порядкував господарством хтось з найстарших» [8, с. 12]. Водночас, як свідчать результати наукових досліджень М.І. Артамонова, індивідуальне землеробство було характерне для населення Скіфії. Такі припущення вчений висловив, посилаючись на Геродота. Існував поділ орних земель між домогосподарствами, який щорічно змінювався, до того ж, встановлювалися обмеження розмірів даних наділів. Хоча юридично землі залишалися у власності громади [255, с. 40] .

Однак, як зазначає С. Кравцов: «Досліджуючи первіснообщинний устрій як умовну точку відліку для відносин спільної власності, необхідно відзначити відсутність їх чіткої структури та відносну беззмістовність» [101, с. 36]. Окрім цього, в даний історичний період не йшла мова про право власності на землю в класичному розумінні, оскільки об'єктами права власності виступали переважно засоби виробництва та результати праці. Щодо цього слушно висловився Б. Д. Лановик, який писав, що господарство (привласнююче та відтворююче) первісної доби характеризувалося існуванням повної або часткової спільної власності громади на засоби виробництва [109, с. 23] і результати праці первісних людей.

Таким чином, початкова стадія становлення людства хоч і характеризувалася колективним підходом до життєдіяльності і мала все майно у общинній власності, але говорити про існування спільної власності у її сучасному розумінні було б зарано. Мова може йти лиш про зародження відносин спільної власності в общинному ладі.

Інститут права спільної власності є доволі сталим, оскільки ґрунтується переважно на постулатах, розроблених ще римськими юристами. Загалом римське право має індивідуалістичний відтінок, який послідовно пронизує його норми, а відтак юристи того часу ставились до спільної власності як до тимчасового явища. Їх недовіру до цього правового явища ілюструє відомий вислів «*communio est mater rixarum*» («спільність власності породжує незгоду») [255, с. 164]. Але це не завадило римській юридичній спільноті того часу закласти міцний теоретико-нормативний фундамент правовідносин спільної власності загалом та на землю зокрема.

Спільна власність на землю виникала у випадку, коли особи разом набули або успадкували її або мав місце договір товариства (*societas*) [46, с. 399]. Особливо детально розробленим є римське речове право, в якому приналежність однієї і тієї самої речі декільком особам називалась *communio* (спільність). Під спільною власністю розумілась власність, яка була поділена на певні ідеальні долі. Щодо цього римський юрист Ульпіан висловився так: «Неподільні речі діляться на частини швидше розумом, ніж в дійсності» [127, с. 102]. Відповідно визначальним принципом організації права спільної власності, був принцип, за яким володіння всією річчю розглядалося як володіння сукупністю всіх часток.

Спільність дольових власників виступала як одноосібний власник. Порядок реалізації правомочностей володіння, користування і розпорядження земельною ділянкою в цілому і долі зокрема будувався аналогічно одноосібній власності, тобто для здійснення правомочностей власника щодо речі в цілому необхідно було висловити спільну волю, а для розпорядження своєю часткою достатньо волі одного власника. Така

концепція є проявом індивідуалістичного підходу до побудови відносин співвласників, що акцентує увагу лише на речовій природі відносин спільної власності та ігнорує їх корпоративну сутність [240, с. 501].

У період молоді республіки спільна сумісна власність усе більше і більше відтісняється. Для римського права класичного періоду характерною була спільна часткова власність. Натомість у попередній період розвитку римське право характеризується наявністю також інституту спільної сумісної власності [237, с. 15]. Серед ключових положень права спільної власності у римському праві легко виокремити ті, що лежать в основі права спільної сумісної власності і в сучасних умовах. Зокрема, аналізуючи спеціальні дослідження [25, с. 32] у відповідній сфері, варто виділити наступні постулати які є характерними для права спільної сумісної власності: декілька власників відносно майна розглядались як одна особа, тобто річ належала товариству загалом; кожен міг користуватись усією річчю; рішення щодо розпорядження, утримання і управління спільною річчю приймалось одноголосно.

Загалом маємо відзначити, що римські юристи, поза сумнівом, зробили величезний внесок у розуміння правової сутності інституту спільної власності на землю, а їх напрацювання мали далекоглядні наслідки для розвитку законодавства. Це дозволяє віднести окреслений період до першого етапу формування основ права спільної власності на землю.

Надалі, перемістившись ближче з точки зору часу та простору, ми зацентруємо свою увагу на генезисі інституту спільної сумісної власності на землю на українських землях із часів звичаєвого права Київської Русі до сьогодення.

Як слушно зазначає Б.С. Бачур, найкраще розвиток звичаєвих норм власності права України ілюструє інститут землеволодіння, зважаючи на аграрний характер суспільного устрою наших земель. За звичаями українського народу власність на земельні ділянки виникала як результат наполегливої праці. Пізніше цей постулат став нормою звичаєвого права. До

того ж, він розмежував поняття «общинна власність» та «спільна власність», яка, на його думку, відрізнялася від першої тим, що мала характер часткової організації: кожний із членів сімейної общини мав право власності лише на ідеальну частину землі, право користування належало усім [12, с. 12].

Підтвердженням древності відносин спільної власності є наявність норм, що їх регулюють, в перлині історичних джерел права України – Руській Правді. Нам відомі три редакції цієї пам'ятки нормотворення: короткої, розширеної та скороченої. В аспекті питань, що розглядаються, дослідницький інтерес для нас становить розширена редакція, яка датується XII століттям і визнається найповнішою за змістом.

Право спільної власності на землю могло пов'язувати як родичів, так і осіб, що не пов'язані родинними стосунками. Прикладом першої ситуації є інститут спадкування. Так, згідно зі ст. 92 Руської Правди якщо хтось, помираючи, розподілить господарство своє між дітьми, то так тому й бути; якщо ж помре без заповіту, то розподілити на всіх дітей, а на нього [покійного] віддати частину на спомин душі [205]. До того ж, мама, якщо її чоловік, батько її дітей, помираючи, не зробив іншого розпорядження, володіла нероздільно зі своїми дітьми майном свого померлого чоловіка, а їх батька, управляючи спільним майном [230, с. 2].

У сторонніх осіб у спільній власності зазвичай знаходились угіддя, об'єкти промисловості створення і утримання яких перевищувало матеріальні засоби однієї людини [238, с. 34].

Аналіз норми ст. 108 Руської Правди «Про спадщину. Якщо брати будуть судитися перед князем про спадщину, то детському, який іде їх ділити, взяти гривну кун» [205], дає можливість зробити висновок, що поділ землі, яка входила в склад спадщини можливо було здійснити через судові органи.

Отже, Руська Правда врегульовувала питання спільної власності на землю лиш фрагментарно і не дає можливості зробити однозначні висновки про сутність даного інституту в досліджувану епоху [187, с. 210–218].

У той час земля мала найбільшу цінність у переліку майна і заможні феодали експлуатували у своїх господарствах не тільки залежне від них населення, а й вільних селян-общинників. На думку Б.Д. Грекова, в часи «Руської правди» сусідська (вільна) община виростала з родової, а із зростанням феодального землеволодіння починала переходити у владу феодалів. Це спричинило тенденції переходу частини общин під підпорядкування князя і бояр, і лише частина населення була ще вільною. Члени общини користувалися спільно земельними угіддями: луками, пасовищами, лісами, озерами, а щодо орних земель – вони оброблялися окремими сім'ями [36, с. 96].

Після занепаду Київської Русі і татаро-монгольської навали державницькі тенденції у формуванні права земельної власності призупинились. На українських землях, приєднаних до Литовського князівства панувала феодальна власність на землю литовського зразка.

Усі три редакції Литовського статуту (1529, 1566 та 1588 років) унормовували спільну власність, яка в даному нормативно-правовому акті іменується як «маєтна спільність» [80, с. 33]. Дві перші редакції суттєво обмежували повноваження співвласника землі: він мав право лише відчужувати належну йому частину земельної ділянки, але не міг господарювати на землі без згоди інших співвласників, а також заставляти або іншим чином вирішувати юридичну долю землі без такої згоди [230, с. 4]. Це правило гарно ілюструє артикул 6 редакції Литовського статуту 1566 року: «Нерозделившы имения (сполного) с братиею своею продавати не можетъ» [80, с. 33].

Перша редакція Литовського статуту, як і всі попередні згадані нами документи, розглядала спадкування як підставу виникнення права спільної власності: «Якби хто мав дітей від першої дружини, а потім, коли вона

помре, і він візьме іншу, і від неї також буде мати дітей, то діти як від першої дружини, так і від другої, і від третьої, і від четвертої, скільки б їх не було, мають отримати рівну у всіх його маєтках частку як у батьківському маєтку, так і у вислуженому і купленому» [223, с. 232].

Окрім того, було встановлено, що «...якби повнолітні брати, рідні або більш віддалені родичі, володіли спільно якимось неподіленим маєтком, а потім перед судом поділили його і письмово оформили поділ, то такого поділу мусять між собою дотримуватися довіку...» [223, с. 268].

Редакція Литовського статуту 1588 р. унормувала питання про спільну власність на інший природний ресурс, - ліс. Згідно з його нормами співвласник має право користуватися лісом, рубати його, але тільки в межах спільного майна, що припадає на його пайку [230, с. 4]. Що ж стосується землі, то общинне землеволодіння під час дії третього Литовського статуту було майже ліквідовано [57, с. 43].

Певний вклад у розвиток інституту спільної власності на землю зробив і такий документ як Соборне уложення Олексія Михайловича 1648 р. Його дія з другої половини XVII ст. до 1780-х років поширювалася, як вважають окремі дослідники, і на Слобідську Україну, яка вважалася частиною російських територій [139, с. 81]. Серед ключових положень варто виділити наступні: 1) згода всіх учасників щодо управління і розпорядження земельним наділом; 2) видатки і доходи, які стосувались спільної речі визначались пропорційно долям співвласників; 3) розпорядження долями носило вільний характер. Водночас Соборне уложення вперше закріпило право переважної купівлі, передбачивши, що один з братів, яким дісталася після батька вотчина, має право продати чи закласти свою в ній земельну ділянку; але інші брати мають право заплатити йому гроші за його ділянку і набути прав на нього [238, с. 35].

Слід згадати і про козацьке право Запорізької Січі XVII–XVIII ст., джерелом якого також були норми звичаєвого права. Хоча основою суспільного ладу козацької держави були общинні традиції, поєднані з

общинною демократією і подекуди існував принцип спільної власності, який втілювався у виникненні «товариств», члени яких володіли майном спільно, але кожен з них мав свою частку і право на її відчуження[12, с. 14 - 15], все ж основною формою власності на землю була феодална земельна власність старшини. Вона існувала в двох основних формах – ранговій (тимчасовій) та приватній («зупольне»). Рангова земельна власність виникала з пожалувань царя та гетьмана «на ранг», «на уряд» як плата за службу у козацькому війську.

Розквіт спільної власності на землю в козацький період припадає на час існування Нової Січі (1734 – 1775 рр.). Йому притаманна поява на Запорозжжі класу козаків, яких називають «сиднями» або «гречкосіями», оскільки вони вже не кочували, а вели більш осідлий спосіб життя і мешкали у зимівниках, селах. Збільшення кількості населених пунктів призвело до зростання площ оброблюваних земель. І.М. Грозовський зазначає, що земля і угіддя запорозьких козаків вважалися спільною власністю Війська Запорозького і перебували в повному розпорядженні Коша Запорізької Січі. Цей період ознаменувався також початком формування приватної власності на землю [40, с. 83, 84].

XVII ст. на території українських земель принесло як становлення національної правової системи, так і її втрату через втрату державності як такої. Саме тому найважливіша роль у регулюванні земельних правовідносин залишалась за звичаєвим правом. У XVIII ст. сфера його застосування обмежувалась шляхом витіснення російським законодавством.

У 1826–1828 рр. в результаті проведення кодифікації російського законодавства під керівництвом М. Сперанського в правовому полі з'явилося «Повне зібрання законів» (45 томів) і «Звід законів» (15 томів). На перший план виходили інтереси общини, і цілком логічно, що отримує закріплення спільна власність на землю. Також існувала заборона селянам виділятися з общини і закріплювати за собою в приватну власність належний їм земельний наділ. «Звід законів цивільних» 1826 р. деталізував правила про

спільну власність, норми про яку були вміщені в однойменну главу X даного нормативно-правового акта. Під правом спільної власності (спільного володіння) розумілось право власності, що належало двом або багатьом особам та одне й те саме майно (ст. 543) [238, с. 35].

Правове регулювання спільної власності під час російського протекторату відзначалось розвитком цивільного законодавства з урахуванням римської концепції розуміння такого права. Управління спільним майном здійснювалося або всіма спільно, або доручалося одному із співвласників. В основі прийняття рішень з приводу користування і управління спільним майном був принцип одноголосності, тому відсутність згоди одного з учасників накладала заборону на здійснення управлінського рішення. До того ж, була передбачена можливість притягнення до відповідальності власника за негативні наслідки, що викликані його «*jus prohibendi*». [143, с. 524].

Звід законів визначав об'єкти права спільної власності, до яких належало як неподільне за своєю сутністю чи по закону майно, так і майно, що підлягає розподілу. Спільна власність першого виду не могла бути розділена між співучасниками на окремі матеріальні частини. Стосовно майна другого виду, то закріплювалось, що ніхто не зобов'язаний залишатися співвласником, якщо немає такого зобов'язання закріпленого в договорі [21, с. 98]. Це правило поширювалось і на випадки, коли спільна власність виникала внаслідок спадкування.

Серед дискусійних моментів, що стосувались суб'єктів спільної власності варто згадати, що у главі X «Зводу законів» називались товариства, акціонерні компанії і, що найважливіше, общинних земель, суб'єктами права власності визнавались юридичні особи, наприклад, дворянське товариство, община, а не сукупність осіб. [21, с. 96].

Земельні відносини на території України, що входила до складу Російської імперії, регулювались, крім актів загальноросійського значення (зокрема, епохального «Маніфесту...» від 19 лютого 1861 р.), трьома так

званими «місцевими» Положеннями. Для нас становить інтерес одне з них, - «Местное положение о поземельном устройстве крестьян, водворенных на помещичьих землях в губерниях Великороссийских, Новороссийских и Белорусских». Воно поширювало свою дію на 35 губерній, в тому числі на Херсонську, Катеринославську, Таврійську, де переважало общинне землекористування [57, с. 51].

Впровадження земельної реформи щодо відчуження селянам окремих земельних ділянок могло спричинити несплату викупних платежів і податків. Відтак ефективним правовим інструментом було встановлення кругової поруки, яка існувала для забезпечення регулярного надходження викупних платежів казенних, мирських, земських та інших зборів. Кругова порука могла бути здійснена тільки при збереженні поземельної общини. Тому поземельна община, як і общинна власність на землю, була збережена. В цих умовах селянин не мав права в односторонньому порядку виділятися з общини, а також продавати свій наділ. Для цього потрібна була згода тієї ж общини [57, с. 72]. Земельне товариство (община) становило собою об'єднання землекористувачів, пов'язаних обов'язковою спільністю зрівняльного землекористування. Ці товариства виступали як окремих суб'єкт правовідносин, його члени не розглядались як сторона зобов'язань. Рішення сходу села стосовно договірних правовідносин общини і приватних осіб були обов'язковими для всіх членів об'єднання.

Вихід селянина з товариства був можливий лише за певних умов. До них належить відмова від землі, сплата всіх недоїмок, податей і половини викупної суми, поручительство товариства за сплату іншої частини і т.д. На практиці виконати всі вимоги було фактично нереально.

Суб'єктом правовідносин визнавалося селянське товариство, до нього приписувалися його члени. Община визнавалась юридичною особою, про що є відповідні пояснення № 724 Цивільного касаційного департаменту 1869 р. Селянське товариство було власником землі, а також мало свій орган громадського управління – сільський схід [57, с. 73]. Земельне товариство

виступало як єдине ціле не лише у внутрішніх, а й у зовнішніх відносинах. Уся земля, яка йому була виділена, становила об'єкт общинного землеволодіння. Угоди з третіми особами з приводу неї укладалися на ім'я товариства. Отже, в цей період слід констатувати домінування общинного землеволодіння. Решта земель, що залишились у поміщиків, релігійних організацій, після надання їх селянами, мали назву приватновласницьких.

В аспекті використання общинної землі слід згадати такий документ, як «Порядок межових дій при розмежуванні або розверстанні угідь і відмежувань викуплених селянами земель» [43, с. 7]. Земельні наділи селян були поділені і розкидані на велику відстань один від іншого і від помешкання селян. Ці землі оточували землі поміщиків задля отримання ними плати за право прогону худоби до водопою через їх землі.

Земельна реформа на українських землях, що входили до складу Російської імперії, зміцнила позиції общинного землеволодіння. Хоча в Україні общинні володіння зустрічалися рідше, ніж у Росії. Українські селянські родини тяжіли до індивідуального права на землю і надавали перевагу особистій відповідальності у сплаті боргів за неї. Це зміцнювало існуючий в нашого народу потягу до приватної власності. При цьому общинне землеволодіння, а точніше буде сказати землекористування, все-таки швидше за своєю юридично сутністю є прототипом колективної форми власності, а не спільної власності на землю.

Зменшила вагу общинної спільної власності на землю аграрна реформа Столипіна П.А. Знаковими стали, зокрема, укази «Об отмене некоторых ограничений в правах сельских обывателей и лиц других бывших податных состояний» (жовтень 1906 р.) та про вихід з общини (листопад 1906 р.) [226, с. 93, 94]. Ними було закріплено можливість вільного виходу селян з общини і закріплення за ними земель у приватну власність; утворення хутірського й відрубного господарств (правовий режим схожий на приватну власність, але з накладенням певних обмежень); введення нових правил

землевпорядкування; переселення селян у райони, багаті землями; можливість продажу земель через селянський банк.

Оскільки територія України знаходилась у складі різних країн, розглянемо правове регулювання питання, яке нас цікавить, і в інших її частинах.

Західна України в ті часи керувалася Цивільним кодексом для Східної Галичини 1797 року, який закріплював міцне становище права власності, в тому числі містив норми щодо майнових відносин між подружжям, питання спадкування [225, с. 227 – 230].

Норми цього законодавчого акта врегульовували питання визначенням поняття та підстав виникнення спільної власності, порядок ухвалення рішень щодо управління спільним майном та вирішення спірних питань. Зокрема, що стосується власності на землю, то § 640 закріплює, що спільна власність виникає, коли двоє чи більше осіб одночасно починають володіти безхазяйною річчю; коли межі їхніх ділянок зсунуті або ще якимось способом нерозпізнавані, чи коли вони від третьої особи переймають легат або інший цілий об'єкт, чи ж зібрали його самі або передали взаємно один одному. Згідно з § 641, завжди, коли одне і те саме право неподільно належить декільком особам, виникає об'єднання [250, с. 169].

Вищезгаданим «Кодексом», як і «Зводом законів Російської імперії», було врегульовано порядок прийняття рішень співвласниками. Цьому питанню було присвячено §643 - 644, де, зокрема, передбачалося, що, поки всі співвласники досягають згоди, вони прирівнюються до однієї особи і мають право розпоряджатися спільною землею на свій розсуд; як тільки вони неодностайні, жоден співвласник уже не може розпоряджатися часткою іншого; так що той, що хоче запровадити зміни, має поступитися тому, що проти. Якщо пропонується зміна, від якої залежить збереження чи краще використання землі, то рішення приймається більшістю голосів. При цьому більшість рахують не за кількістю співвласників, а за величиною їх часток [215, с. 169]. Також «Кодекс» врегульовував розподіл доходів (§ 647),

звітування того співвласника, який управляє спільною річчю (§ 651), порядок виходу з об'єднання (§ 654), поділу спільного майна (§§ 656-659) [250, с. 169-171].

За часів Австро-Угорщини на західноукраїнських землях діяли норми Загального цивільного уложення Австрійської імперії 1811 року. Вони були побудовані за інституційною системою. Спільна власність згадується в Книзі I (сімейні правовідносини) та Книзі II (речове, зобов'язальне та спадкове право) і Книзі III (судова охорона прав) [16, с. 473 – 474].

Отже, правове регулювання відносин спільної власності на землях України часів перебування її земель під владою Російської імперії та Австро-Угорської імперії було доволі розширеним, однак здійснювалося здебільшого через норми цивільного права. При цьому нормативні акти, які діяли на території Західної України, вже тоді містили положення, які не втратили актуальності і до цього часу.

Утвердження радянської влади на українських землях докорінно змінило підходи до інституту власності на землю, відбувалося реформування землекористування на соціалістичних засадах, для яких характерна поява нових, не схожих на тогочасні європейські форми власності та утиски приватної власності, орієнтованість на інтереси держави, а не громадян, командно-адміністративна система управління, відсутність вільного товарообігу, відсутність юридичної рівності сторін правовідносин. Зважаючи на це, про розвиток спільної власності на землю мова йти не могла.

На початку 20-х років була проведена перша кодифікація цивільного і земельного законодавства УСРР.

Цивільний кодекс УСРР (надалі ЦК УСРР) 1922 р. закріпив виключну державну власність на землю (Ст. 21: «Земля є надбанням держави і не може бути предметом приватного обігу»). Деякі його норми стосувалися спільної власності, але науковці, які досліджують цей період історії права, констатують, що розповсюдженою вона не була [253].

В ст. 61 ЦК УСРР 1922 р. вперше було закріплено законодавче визначення спільної власності: «право власності може належати двом або декільком особам спільно, частками (спільна власність)» [253]. Підставами набуття права спільної власності були: знахідка, участь у будівництві будинку, купівля декількома особами певної речі «у складчину» та спадкування [80, с. 168].

Легальний розподіл спільної власності на види в нормах ЦК 1922 р. не здійснено, але на доктринальному рівні спільна власність класифікувалася на часткову і сумісну з віднесенням до останньої спільного майна подружжя і майна колгоспного двору [74, с. 215].

Право власності на майно могли мати дві або декілька осіб спільно у частках, тобто мова йшла лише про спільну часткову власність. Володіння, користування та розпорядження спільною власністю повинно було провадитись за наявності загальної згоди всіх учасників. Якщо ж її не було досягнуто, то рішення приймалося більшістю голосів. Також спільна власність на майно накладала певні зобов'язання. Кожен співвласник повинен був сплачувати необхідні податки і збори та брати участь у здійсненні витрат на управління та збереження спільного майна відповідно до розміру своєї частки.

Ще одним кодифікованим законодавчим актом, який закріпив націоналізацію землі і скасування приватної власності на неї був затверджений 22 листопада 1922 р. ВЦВК Земельний кодекс УСРР.

Згідно з цим Кодексом формами землекористування були: а) общинна; б) дільнична (з незмінним розміром прав двору на землю у вигляді посмужних, хутірних ділянок); в) товарисько-колективна (зі спільним використанням землі членами громади); г) змішана (різні угіддя використовуються різними засобами – наприклад, рілля в частковому землекористуванні, а вигін – в общинному) [57, с. 92].

Отже, даний кодекс в чомусь перейняв столипінські ідеї общинного землекористування, яке, як ми вже визначились, більше має спільних рис з

колективною формою власності на землі, ніж із правом спільної власності на неї.

Общинного порядку землекористування стосувались не тільки статті Земельного кодексу УСРР, що визначали можливість змін розміру земельної ділянки, але й статті, що надавали громадам право розпоряджатися землею без згоди окремого двору [57, с. 92, 93]. Ця норма вже більше наближена до основ правового режиму спільної власності. Врегулювання порядку переділу земель відносилось до компетенції земельної громади.

Земельний кодекс УСРР 1922 р. передбачав єдину форму власності на землю, але допускав різноманіття форм землекористування, хоча прослідковувалася наявність більш і менш бажаних із них. До перших належали трудові сільськогосподарські товариства та інші колективи. Підтвердженням цьому є постанова VI Всеукраїнського З'їзду Рад «Про сільське господарство» від 14 грудня 1922 р., в якій державним органам під час роботи по відновленню сільського господарства і наданню агрономічної допомоги вказано додержуватись правила першочергової допомоги незаможному селянству, об'єднаному у колектив [133]. Особливістю ЗК УСРР 1922 р. також є попередження неподільності земельної ділянки та визначення норм, які регулювали мінімальні розміри земельних ділянок, у разі їх подрібнення (ч. 1 ст. 86).

Після створення СРСР в 1924 р. відбулися зміни в правовому полі, які торкнулися в тому числі і земельних правовідносин. Період державного соціалізму тут проявився в колективізації. На це були направлені постанова ЦВК і РНК СРСР від 16 березня 1927 р. «Про колективні господарства» [130], «Загальні начала землекористування і землеустрою» (1928 р.) [134], постанова ЦК ВКП (б) від 5 січня 1930 р. «Про темпи колективізації і заходах допомоги держави колгоспному будівництву» [100] та інші нормативно-правові акти. Ними передбачалося передання землі з державного фонду майна колективним сільським господарствам, земельним товариствам та іншим об'єднанням з одноосібними і змішаними формами

землекористування, дворами, колективними господарствами. Земля колгоспів розглядалася як загальнонародна державна власність, закріплена за артiллю на праві безстрокового користування.

Основи цивільного законодавства ССРСР і союзних республiк були прийняті в 1961 р. Єдина стаття даного нормативно-правового акту, присвячена спільній власності (ст. 26), закріплювала суб'єктний склад права спільної власності, а також вперше законодавчо закріплювала поділ спільної власності на часткову і сумісну [134].

Друга кодифікація цивільного законодавства радянської України відбувалася на початку 1960-х років. Цивільний кодекс УРСР 1963 року діяв на території України до 2004 року. Питанню спільної власності в ньому відводилась окрема глава 11 [254].

Ст. 112 даного Кодексу дослівно повторювала норму ст. 26 Основ цивільного законодавства ССРСР в аспекті визначення кола суб'єктів, які можуть мати майно на праві спільної власності, зараховуючи до них два або кілька колгоспів чи інші кооперативні та інші громадські організації або державу і одного чи кількох колгоспів або інші кооперативні та інші громадські організації, або двох чи кілька громадян. Окрім того, розрізняється спільна власність з визначенням часток (часткова власність) або без визначення часток (сумісна власність) [254].

Як і в попередніх законодавчих актах передбачалося право привілеєвої купівлі частки у спільній власності, однак у цьому випадку вже прописано і механізм реалізації даної норми та наслідки недотримання її приписів (ст. 114). Також врегульовувались такі питання, як виділ частки зі спільного майна, можливість звернення стягнення на частку в спільному майні та підстави припинення права спільної часткової власності держави і громадян, кооперативних або інших громадських організацій і громадян.

Особливим суб'єктом права спільної сумісної власності згідно з Цивільним кодексом, який розглядається, був колгоспний двір

(ст. ст. 120-126). Однак серед переліку майна, яке законодавець визначає як власність колгоспного двору (ст. 120) земельні ділянки не згадуються [254].

Земельні кодекси УРСР 1970 р. і 1990 р. також визначали землю як об'єкт державної власності. В них мова йде лише про спільне користування земельними ділянками співвласників індивідуальних житлових будинків [70, 71]. Аналізуючи Основи земельного законодавства Радянського Союзу (1968р.) та інші нормативні акти того періоду А. О. Чирик, приходять до висновку про існування спільного користування земельними ділянками для самих різних цілей, наприклад, для виконання договору про сумісну діяльність, для потреб відгінного тваринництва та ін. Серед ознак такого землекористування виділяють множинність суб'єктів-землекористувачів, якими могли виступати як первинні, так і вторинні землекористувачі, наявність у них взаємних прав та обов'язків [213], автономність та рівноправність таких суб'єктів [258 с. 15].

Новий виток в генезисі права власності на території України розпочався з прийняттям 7 лютого 1991 р. Закону України «Про власність» [159]. Ст. 3 цього Закону встановлювала, що майно могло належати на праві спільної сумісної або спільної часткової власності громадянам, юридичним особам і державі. Згадувалась спільна сумісна власність подружжя, детальне регулювання якої знаходилось у Кодексі про шлюб та сім'ю Української РСР 1969 року, а також осіб, які ведуть фермерське господарство та членів сім'ї на майно, придбане внаслідок спільної праці, та спільна часткова власність на придбане внаслідок спільної праці громадян, що об'єдналися для спільної діяльності. Розмір частки кожного визначався ступенем його трудової участі (ч. 2 ст. 17) [89].

13 березня 1992 року була прийнята нова редакція Земельного кодексу України, в якому зазначені форми власності на землю були розширені від державної до державної, колективної і приватної. Спільна власність на землю так і не була врегульована, окрім згадки в ст. 6 спільного майна подружжя на землю [71]. Крім того, у ст. 30 ЗК України передбачалось спільне

користування земельною ділянкою при переході права власності громадян на жилий будинок і господарські будівлі та споруди до кількох власників, а також у разі неможливості поділу земельної ділянки між власниками без шкоди для її раціонального використання.

Новітній період розвитку інституту спільної власності на землю розпочато прийняттям Верховною Радою України в 2001 році чинного Земельного кодексу України [68], а в 2003 році нового Цивільного кодексу України [251]. Зокрема, ЗК України для розвитку положень чинного ЦК України врегулював питання спільної власності на земельну ділянку двох і більше осіб. Важливим аспектом такого регулювання в ст. 86 ЗК України було виділення права спільної сумісної (без визначення часток співвласників) та спільної часткової (з визначення часток співвласників) власності на земельну ділянку. Право спільної сумісної власності на земельну ділянку не лише отримало законодавче визначення, але було чітко регламентовано за суб'єктним складом та підставами виникнення.

Ширше правове регулювання інституту права спільної власності на майно отримав у нормах глави 26 ЦК України 2003р., в якій детально регламентовано правові механізми здійснення відповідного права, поділу та виділення частки із майна, що перебуває у спільній сумісній та спільній частковій власності. Водночас норми цивільного законодавства в цій частині мають переважно компенсаційний характер надаючи пріоритет спеціальним положенням ЗК України.

Підсумовуючи слід відзначити, що інститут права спільної власності на загалом, так і спільної власності на земельну ділянку, зокрема, пройшли шлях еволюції разом з цивілізацією і людством, повторюючи його основні кроки. Економічна потреба і вигода, при певних обставинах володіти землею спільно, цьому посприяли. Земля як особливий об'єкт правового регулювання безперечно визначає певні особливості, як щодо суб'єктно-об'єктного складу так і механізмів здійснення права спільної власності на

земельну ділянку. Водночас в основі формування відповідного правового інституту все ж перебувають постулати римського права спільної власності.

1.2. Юридична природа права спільної власності на земельну ділянку

В основі економічних перетворень у нашій державі перебуває власність як спосіб присвоєння та виробництва матеріальних благ. Правове регулювання відповідного кола відносин знаходить своє закріплення через право власності, що особливо актуалізується в умовах завершення земельної реформи в Україні. Трансформація земельних відносин в Україні обумовлює особливий інтерес до правової природи власності на землю, з огляду на особливе місце цього права в системі конституційних прав та свобод громадянин [87, с. 58]. Адже земля як основне національне багатство має ключове та особливе значення серед інших об'єктів права власності на нерухоме майно.

Власність - це ставлення людини до речі як до своєї і відносини людей з приводу речей, які є чужими. Право закріплює і оформляє відповідні сторони фактичних відносин власності. Відносини між людьми з приводу майна оформляються шляхом надання власнику можливості захисту від необґрунтованих посягань будь-яких інших (третьох) осіб, а його відношення до присвоєного майна як до власного оформляється шляхом встановлення можливостей (меж) дозволеного використання. Присвоєння матеріальних благ може здійснюватися в різних формах залежно від того, хто є суб'єктом присвоєння. Суб'єктами присвоєння, як відзначається в літературі, можуть бути: окрема людина, група осіб або організований ними колектив, держава і суспільство в цілому [228, с. 302]. Зокрема, у процесі реалізації права нації (народу) на самовизначення через проголошення Декларації про державний суверенітет та Акта державної незалежності, які набули чинності за результатами всеукраїнського референдуму, українським народом були

привласнені всі землі в межах державного кордону України. Декларація про державний суверенітет України від 16 липня 1990 р. у VI розділі визнає землю власністю її народу, матеріальною основою суверенітету держави, закріплюючи виключне право народу України володіти, користуватися та розпоряджатися національним багатством України [44].

Конституція України закріплює право власності українського народу на всі землі (Ст. 13 Основного закону) та визначає інших суб'єктів земельної власності, зокрема, державу, територіальні громади, фізичних та юридичних осіб. Завданням реформування земельних відносин, як передбачалось у Постанові Верховної Ради України “Про земельну реформу”, є перерозподіл земель з одночасною передачею їх у приватну та колективну власність [170]. Відтак питання суб'єктного складу права власності, що знайшло своє відображення в окремих формах власності стало пріоритетним на шляху ринкових перетворень у земельній сфері, що відбуваються в Україні з початку 90-х років. Пошук нового власника – господаря на землі обумовлює необхідність трансформації форм власності на землю, враховуючи відповідний суб'єктно-об'єктний склад.

Із прийняттям Закону України «Про форми власності на землю» [184] вся система і структура українського земельного законодавства аж до 2002 року вибудовувалась з огляду на закріплені три форми власності на землю: державну, колективну та приватну, без врахування положень Конституції України, у якій ці форми власності не були визначені. Натомість відповідно до чинного ЗК України система земельного законодавства передбачає інші форми власності на землю – приватну, державну і комунальну, що істотно впливає на визначення правового режиму земель, здійснення прав на землю, використання землі для задоволення приватних і суспільних інтересів.

В економічному розумінні, за твердженням І. І. Каракаша, визначення власності як привласнення (присвоєння) індивідом предметів природи, насамперед, освоєння землі за допомогою певної суспільної форми у вітчизняній літературі є усталеним [61, с. 96]. Як стверджує

А. М. Мірошніченко, у законодавстві та земельно-правовій доктрині України утвердився поділ права власності на землю за суб'єктом права на «форми права власності на землю» [120, с. 151]. У правовому, юридичному аспекті відзначає М.В. Шульга, «форма власності є формою приналежності землі конкретним суб'єктам, наділеним певними правомочностями. У зв'язку з цим у законодавстві розрізняється власність на землю держави, громадян і юридичних осіб» [264, с. 72].

ЗК України, як зазначалось вище, виділяє приватну, державну і комунальну форми власності. Водночас коло суб'єктів, тобто їх кількісне значення в рамках відповідних форм власності, також може різнитись. Аналіз суб'єктного складу окремих форм власності дає підстави стверджувати, що приватна власність – це результат не лише індивідуального, але і колективного або групового присвоєння. Груповим або суспільним характером присвоєння відзначається і комунальна власність, суб'єктом якої є територіальні громади, а також власність українського народу – громадян України всіх національностей. Груповий або колективний характер власності має свої особливості, що визначають порядок спільного володіння, користування та розпорядження об'єктом власності, через уповноважені органи або безпосередньо співвласниками за їх спільною згодою.

Так, зважаючи на множинність суб'єктів власності, на практиці, як відзначає І. І. Каракаш, виникають ситуації об'єднання кількох осіб, чи більше суб'єктів права, які володіють єдиним об'єктом права, в результаті чого виникають відносини багатосуб'єктної належності земельної ділянки. Такі відносини власності прийнято називати правом спільної власності на землю [60, с.121]. Тобто коли привласнення здійснюється не одним суб'єктом, а декількома, наприклад, двома або більше громадянами, двома або кількома юридичними особами, в цьому випадку утворюється спільна власність, і у її володарів виникає право спільної власності. Відтак, серед особливих інститутів права власності на землю є право спільної власності, яке ускладнене множинністю суб'єктів та потребує свого обґрунтування в

рамках земельного та цивільного права з огляду на особливий суб'єктно-об'єктний склад правового регулювання.

Право спільної власності на земельну ділянку посідає досить важливе місце у правовому регулюванні земельних відносин. Зокрема, право спільної власності на землю визначило хід земельної реформи як складової економічної реформи оскільки землі товарного сільськогосподарського призначення були передані у так звану колективну (фактично спільну) власність членів сільськогосподарських підприємств, розподіл якої продовжується і по даний час [161]. Так, відповідно ст. 5 ЗК України 1990-го року [71] земля могла належати громадянам на праві колективної власності, і хоча суб'єктами відповідного права колективної власності на землю визнавались колективні сільськогосподарські підприємства, сільськогосподарські кооперативи, садівницькі товариства, сільськогосподарські акціонерні товариства, у тому числі створені на базі радгоспів та інших державних сільськогосподарських підприємств, розпорядження земельними ділянками, що перебувають у колективній власності громадян, здійснювалось виключно за рішенням загальних зборів колективу співвласників. Тобто, як бачимо, в основі реформування відносин держаної власності на основне національне багатство землі сільськогосподарського призначення лежала фактично спільна власність.

Право спільної власності визначає можливість спільно володіти, користуватися і розпоряджатися земельною ділянкою подружжя, вести фермерське і особисте селянське господарство, спільно використовувати земельну ділянку для обслуговування житлового будинку чи багатоквартирного будинку в рамках об'єднання співвласників такого будинку, а також вести спільну діяльність.

Отже, не виступаючи окремою формою власності, право спільної власності має свої безперечні особливості суб'єктного складу, що передбачає множинність його учасників. Водночас об'єкт власності – земельна ділянка,

залишається єдиним і потребує узгодження дій співвласників як в процесі його використання, так і в разі припинення права спільної власності.

На жаль, земельне законодавство достатньою мірою не розкриває правових механізмів реалізації суб'єктивних прав на земельну ділянку в рамках правового регулювання відносин у сфері спільної власності. Законодавча позиція у цьому випадку зводиться до необхідності договірною регулювання таких правовідносин та зумовлює поширення практики судового вирішення відповідної категорії спорів. За таких умов є необхідність комплексного дослідження поняття та змісту права спільної власності на земельну ділянку в Україні та формулювання пропозицій з метою вдосконалення законодавства у відповідній сфері.

Земельно-правові дослідження у відповідній сфері, за винятком спеціального дослідження А. О. Чирик [258, с. 20] «Спільна часткова власність на земельну ділянку», мали переважно фрагментарний характер в рамках аналізу відносин власності на землю загалом, що знайшло своє відображення в працях В. В. Носіка «Право власності на землю Українського народу» [128], М.В. Шульги «Актуальні проблеми правового регулювання земельних відносин в сучасних умовах» [264], І. І. Каракаш «Право власності на природні об'єкти та їх ресурси в Україні» [83], а також роботах В. І. Андрейцева [6], А.П. Гетьмана [25], А. М. Мірошніченко [121,], П. Ф. Кулинича [103], Т.О.Коваленко [86], Л. С. Тараненко [271], І. О. Костяшкіна [99] та інших учених, що обумовлює необхідність проведення спеціального дослідження.

Натомість право спільної власності в майнових відносинах давно відоме цивільному законодавству і є досить розвинутим правовим інститутом [82, с. 37]. На доктринальному рівні дослідження права спільної власності на майно також відбувалось переважно в рамках науки цивільного права, зокрема в роботах О. В. Дзери [45], І. В. Спасибо-Фатєєвої [221], Я. М. Шевченко [260], К. І. Скловського [219,], У.Б. Филатової [238] та спеціальних дослідженнях Н.Ю. Христенко [246]. Водночас дослідження

Н. Н. Сібірзянової [208] стосувалось земельної ділянки, однак проводилось в рамках законодавчого поля Російської Федерації. Цивільно-правове забезпечення права спільної власності на земельну ділянку, безперечно, може бути використано в рамках нашого дослідження, з урахуванням того зауваження, що норми цивільного законодавства підлягають застосуванню до регулювання земельних відносин при відсутності у земельному законодавстві відповідних норм, які регулюють ці ж відносини. А у випадку виникнення колізій між нормами цивільного і земельного законодавства пріоритет у застосуванні мають останні [58, с. 69].

Тому завданням даного параграфу є визначення поняття та окремих теоретико-правових засад спільної власності на земельну ділянку, що стануть основою подальшого дослідження у відповідній сфері.

Право спільної власності прийнято визначати як «право двох або більше осіб на один об'єкт» [249, с. 412] або «право двох чи декількох осіб на ту саму земельну ділянку» [66]. А. М. Мірошніченко підкреслює, що право спільної власності передбачає саме поділ права на цілісний об'єкт, а не поділ об'єкта [120, с. 172]. Такого ж підходу дотримуються представники науки цивільного права, за твердженням О. В. Дзери, право спільної власності – це право двох чи більше осіб на один об'єкт [45 с. 207].

Не зважаючи на відсутність законодавчого забезпечення права власності на землю, цивільно-правова доктрина радянського періоду виробила загальне розуміння суб'єктивного права спільної власності, як гарантовану правом можливість учасників спільної власності на свій розсуд володіти, користуватися та розпоряджатися спільною річчю в межах, встановлених законом, і вимагати від усіх інших осіб, у тому числі і від інших власників певної поведінки, а також обов'язок кожного з власників узгоджувати свою поведінку по володінню, користуванню та розпорядженню спільною річчю з іншими співвласниками [256, с. 102]. Запропоноване визначення має певні недоліки, розглядаючи право спільної власності через право спільної власності, однак, безперечно, може бути використано і у

відносинах реалізації суб'єктивного права власності на земельну ділянку, що передбачає спільну реалізацію повноважень володіння, користування та розпорядження земельною ділянкою як єдиним об'єктом нерухомості із визначеним цільовим призначенням.

Визначення права спільної власності на земельну ділянку обумовлено нормами цивільного законодавства в сфері спільної власності на майно. Зокрема, відповідно до ч. 1 ст. 355 Цивільного кодексу України, майно, що є у власності двох або більше осіб (співвласників), належить їм на праві спільної власності (спільне майно) [252]. У земельному ж законодавстві таке право – порівняно нове явище. Чинний ЗК України імплементував багато положень цивільного законодавства щодо права спільної власності. Водночас, «у ЗК України, певною мірою відтворені окремі правові норми, які раніше були виключені з ЦК України, та водночас передбачено правові нововведення» [59, с. 132]. Згідно ст. 86 ЗК України, земельна ділянка може знаходитись у спільній власності з визначенням частки кожного з учасників спільної власності або без визначення часток учасників спільної власності. Тобто норми як цивільного, так і земельного законодавства закладають такі характеристики права спільної власності, як множинність її суб'єктів (співвласників), єдність її об'єкта та існування часток у праві, що є визначальним для класифікації права власності на спільну часткову та спільну сумісну власність.

У цивілістичній доктрині також звертається увага на наявність частки кожного з учасників спільної власності. Зокрема, право спільної власності вважається таким, коли декілька осіб є суб'єктами права власності на одне й те ж саме майно, але так, що кожному з них належить право тільки на його ідеальну частку [117, с. 465]. І. В. Жилінкова відзначала, що спільною власністю виступає право власності, яке належить декільком особам у долях [56, с. 103–105]. Право спільної сумісної власності на землю не передбачає існування наперед визначених часток, однак вимагає їх виділення в разі поділу земельної ділянки, що фактично визначає зміст правомочності

розпорядження, а відтак вимагає певної уваги до відповідної категорії і в рамках даного дослідження.

Підходи науковців при вирішенні питання, у чому саме належить відповідна частка співвласника у спільній власності, різняться. Зокрема, виділяють три основні підходи щодо цього питання: кожному із співвласників належить ідеальна частка в майні об'єкта власності; кожному із співвласників належить частка у вартості майна; кожному із співвласників належить частка у праві власності на майно.

Обстоюючи ідею ідеальної частки в майні об'єкта власності, Д. І. Мейер вважав, що власникові належить не якась конкретна частина речі, а її ідеальна частка: «якщо в кожному атомі кожному співгосподареві належить відома ідеальна частка, то ця частка належить співгосподарю і в цілій речі; і таким чином особі, яка має право власності на річ спільно з другими особами *pro indiviso*, може належати половина, третина, чверть речі, словом її ідеальна частка, але не можна вказати, яка саме частина речі йому належить» [117, с. 281]. Серед прикладів, коли частка у майні стає об'єктом права власності, можна назвати право на земельну частку (пай), яка знайшла своє регулювання у відносинах колективної власності на землю, коли кожен учасник такої власності отримав сертифікат на земельну частку, яка обраховувалась як ідеальна частка шляхом поділу загальної площі земель на кількість осіб, що фактично виступали співвласниками такої земельної ділянки. ЗК України у відносинах спільної сумісної власності також оперує поняттям «земельна частка» у разі поділу чи виділу земельної ділянки (ст. 89 ЗК України).

Однак визначення ідеальної частки у майні є досить сумнівним, оскільки посягає на сам принцип спільності у відносинах власності. На неприйнятність розгляду як об'єкта права кожного із співвласників якусь ідеальної частки матеріальної речі вказував Г.Ф. Шершеневич, який вважав, що річ підлягає тільки матеріальному поділу, а не ідеальному, відповідно право кожного з співвласників окремо має своїм об'єктом тільки частку

цінності речі [263, с. 304-305]. Окремі автори [34], розвиваючи вказану ідею ведуть мову не про цінності речі, а її вартість. При цьому ототожнюється цінність і вартість речі [34, с. 579]. Таким чином, більшість дослідників поділяють думку про те, що об'єктом права кожного із співвласників є частка у вартості речі. Ця думка підтверджується правилом, що містяться в ст. 357 ЦК України, де передбачено порядок визначення розміру часток у праві спільної часткової власності з урахуванням вкладу кожного з співвласників у придбання (виготовлення, спорудження) майна. Крім того, ч. 3 цієї статті дає право учасникам на відповідне збільшення своєї частки у праві спільної часткової власності в залежності від вкладу кожного з них у поліпшення спільного майна. Зокрема, учасник, який вніс у спільне майно за свій рахунок невід'ємні поліпшення, має право вимагати збільшення своєї частки у праві на спільне майно, якщо, зрозуміло, він діяв з дотриманням встановленого порядку використання спільного майна. Відповідно, чим би цей вклад не здійснювався, його можна оцінити в грошовій формі, тобто визначити його вартість. Якщо з якої-небудь причини вартість спільного майна зменшується, те ж відбувається і з вартістю частки співвласника.

Водночас позиція, за якою право на частку як право співвласника на частку у вартості майна (речі) також є дискусійною, оскільки у цьому випадку майно змішується з його вартістю, а це різні явища, адже збільшення вартості об'єкта спільної власності за рахунок поліпшень зроблених одним із співвласників не обов'язково передбачає зміну розміру його частки. Аналогічно, виділяючи свою частку, співвласник прагне отримати частку майна, а не його вартості, і лише якщо нема такої можливості, мова може йти про грошову компенсацію.

ЦК України закріплює концепцію, відповідно до якої кожному зі співвласників належить частка у праві власності на річ (ст. 356 та 368 ЦК України), зокрема, майно може перебувати у спільній власності з визначенням частки кожного з власників у праві власності (часткова власність) або без визначення таких часток (сумісна власність) [251]. За

такого підходу кожному зі співвласників не може належати частка самого майна, навіть ідеальна, що нівелює право спільної власності, оскільки за інших умов, кожен із співвласників володів би своєю часткою майна (речі), і його право не поширювалося б на інші частини, тому що вони належать іншим співвласникам. Натомість, ідея спільної часткової власності полягає в тому, що майно належить усім співвласникам одночасно, тобто, наприклад, зменшення майна внаслідок його пошкодження тягне за собою наслідки щодо всіх співвласників, а не одного чи кількох із них. Кожен із співвласників несе збитки пропорційно до своєї частки у праві власності на майно.

Позиція, за якою частка учасника спільної власності це частка в самому праві власності, також визнається не всіма авторами. Критикуючи відповідний підхід, Г.Ф. Шершеневич відзначав неспроможність конструкції спільної власності в сенсі сукупності часток самого права власності, право власності неподільне саме по собі, наголошував учений, а уявлення про частку права позбавлене будь-якої юридичної визначеності. Насправді право одне і належить нероздільно всім суб'єктам, воно поширюється на всю річ [263, с. 305]. Проти розгляду частки у спільній власності як частки у праві висловилися й інші вчені, вважаючи, що кожному з учасників спільної власності належить частка економічної цінності, частка вартості загальної речі, але не частка у праві на загальну річ [114, с. 82]. Критики відповідної конструкції спільної власності відзначають, що ніхто з прихильників теорії про частку в самому праві власності не дає уявлення про те, як має ділитися право власності [118]. Тобто концепція, відповідно до якої кожному зі співвласників належить частка у праві власності на майно, теж має свої слабкі сторони, оскільки право – це єдине явище, і воно не може поділятися на частки, навіть якщо воно належить декільком особам одночасно. Тому термін «частка у праві» є досить умовним.

Питання про подільність і неподільність права власності на річ сьогодні, як уже зазначалось, вирішено на законодавчому рівні. Однак

повністю ігнорувати зв'язок частки власника в праві на спільну річ із часткою його в самій речі, було б також помилковим, відзначає Н. Н. Сабірзянова [209, с. 28], яка проводила спеціальне дослідження у відповідній сфері. На думку Н. Н. Сабірзянової, право власності на річ і сама річ настільки тісно пов'язані, що перше не може існувати без іншого. Тому не можна мати частку в праві без частки в речі. Цю частку можна назвати як завгодно: уявною, ідеальною тощо. Але вона є, і залежить вона від частки в праві, точніше розмір частки в речі залежить від частки в праві, а разом вони визначають і розмір частки у вартості речі. Таким чином, частка власника у спільній власності – це і частка в праві, і частка в самій речі, і частка в її вартості. Хоча в неподільній речі неможливо визначити частку власника, однак можна визначити такий порядок її використання, при якому кожен співвласник буде користуватися річчю пропорційно своїй частці [208, с. 25].

Підсумовуючи вказані підходи, вважаємо право спільної власності єдиним правом на визначений об'єкт, що передбачає множинність суб'єктів такого права, натомість визначення часток у праві спільної власності має умовний характер, що обумовлено часткою у вартості об'єкта власності і слугує переважно підставою для припинення права спільної власності, тобто виділення конкретної частини майна в натурі або виділення такої частини майна в процесі здійснення права спільної часткової власності чи отримання відповідної частки прибутку. Натомість як об'єкт права, так і саме право при здійсненні спільної власності є єдиним, що ж до реалізації правомочностей власника вони здійснюються винятково спільно всіма суб'єктами власності при реалізації права спільної сумісної власності або з урахуванням умовних часток у праві при визначенні порядку використання об'єкта права спільної часткової власності.

Суб'єктами права спільної власності на земельну ділянку можуть бути громадяни та юридичні особи, а також територіальні громади та держава. Для спільної власності характерна множинність суб'єктів права, які виступають учасниками спільної власності або співвласниками.

Множинність суб'єктів права власності передбачає необхідність спеціального правового регулювання відносин спільної власності. Така особливість зумовлена насамперед для врахування волі співвласників, а також для забезпечення кожному з них їх законних інтересів при здійсненні права спільної власності.

При цьому поширеною є позиція, що спільна власність не є якоюсь новою формою, особливим різновидом власності, а ґрунтується на існуючих формах власності. Це не особливі економічні відносини власності, як відзначає Н.Н. Сібірзянова, а лиш різновид відносин власності, що полягає в одночасному набутті конкретних матеріальних благ кількома особами [208, с. 15], тут не виникає ніякої «змішаної власності», бо кожен учасник залишається самостійним власником свого майна, а щодо загального об'єкта правомочності власника здійснюються спільно як належні одночасно кільком особам [33, с. 578]. Тобто при спільній власності декілька суб'єктів, які мають майно у власності однієї і тієї ж форми власності або декількох форм, об'єднують своє майно, але кожен із учасників спільної власності зберігає своє право власності тієї ж форми [47, с.305]. ЦК України виділяє спільну власність, а також називає довірчу власність як особливий вид права власності (ч. 1 ст. 316; ст. 355 ЦК України), однак не регулює, як названі види права власності співвідносяться з формами права власності [251]. Водночас у ст.63 ГК України [27] згадується про так звану «змішану форму власності», що утворюється на базі об'єднання майна різних форм власності, і на основі такого майна утворюється нова юридична особа (підприємство, засноване на змішаній формі власності). Можливість об'єднання майна кількома суб'єктами з різним правовим статусом дозволила окремим вченим відстоювати позицію щодо формування змішаної форми власності. Зокрема, Я. М. Шевченко [262, с. 420] поділяє висновок О. В. Дзери, що у разі виникнення права спільної власності на майно суб'єктів різних форм власності утворюється відносно новий симбіоз – змішана власність [45, с. 207–209]. Водночас вказаний підхід піддається критиці, в роботах

І. В. Спасибо-Фатєєвої [244, с. 120], З.В. Ромовської, які вважають, що право спільної власності не являє собою будь-якого особливого роду чи виду права власності та характеризуються множинністю суб'єктів права на одну земельну ділянку, якій притаманна ознака єдності [204, с. 218–219].

Розвиваючи такі підходи, А. О. Чирик, також не погоджується з висновком представників цивільно-правової науки щодо виділення так званої змішаної форми власності, коли спільне майно належить різним за своїм правовим статусом учасникам. На думку вченої, «згідно зі ст. 80 ЗК України земельні ділянки можуть належати не тільки фізичним та юридичним особам, а і державі та територіальним громадам. Водночас відомо, що ці суб'єкти мають різний правовий статус власників земельних ділянок. У цьому випадку приватна, комунальна та державна форми власності не змішуються. Кожна особа-співвласник має право на всю спільну земельну ділянку в залежності від свого правового статусу» [257, с. 31].

Більше того на сучасному етапі розвитку правової науки в сфері права власності тривають дискусії щодо доцільності існування окремих форм власності взагалі. Окремі вчені займають позицію необхідності відмови від юридичного закріплення економічних форм власності. А. М. Мірошніченко та П. Ф. Кулинич вважають, що поділ права власності на землю за формами застарів та відстоюють необхідність відмови від поділу права власності на форми та створення єдиного інституту права власності [120, с. 168]. Подібні підходи висловлюють і представники цивільно-правової доктрини, зокрема, Я. М. Шевченко [261, с. 20] Є. А. Суханов [227], І. В. Спасибо-Фатєєва [221]. На думку Я. М. Шевченко, поняття «форми власності» є суто економічною, а не правовою категорією. Тому зайвим є сам поділ форм власності.

Однак відхід від категорії форми власності не можливий без дослідження особливостей здійснення права власності окремими суб'єктами залежно від наявних правових форм. За твердженням М. В. Шульги, рівність форм власності на землю в правовому аспекті навряд чи можлива [264, с. 76]. Деяко подібну позицію висловлює також І. О. Костяшкін, який стверджує, що

«право власності на землю держави та територіальних громад відрізняється від права власності фізичних та юридичних осіб за низкою критеріїв: підставами виникнення, методом здійснення відповідного права, можливістю самостійної реалізації окремих повноважень, зокрема права користування, підставами припинення відповідного права тощо. Крім того, якщо право приватної власності спрямовано переважно на забезпечення інтересів самого власника, то право публічної власності переслідує забезпечення інтересів суспільства, а не суб'єктів, які таке право реалізують, що визначає переважно зобов'язальний зміст права власності держави чи територіальних громад, адже суб'єкти права публічної власності, керуючись ст. 19 Конституції України, зобов'язані діяти лише на підставі, у межах повноважень та у спосіб, що передбачені Конституцією та законами України, тоді як суб'єкти приватного права вільні та автономні у способах реалізації власного права» [99 с.211]. Отже, форма власності на землю як юридична категорія передбачає особливий порядок виникнення та здійснення права власності на землю, а також механізм його припинення з огляду на суб'єктно-об'єктний склад відповідних правовідносин.

Сприймаючи загалом такі підходи маємо відзначити, що при наявності поєднання у спільній власності суб'єктів різних форм все ж таки виникають особливості правового регулювання які можуть трактуватись по-різному, аж до змішаної форми власності. Адже при вирішенні питання розпорядження своєю часткою органи державної влади чи місцевого самоврядування, виступаючи від імені власника будуть діяти у спосіб, абсолютно відмінний від суб'єктів приватної власності. Враховуючи класифікацію форм власності з врахуванням суб'єктного складу її учасників, цілком логічно вести мову про особливий характер здійснення права такими суб'єктами в разі їх поєднання в рамках спільної власності, що і дозволяє вести мову про формування так званої «змішаної» форми власності, яка відзначатиметься особливим суб'єктним складом.

Право спільної власності на земельну ділянку, безперечно, є складовою частиною інституту права власності на землю загалом, що включає право володіти, користуватися і розпоряджатися земельними ділянками. Реалізація вказаних повноважень у рамках права спільної власності передбачає узгодження позиції суб'єктів, що здійснюють такі повноваження.

Отже, об'єктом володіння є сформована та зареєстрована у державному земельному кадастрі земельна ділянка визначеного цільового призначення з моменту внесення відомостей до реєстру речових прав. Володіння виникає з моменту реєстрації права власності на земельну ділянку і забезпечує можливість правомірно використання такої ділянки для задоволення потреб власника та обумовлює непорушність права власності. Однак, право спільної власності може виникати і за відсутності такої реєстрації за певним співвласником. Наприклад, при придбанні земельної ділянки одним із подружжя право спільної власності поширюється автоматично і на іншого.

Право користування, за загальним правилом, визначається, як юридично-забезпечена можливість власника отримувати корисні властивості від об'єкта права, що йому належить. У відносинах права спільної власності на земельну ділянку така правомочність власника обмежується не лише цільовим призначенням земельної ділянки, але й необхідністю узгодження волевиявлення сторін щодо порядку та умов використання земельної ділянки. Тому сам спосіб користування може бути встановлений також із загального погодження кожного із учасників.

Право розпорядження у відносинах спільної власності на землю також обумовлено необхідністю узгодження спільного рішення щодо визначення подальшої долі земельної ділянки. Зокрема, якщо така згода досягнута, земельна ділянка може бути відчужена за цивільно-правовою угодою або передана у користування іншим суб'єктам. За відсутності ж згоди сторін кожен із співвласників може ставити питання про визначення та відчуження своєї частки знову ж таки за погодженням сторін, а в разі недосягнення згоди у судовому порядку.

Тобто право спільної власності на землю передбачає спільний порядок реалізації відповідних повноважень аж до припинення права спільної власності коли відбувається поділ земельної ділянки за спільною згодою співвласників.

З огляду на викладене, право спільної власності на земельну ділянку розглядається в якості спеціального юридичного механізму для впорядкування тих відносин власності на землю, які виникають між багатьма суб'єктами-співвласниками, на один об'єкт (земельну ділянку), а також співвласниками та іншими особами [98, с. 167–169]. На основі аналізу ознак права спільної власності на земельну ділянку за земельним та цивільним законодавством А. Чирик приходять до висновку, що право спільної власності на земельну ділянку слід розуміти як різновид права власності, яке належить двом або більше учасникам земельних відносин одночасно (що вказує на множинність суб'єктів) на один і той самий об'єкт – земельну ділянку, яка характеризується єдністю, що підтверджується наявністю кадастрового номера земельної ділянки [257 с. 40]. Враховуючи наведені підходи до розуміння права спільної власності на земельну ділянку, є підстави запропонувати власне визначення права спільної власності на земельну ділянку як обмежене волею співвласників право володіння, користування та розпорядження земельною ділянкою, що передбачає множинність суб'єктів та єдність об'єкта такого права.

Відповідно, право спільної власності на землю в об'єктивному значенні слід розглядати як сукупність правових норм, що регулюють суспільні відносини в сфері спільного набуття, володіння, користування, розпорядження, відтворення, та охорони земельної ділянки кількома суб'єктами. Суб'єктивне значення права власності на земельну ділянку включає правомочності конкретних суб'єктів щодо спільного володіння, користування та розпорядження земельною ділянкою, враховуючи її правовий режим та за умови досягнення взаємної згоди при реалізації відповідних повноважень.

1.3. Особливості юридичної природи права спільної сумісної власності на земельну ділянку

На законодавчому рівні та в теорії земельного і цивільного права виділяють два основних види спільної власності до яких, зокрема, відносять спільну сумісну власність, коли частки співвласників не визначені та спільну часткову власність, де частки визначаються з моменту виникнення такої власності. Тобто спільною частковою визнається власність, у той момент утворення якої відома частка кожного співвласника, натомість, при спільній сумісній власності немає необхідності у визначенні часток співвласників до моменту припинення її існування. Зокрема, згідно ст. 86 ЗК України, «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)», відповідно ст. 356 ЦК України [251], «власність двох чи більше осіб із визначенням часток кожного з них у праві власності є спільною частковою власністю», натомість згідно ч. 1 ст. 368 ЦК України, спільна власність двох або більше осіб без визначення часток кожного з них у праві власності є спільною сумісною власністю. Різниця тут полягає в тому, що при частковій власності частки кожного з її учасників, як правило, визначені заздалегідь, у той час як при спільній сумісній власності частки визначаються лише при розподілі або виділенні частки із загального майна, тобто при припиненні відносин спільної власності або для всіх, або для частини її учасників [208, с. 14].

Такий поділ є досить умовним, оскільки частки у праві спільної часткової власності вважаються рівними, якщо інше не встановлено за домовленістю співвласників або законом (357 ЦК України). Водночас навіть у праві спільної сумісної власності співвласники мають право на виділ у натурі частки із майна, що є у спільній сумісній власності, при цьому вважається, що частки кожного із співвласників у праві спільної сумісної

власності є рівними, якщо інше не встановлено домовленістю між ними, законом або рішенням суду (370 ЦК України, 89 ЗК України). Тобто співвласники у праві спільної сумісної власності також можуть виділити свою частку, яка є рівною для всіх співвласників або визначається індивідуально за вказаними вище підставами.

Водночас, відсутність наперед визначених часток у праві спільної сумісної власності фактично передбачає виникнення повного права власності кожного співвласника на всю земельну ділянку. Отже, співвласник наділений повним правом власності і дії одного із співвласників стосуються усього об'єкта власності. Зокрема, придбання чи відчуження земельної ділянки одним із подружжя передбачає виникнення або припинення спільної сумісної власності і для іншого. Натомість, у межах спільної часткової власності права співвласника обмежуються його часткою у праві власності [239]. Характерною особливістю права спільної сумісної власності можна назвати принцип одноголосності прийняття рішень. Тому в літературі відзначають принцип колективізму для спільної сумісної власності та індивідуалізму для спільної часткової власності [238], що передбачає можливість самостійної реалізації співвласником повноважень щодо своєї частки у спільній частковій власності і узгодженість дій при спільній сумісній власності.

Відтак, до визначення часток співвласників законодавець передбачає низку особливостей правового регулювання спільної сумісної та спільної часткової власності на земельну ділянку, що знаходить своє відображення у суб'єктному та об'єктному порядку набуття, використання та відчуження об'єкта власності. Тобто у праві спільної часткової власності співвласники визначили частки в праві на земельну ділянку і, як результат, можуть їх співвідносити між собою вартістю та ідеальною площею. Однак, як зазначає В.Д. Сидор, «сутність спільної сумісної власності полягає в тому, що співвласники спільно на рівних правах з рівними правомочностями користуються спільним майном, не прив'язуючи таке володіння до умовних ідеальних часток» [214, с. 27–31].

У наукових джерелах відзначається, що у спільній сумісній власності спільність майна виражена в більшій мірі, ніж в частковій. Пояснюється це тим, що відносини між учасниками спільної власності (між подружжям, членами фермерського господарств та ін.) носять довірчий і більш стійкий характер, ніж відносини між учасниками часткової власності, які можуть бути досить далекі, а то і чужі один одному [208, с. 14]. Зокрема, Н. Ю. Христенко приходить до висновку, що з правовідносин фізичних осіб права спільної сумісної власності впливають конкретні ознаки, притаманні тільки їм, а саме: спільне погодження поведінки щодо правомочностей володіння, користування і розпорядження спільним майном; чітко визначений суб'єктний склад; утримання третіх осіб від порушення права спільної сумісної власності. В літературі також виділяють особистий характер відносин учасників спільної сумісної власності [114, с. 87; 77, с. 343], зокрема відзначається, що вони можуть вибути з зазначених відносин у результаті припинення особистого зв'язку з іншими їх учасниками і отримати певну частку в майні в порядку поділу або виділу, але вони не мають права замінити себе іншими особами, як це може зробити учасник спільної часткової власності шляхом реалізації належної йому частки [75]. Аналогічно А. Чирик, коментуючи належність земельної ділянки на праві спільної сумісної власності лише громадянам, відмічає наявність у цих відносинах власності на земельну ділянку не тільки земельних взаємин, а й міжособистих відносин [257, с. 43].

Спробуємо більш детально зупинитись на ознаках окремих особливостей, що є найбільш характерними для земельно-правового регулювання. Серед таких особливостей варто розглянути суб'єктний та об'єктний склад відповідного кола правовідносин, підстави набуття права спільної власності, порядок здійснення та відчуження об'єкта права власності.

ЦК України та ЗК України фактично не встановлюють обмежень, визначаючи суб'єктів права спільної часткової власності, до яких можуть бути віднесені фізичні особи, юридичні особи, держава, територіальні

громади. Такий підхід є відображенням принципу рівності у відносинах власності, що забезпечує самостійний вибір суб'єктом порядку реалізації своїх прав у відносинах доступу до власності.

Подібна ситуація зберігається, відповідно до норм цивільного законодавства, із суб'єктами права спільної сумісної власності до яких може бути віднесено широке коло осіб, що включає: фізичних осіб, юридичних осіб, а також державу та територіальні громади, якщо інше не встановлено законом. Тобто в ст. 368 ЦК України фактично відсутнє обмеження щодо суб'єктного складу права спільної сумісної власності. Однак, таке коло суб'єктів носить загальний характер і не відображає специфіки спільної власності, що обумовило, критичні позиції в цивілістичній літературі щодо широкого переліку суб'єктів права спільної сумісної власності. Зокрема, Я. М. Шевченко, зазначає, що існування відносин спільної сумісної власності для інших, крім фізичних осіб, суб'єктів, які пов'язані між собою суто економічними інтересами, не має під собою жодних підстав [155, с. 21]. Адже важливою рисою права спільної сумісної власності фізичних осіб є те, що в праві спільної сумісної власності присутня не тільки єдність об'єкта, але і відносин між співвласниками. Суб'єкти спільної сумісної власності пов'язані особистими, сімейними, родинними, відносинами, що є більш міцними, ніж договірні відносини, адже право спільної сумісної власності фізичних осіб утворюється на основі родинних чи сімейних зв'язків, суб'єктами яких виступають подружжя, члени сім'ї, які спільно працюють, особи, які спільно ведуть фермерське господарство, тобто такі особи, яких об'єднують не тільки спільні інтереси, але і спільне життя, споріднені або подружні відносини.

Відповідно земельним законодавством не лише обмежено коло суб'єктів спільної сумісної власності фізичними особами, але фактично визначено коло таких осіб, до яких, зокрема, згідно ст. 89 ЗК України законодавець відносить: подружжя; членів фермерського господарства (які є родичами або членами сім'ї); співвласників жилого будинку; співвласників

багатоквартирного будинку. Законодавець допускає можливість виникнення спільної сумісної власності і в інших випадках, що можуть визначатись спеціальним законодавством. Тобто законодавець намагається чітко обмежити право спільної сумісної власності з огляду на особливі умови її виникнення та здійснення. Право спільної власності в цьому випадку спрямоване на забезпечення майнових інтересів подружжя, що кореспондується нормами цивільного законодавства, здійснення господарської діяльності, яка заснована на родинних відносинах членів фермерського господарства, а також необхідністю забезпечення режиму спільного володіння та використання окремого об'єкту майна: жилого будинку або багатоквартирного житлового будинку, що забезпечує водночас житлові права громадян та зумовлює необхідність спільного використання прибудинкової території.

ЦК України в ч. 4 ст.368 до спільної власності відносить також «майно, набуте в результаті спільної праці та за спільні грошові кошти членів сім'ї, є їхньою спільною сумісною власністю, якщо інше не встановлено договором, укладеним у письмовій формі» [251]. У свою чергу, вказана норма знаходить своє продовження у положеннях ЗК України щодо права спільної власності на землю членів фермерського господарства, а також положеннях Закону України «Про особисте селянське господарство». Зокрема, згідно ст. 6 згаданого Закону, «майно, яке використовується для ведення особистого селянського господарства, може бути власністю однієї особи, спільною частковою або спільною сумісною власністю його членів відповідно до закону. До майна особистого селянського господарства, зокрема, належать земельні ділянки, набуті у власність членами господарства в установленому законодавством порядку» [174]. Однак, визначаючи у ст. 5, правовий режим земельних ділянок особистого селянського господарства, законодавець зазначає, що вони можуть бути власністю однієї особи, спільною сумісною власністю подружжя та спільною частковою власністю членів особистого селянського господарства відповідно до закону. Тобто йдеться лише про

повернення до спільної сумісної власності подружжя, що, на наш погляд, звужує можливості набуття права спільної сумісної власності на земельну ділянку іншими членами сім'ї в межах особистого селянського господарства і може бути усунуте шляхом внесення змін до Закону України «Про особисте селянське господарство» та ЗК України з метою поширення права спільної сумісної власності на земельні ділянки, набуті членами особистого селянського господарства в результаті спільної праці та за спільні грошові кошти.

Наявність особливого суб'єктного складу спільної сумісної власності на землю вимагає спеціального правового регулювання з метою врахування та захисту інтересів усіх співвласників у процесі здійснення такої власності, а також забезпечення їх прав у правовідносинах з іншими суб'єктами. Відповідно права та інтереси будь-якого учасника обмежуються і не дають можливості вчиняти певні дії, не враховуючи волю інших учасників. Водночас наявність спеціальних норм про право спільної сумісної власності передбачає, щоб всі сторонні особи, незважаючи на множинність співвласників, мали справу не з сукупністю окремих воель чи волевиявлень кожного співвласника, а з єдиною волею і єдиним волевиявленням, подібно до того, як це відбувається в праві власності «індивідуального характеру».

Подібна ситуація має місце і щодо об'єктного складу у відносинах права спільної власності. Зокрема, право спільної часткової, як і спільної сумісної власності, за цивільним законодавством не обмежується визначеним колом об'єктів, поширюючи можливість виникнення на широке коло речей, включаючи гроші та цінні папери, інше майно, майнові права, результати робіт, послуг, результати інтелектуальної творчої діяльності, інформацію, а також інші матеріальні та нематеріальні блага, тобто всі вищезазначені об'єкти в одиничному чи множинному вигляді будуть виступати єдиним цілим для співвласників, з приводу яких співвласники вступають у відповідні правовідносини [246, с.24]. Натомість земельне законодавство, згідно ст. 86; 79 ЗК України, до об'єктів такої власності відносить земельну ділянку як

частину земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами. Тобто йдеться про цілісний об'єкт права власності, який у процесі формування набуває своїх унікальних ідентифікуючих ознак: місце розташування, межі, кадастровий номер, що в сукупності дозволяє говорити про єдність такого об'єкта. Вказаний об'єкт характеризується єдністю не залежно від множинності суб'єктного складу відповідних правовідносин [257, с. 45-47]. Єдність об'єкта визначає спільний характер реалізації права власності аж до порядку припинення відповідного права.

Враховуючи законодавче визначення земельної ділянки, є підстави виділити такі її особливі ознаки, що водночас характеризують єдність земельної ділянки як наявність єдиної межі та цільового призначення, що обумовлює права та обов'язки її власників. Визначення меж передбачає здійснення процедури формування земельної ділянки як єдиного цілісного об'єкта, прив'язку такої ділянки до єдиної системи координат та внесення даних до державного земельного кадастру із присвоєнням їй кадастрового номера, який не лише ідентифікує об'єкт власності, але й відображає місце розташування. У свою чергу, її цільове призначення наперед закладає межі не лише можливого, але й необхідного використання земельної ділянки, визначаючи її правовий режим. Враховуючи суб'єктний склад права спільної сумісної власності на земельну ділянку, можна визначити її цільове призначення, зокрема у членів фермерського господарства це може бути земельна ділянка, призначена для ведення фермерського господарства чи товарного сільськогосподарського виробництва, у співвласників жилого будинку – земельна ділянка для будівництва та обслуговування такого будинку у співвласників багатоквартирного будинку – для обслуговування багатоквартирного будинку. У власності подружжя може перебувати значно ширше коло земельних ділянок за цільовим призначенням, однак при цьому варто враховувати ту особливість, що ділянки, набуті особою в процесі

безоплатної приватизації, все ж залишаються особистою власністю кожного з подружжя.

Аналізуючи підстави набуття права спільної власності на землю маємо відзначити, що ЦК України не встановлює будь-яких обмежень щодо спільної власності, застосовуючи диспозитивний метод правового регулювання, коли право спільної власності виникає з підстав, не заборонених законом. Натомість Земельний кодекс України визначає вичерпний перелік підстав набуття спільної часткової власності: а) при добровільному об'єднанні власниками належних їм земельних ділянок; б) при придбанні у власність земельної ділянки двома чи більше особами за цивільно-правовими угодами; в) при прийнятті спадщини на земельну ділянку двома або більше особами; г) за рішенням суду. Водночас такий перелік є досить узагальненим і фактично лише конкретизує положення Цивільного кодексу України.

Натомість окремого регулювання підстав набуття права спільної сумісної власності на земельну ділянку ЗК України не містить. Враховуючи спеціальний суб'єктний та об'єктний склад у відносинах спільної сумісної власності, можемо визначити умови набуття відповідного права. Зокрема, аналізуючи положення ЗК України, серед таких підстав можна вказати: приватизацію земельних ділянок співвласниками житлового будинку чи співвласниками багатоквартирного будинку; придбання земельних ділянок за цивільно-правовими угодами подружжям, членами фермерського господарства, співвласниками житлового будинку.

Крім того, варто відзначити, що набуття права спільної сумісної власності визначається як на рівні законодавчого регулювання, так і в рамках спеціального договірної регулювання між суб'єктами такого права. Тобто законодавець, визначивши випадки можливого виникнення права спільної сумісної власності на земельну ділянку, наділяє сторони правом самостійного прийняття рішення щодо запровадження режиму спільної сумісної власності. Законодавством визначено виникнення права спільної

сумісної власності у подружжя, однак шлюбним договором може бути встановлено інший правовий режим майна, що набуто під час шлюбу. Аналогічно право спільної сумісної власності на землю членів фермерського господарства виникає за умови якщо інше не передбачено угодою між ними. Отже, виникнення права спільної сумісної власності, крім обмежень, встановлених законодавством, значною мірою залежить від волевиявлення сторін.

Порядок здійснення права спільної сумісної, як і спільної часткової власності на земельну ділянку, визначається згідно ст.ст. 88;89 ЗК України за договором або законом. Такий підхід дещо конкретизує відносини щодо використання земельної ділянки, яка перебуває у спільній сумісній власності шляхом виникнення договірних відносин із урахуванням цільового призначення земельних ділянок (правового режиму земель), які виступають об'єктом власності. Тобто використання земельних ділянок, що перебувають у спільній власності, здійснюється з огляду на визначене законодавством цільове призначення земельних ділянок за умови спільного прийняття рішення власниками щодо порядку такого користування, яке оформляється відповідним договором. Законодавча позиція, за якою володіння, користування та розпорядження земельною ділянкою спільної сумісної та спільної часткової власності здійснюються за договором або законом, не відкидає певної специфіки права спільної сумісної та спільної часткової власності у відносинах, пов'язаних з використанням земельної ділянки як об'єкта відповідного права. Множинність суб'єктного складу права спільної сумісної власності передбачає абсолютно рівні повноваження кожного співвласника у здійсненні володіння, користування та розпорядження об'єктом такої власності, яким у нашому випадку є земельна ділянка. Натомість повноваження учасника спільної часткової власності щодо права на доходи від використання спільної земельної ділянки, відповідальності перед третіми особами за зобов'язаннями, пов'язаними із спільною земельною ділянкою, участі у сплаті податків, зборів і платежів, а також у

витратах на утримання і відновлення спільної земельної ділянки, залежить від розміру його частки у спільному майні. Для права спільної сумісної власності рівність суб'єктів поширюється і на згадані правовідносини. При цьому законодавець передбачає саме спільний порядок користування майном, якщо інше не встановлено домовленістю між ними, та розпорядження майном за згодою всіх співвласників, тобто знову-таки спільно або ж за домовленістю сторін. Йдеться про певне обмежене право співвласників, яке не може бути реалізоване самостійно поза волею інших співвласників.

Правовий механізм права спільної власності, як відомо, врегульовує відносини між багатьма суб'єктами-співвласниками щодо спільного володіння, користування та розпорядження земельною ділянкою та іншими особами щодо такої земельної ділянки [98, с. 167–169]. Відповідно, в цивілістичній літературі розрізняють зовнішні правовідносини спільної сумісної власності (між співвласниками з однієї сторони і невластниками з іншої) та внутрішні правовідносини (між самими співвласниками) [256, с. 102-103]. Відтак, якщо у внутрішніх відносинах суб'єкти спільної власності відстоюють власні інтереси щодо порядку користування чи розпорядження земельною ділянкою, то у зовнішніх відносинах усі співвласники мають демонструвати спільне волевиявлення, а всі сторонні особи, незважаючи на множинність співвласників, мають справу не з сукупністю волевиявлень кожного співвласника, а з єдиним рішенням, як це має місце в праві власності індивідуального суб'єкта. Внутрішні та зовнішні правовідносини між співвласниками називають ще відносними та абсолютними, адже склад учасників відносних (внутрішніх) правовідносин конкретно визначений, натомість абсолютні правовідносини (зовнішні) моделюються за загальним типом відносин власності, згідно з яким власнику (тобто – співвласникам) протистоїть необмежене коло зобов'язаних осіб, на яких покладено загальну заборону порушувати право власності [248, с. 338]. Отже, зміст внутрішніх відносин передбачає як узгоджені співвласниками

рішення щодо забезпечення цільового призначення земельної ділянки, так і можливість реалізації права кожного на використання такої ділянки. З іншого боку, зовнішні відносини вимагають спільного волевиявлення щодо визначення подальшої долі земельної ділянки. Безперечно, вказана класифікація правовідносин стосується як права спільної сумісної, так і права спільної часткової власності на земельну ділянку. Однак, зміст таких правовідносин безперечно різнитиметься в межах спільної сумісної та спільної часткової власності. Оскільки учасники спільної сумісної власності наділені абсолютно рівними правами, тоді як права та обов'язки учасників спільної часткової власності визначаються з урахуванням встановленої частки у відповідному праві.

Не зважаючи на спільний характер володіння користування та розпорядження земельною ділянкою, що перебуває у спільній власності, законодавець передбачає також відмінності у порядку виділення своєї частки та розпорядження земельною ділянкою суб'єктами права спільної часткової та спільної сумісної власності. Зокрема, згідно ст. 88 ЗК України, 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, а також продажу належної йому частки у спільній частковій власності на земельну ділянку за умови гарантування переважного права купівлі частки іншими учасниками відповідно до закону. Натомість поділ земельної ділянки, яка є у спільній сумісній власності, з виділенням частки співвласника, може бути здійснений за умови попереднього визначення розміру земельних часток, які є рівними, якщо інше не передбачене законом або не встановлено судом. Виділення частки також допускається у праві спільної сумісної власності, що передбачено ст.ст. 370; 364 ЦК України та ч.4 ЗК України за умови визначення такої частки у праві власності. Тобто розподіл земельної ділянки, що перебуває у спільній сумісній власності може бути здійснено за умови фактичного переходу її у режим спільної часткової власності. Водночас

відчуження земельної ділянки спільної сумісної власності може відбуватись лише за згодою всіх співвласників і не допускається кожним співвласником окремо. Зокрема, відчуження земельної ділянки потребує, нотаріально засвідченої згоди іншого співвласника такої ділянки.

Для земельного права характерним є визначення правового режиму, що характеризує порядок володіння, користування, розпорядження, охорони та управління землями. Наукові підходи передбачають розуміння правового режиму земельної ділянки як встановлений законом порядок використання та охорони земель. Зокрема, під правовим режимом земель розглядають встановлений законодавством порядок здійснення права власності на землі, права землекористування, забезпечення охорони земель, реалізації управління в сфері використання та охорони земель [201]. А. М. Мірошніченко пропонує найбільш узагальнене визначення правового режиму, як встановленого правовими нормами порядку поведінки щодо земель [120, с. 340]. Розглядаючи спільну часткову власність на земельну ділянку в якості правового режиму об'єктно-суб'єктного типу, який притаманний такій ділянці, А. Чирик стверджує, що саме він «визначає зміст, обсяг та межі сукупності прав та обов'язків співвласників на земельну ділянку як стосовно один до одного, так і щодо третіх осіб, які не виступають співвласниками конкретної земельної ділянки»[257, с. 54].

У зв'язку слід визнати, що правовий режим спільної сумісної власності на земельну ділянку охоплює сукупність прав та обов'язків співвласників земельної ділянки, що визначаються, виходячи з цільового призначення такої ділянки та узгодження волевиявлення сторін щодо порядку та умов її використання. Отже, правовий режим земельної ділянки в рамках спільної сумісної власності поєднує законодавчі вимоги щодо забезпечення цільового використання землі та договірні механізми спільного здійснення відповідного права.

Враховуючи спільний порядок реалізації повноважень володіння, користування і розпорядження спільним майном у літературі виділяють

ознаки суб'єктивного права спільної сумісної власності: це складне за змістом суб'єктивне право, яке охоплює низку повноважень володіння, користування і розпорядження спільним майном; суб'єктами права спільної сумісної власності можуть бути фізичні особи, юридичні особи, держави, територіальні громади (ч. 2 ст. 368 ЦК України); усі суб'єкти є рівними перед законом (ст. 13 Конституції України [1], ч. 2 ст. 317 ЦК України); право спільної сумісної власності здійснюється співвласниками за їхньою спільною згодою; кожний зі співвласників має повну владу над всією річчю, а не на конкретну частку (тобто загальний обсяг повноважень співвласників щодо спільного майна не збільшується, а лише розподіляється між співвласниками). Відтак, воно є більш «концентрованим» або «акумульованим» правом, оскільки реалізується під впливом волі кількох осіб [252, с. 457].

Запропоновані ознаки права спільної власності безперечно мають загальний характер та з певними застереженнями можуть бути використані і у відносинах спільної сумісної власності на земельну ділянку. Визначені особливості суб'єктно-об'єктного складу, а також порядок набуття, здійснення та припинення права спільної сумісної власності на земельну ділянку дозволяють запропонувати ознаки, що виділяють право спільної сумісної власності на земельну ділянку та визначають її правовий режим: множинність суб'єктного складу, що включає двох та більше осіб як суб'єктів власності на одну земельну ділянку; законодавче обмеження суб'єктів спільної сумісної власності, як правило, фізичними особами; подвійний характер правового режиму земельної ділянки, що включає договір сторін про порядок її використання та межі, визначені земельним законодавством; обмеження об'єктного складу земельною ділянкою з визначеним цільовим призначенням; наявність двох груп правовідносин, які реалізуються в процесі здійснення права спільної сумісної власності та включають зовнішні і внутрішні відносини; необхідність досягнення

спільного рішення щодо умов відчуження земельної ділянки як об'єкта відповідних прав; можливість визначення часток співвласників.

Підбиваючи підсумки, є підстави запропонувати визначення **права спільної сумісної власності на земельну ділянку**, як законодавчо забезпечену можливість двох та більше осіб, спільно, без визначення часток у праві власності, володіти, користуватися та розпоряджатися земельною ділянкою як цілісним об'єктом на умовах визначених договором із урахуванням обмежень встановлених її правовим режимом.

1.4 Правове регулювання спільної власності на земельну ділянку в зарубіжних країнах

Спільна власність – універсальне правове явище, яке притаманне різним правовим системам. Її юридична і економічна ефективність доводить необхідність розвитку вказаного інституту права в земельних правовідносинах більшості країн.

Зважаючи на формування відповідних правових норм в Україні, які при цьому не позбавлені ряду недоліків, доцільним є дослідити аналогічні норми права зарубіжних країн і таким чином оцінити їх ресурсний правозастосовчий потенціал для України. Вихід за рамки національного права має стати головним дороговказом у процесі розвитку українського земельного права на сучасному етапі. Важливість даного процесу підкріплюється євроінтеграційним курсом, взятим нашою державою. Тому саме праву спільної сумісної власності на землю в країнах Європи ми приділимо особливу дослідницьку увагу.

Для романо-германської правової системи є характерним поділ права власності на спільну сумісну і спільну часткову.

У Німеччині земельні правовідносини регулюються переважно цивільним законодавством, до норм якого ми і звернемося. В цій країні

панівна теорія виходить із того, що правомочності, що витікають з долі, є майновими, а спільність породжує зобов'язальні відносини.

Німецьке цивільне уложення 1896 р. надає перевагу спільній частковій власності і закріплює, що якщо власниками речі є декілька суб'єктів, то вони утворюють, як правило, спільність із виділенням часток, і тільки як виняток – без виділення часток, тобто спільну сумісну власність [23]. На відміну від спільної часткової власності (параграф 1008), їй не виділено окремого структурного підрозділу уложення. А нормативне регулювання знаходимо в нормах, що регулюють діяльність товариств, відкритих торгових товариств, командитних товариств, сімейні майнові, спадкові відносини (параграфи 705, 1415 Німецького цивільного уложення, параграфи 105, 161 Торгового кодексу Німеччини) [23; 93]. За аналогією передбачено можливість застосування норм про спільну часткову власність. Водночас спільна сумісна власність не може виникати у випадках, які не передбачені законодавством та через укладення договору [272, с. 255]. Вона може бути створена лише в силу прямого припису закону. В спільній сумісній власності єдина річ, зокрема, земельна ділянка, входить у майнову масу, яка належить декільком особам, що об'єднані певним зв'язком.

Німецька правова доктрина розглядає спільну сумісну власність на землю як майнову спільність, а спільну часткову власність – як правову спільність, що створює нові правила регулювання, які модифікують дольову спільність у спільність майна [238, с. 330].

«Характерною ознакою для більшості спільного сумісного майна є те, що окремі власники ні річчю в цілому, ні своєю долею самотійно розпорядитися не можуть. В іншому застосовуються норми про спільну часткову власність і відносно спільної сумісної власності» [269, с. 25]. Користування і розпорядження земельною ділянкою здійснюється тільки всіма співвласниками спільно чи їх представниками. Лише у відкритому торговому товаристві кожен член може розпоряджатися спільною річчю, виступаючи представником спільності (параграф 125 Торгового кодексу)

[93]. Також розпорядження часткою в майні передбачено в спадкових правовідносинах.

«Основна різниця між спільною частковою і сумісною власністю – це не право і частка окремого співвласника в спільному праві, а спільне майно і частка учасників в цьому майні» [276, с. 91]. Параграф 2033 I Німецького цивільного уложення надає співспадкоємцю право розпоряджатися своєю часткою в спадковому майні. У всіх інших випадках спільної сумісної власності розпорядження часткою є неможливим (параграфи 719 I; 1419 I) [23].

Окрім цього, різниця між спільною частковою і спільно сумісною власністю на земельні ділянки полягає в тому, що в сумісній власності відсутнє право вимагати припинення спільності в будь-який час, як це передбачено в частковій власності (параграф 749), за винятком знову ж таки спадкових правовідносин, у яких параграфом 2042 передбачено право спадкоємця в будь-який час вимагати розподілу спадкового майна. На противагу цьому права поділу не існує в товариствах і в майновій спільності подружжя (параграфи 719, 1419) [23].

Перша і до цього часу єдина австрійська кодифікація набула чинності в 1812 році. Цивільний кодекс Австрії, що діє до цього часу, – найважливіший кодифікований нормативно-правовий акт цивільного і земельного права в Австрії і разом із тим найстаріше діюче зібрання законів німецькомовної правової групи. Його доповнюють, конкретизують ряд законодавчих актів. Однак кодекс залишається основою австрійської цивільної правової системи і поряд з Французьким цивільним кодексом 1804 р. належить до найстаріших з діючих в Європі законів. Параграф 308 Цивільного кодексу Австрії поділяє право власності на індивідуальне і загальне [268]. Параграф 361 даного кодексу містить законодавчу дефініцію, яка не змінювалося з 1812 року і сформульована таким чином, що може бути застосована до всіх видів спільної власності. Вона звучить наступним чином: «Якщо одна річ безроздільно належить декільком особам, вона є у спільній власності. Відносно речі в цілому співвласники розглядаються як одна особа, але

кожному з них належить повне право власності на певну, хоч і не виділену частину». Норми про спільне володіння майном знаходимо в декількох розділах даного нормативно-правового акту. Параграфи 825-849 застосовуються лише до речових правових спільностей. До зобов'язальних спільностей застосовуються параграфи 888-896 [238, с. 92-93].

Спільна власність на землю, за австрійським законодавством, поділяється на спільну власність з ідеальними долями, з реальним виділенням долей і сумісну власність, яка нас особливо цікавить. Спільна сумісна власність в Австрії поширюється на майно в командитному і відкритому торгових товариствах, а також на майнову спільність подружжя, яка в наш час відома як «партнерська».

Характерною особливістю спільної власності є те, що учасники не можуть вільно розпоряджатися долями. Лиш спільно вони можуть розпоряджатися річчю в цілому і долями. Така правова конструкція є економічно не стабільною, оскільки залежить від особистої участі і довіри. Законодавець виходив із логіки, яка полягає в тому, щоб не ставити спільність під загрозу, діючи в односторонньому порядку.

Цивільний кодекс Швейцарії також закріплює дві форми спільної власності – часткову і сумісну. На розуміння їх сутності і відмінностей суттєво вплинула німецька цивілістична доктрина з цього питання. Підставою виникнення спільної сумісної на землю власності в Швейцарії виступає закон чи договір при обов'язковій умові наявності особистого зв'язку між співвласниками. До видів спільної сумісної власності, що можуть стосуватись земельної ділянки, належать такі спільності: спільність спадку, комунальна спільність родичів, а також колективне і командитне товариство. Відмінність полягає в тому, що право власності здійснюється співвласниками в цілому, тільки вони правомочні здійснювати розпорядження майном. Право кожного із співвласників на земельну ділянку в цілому підлягає реєстрації. Для права спільної власності в Швейцарії характерне, перш за все, велике

значення принципу більшості, оскільки управління спільною річчю здійснюється спільно [188].

Отже, право спільної сумісної власності на земельні ділянки в країнах німецького правового поля поширюється на різні сфери правовідносин, включаючи певні товариства а також сімейні стосунки подружжя, спадкування майна та має досить широке правове забезпечення переважно нормами цивільного права.

У всіх окреслених законодавчих актах норми передбачають закритий перелік підстав виникнення спільної сумісної власності на землю, що повністю унеможливує їх випадкову появу, хоча підставою виникнення може бути як закон, так і договір(у випадках визначених законом). Водночас розмежування спільної сумісної та спільної часткової власності обумовлено переважно обсягом прав, що стосується спільного майна, зокрема земельної ділянки, і особливо повноваження розпорядження, яке у спільній сумісній власності здійснюється, як правило, за спільною згодою тоді як при спільній частковій власності власник самостійно може приймати рішення щодо розпорядження своєю часткою.

Цивільний кодекс Франції 1804 р. втілює концепцію класичного римського права в регулюванні відносин спільної власності в його індивідуалістичному підході. Кодекс не містить окремого структурного розділу, який би регулював ці правовідносини. Хоча норми, які хоча б фрагментарно врегульовують дане питання є, зокрема ст. ст. 815-842 «Про спільну власність і про право на позов про розподіл спадкового майна» (книга третя «Про різні способи набуття права власності»), а також ст. ст. 653-673 «Про спільні стіну і канаву» (книга друга «Про майно і про різні видозмінення майна») [28].

Автори кодексу спробували поєднати деякі ознаки спільної власності з індивідуалістичною концепцією права власності, яка є панівною у Франції. Таке поєднання виразилось в тому, що, з одного боку, визнання отримала індивідуальна власність на долю (причому повноваження відносно своєї долі

були прирівняні до повноважень індивідуального власника, а спільність співвласників сприймалась як проста спільність власників), з іншого боку, внутрішні відносини між співвласниками були врегульовані за аналогією відносин учасників юридичної особи [238, с. 95].

Французька правова наука поділяє спільне право власності на два види: звичайна нерозділеність володіння і вимушене нерозділене володіння [241].

Звичайна нерозділеність володіння не отримала спеціального регулювання в цивільному законодавстві. В ньому знаходимо лише окремі норми, що регулюють режим власності спадкоємців. Спільність спадкоємців розглядається при цьому як нестійке тимчасове утворення і його нормативне регулювання є вкрай обмеженим.

Порівняно з вищенаведеним вимушене нерозділене володіння отримало досить ґрунтовне регулювання (ст. ст. 653-674) [28]. Деякі випадки виникнення примусової спільності мали окреме правове регулювання (наприклад, спільна власність на паркан). Інші випадки цього виду співволодіння – це спільні дороги, криниці, подвір'я і т.д., з якими пов'язана спільна власність на земельні ділянки чи спільна власність на частини будинку. На відміну від звичайного нерозділеного володіння, особливо спадкової спільності, тут спільна власність має не тимчасовий характер, а, навпаки, розрахована на тривале існування. Однак це характерно і для сімейно-правових майнових спільностей, а також для товариств.

У випадку з вимушеним нероздільним володінням варто говорити про цільову спільність. Тобто спільна річ слугує спільній цілі, до прикладу, розмежуванню земельних ділянок, забезпеченню проходу до суміжної земельної ділянки і т.п., але спільність разом із тим направлена на реалізацію цієї об'єднавчої цілі, що означає необхідність регулярних заходів і дій по утриманню спільної речі.

Вимушені спільності характеризуються наступним: користування спільною річчю може здійснюватися кожним із співвласників, однак при цьому права обмежені правами інших. Також співвласники можуть виробити

певний регламент користування спільною річчю. Кожен учасник має право примушувати інших співвласників до сплати видатків на здійснення утримання спільної речі. Право на річ може виникнути лише через зміну власника земельної ділянки, оскільки є акцесорним. Припинення спільності і розподіл речі неможливі через особливу природу відносин.

До різновидів вимушених форм вимушеного співволодіння належить також фактична колективна власність, що регулюється сімейним правом і правом товариства. Спільна власність подружжя – це форма спільної власності, яка і зараз застосовується. Вона не схожа на німецьку конструкцію спільної власності. Особисте товариство не є юридичною особою, правомочності на розпорядження майном належать майновій спільності. Організація спільності і управління нею регулюються договором, що укладається між членами товариства [238, с. 100].

У випадку поділу землі на менші частини між членами своєї сім'ї власники земельної ділянки, спочатку, повинні отримати від компетентних державних органів сертифікат на кожен земельну ділянку, що підлягає передачі члену сім'ї (продажу) і т.п. Держава протягом шести місяців після оформлення подібної угоди слідкує за тим, щоб ця земельна ділянка використовувалась відповідно до свого цільового призначення [55, с. 154].

Отже, спільна сумісна власність на земельну ділянку в праві Франції врегульована досить обмежено. Розподіл спільного володіння на просте і вимушене дозволяє виявити відмінності між їх правовими режимами, що важливі для їх правової регламентації і належного правозастосування.

До представників романо-германської правової системи належить і Російська Федерація. І хоча її земельне законодавство кодифіковане, але Земельний кодекс РФ не згадує про спільну власність на землю, і дане питання врегульоване, як і в вищерозглянутих випадках, цивільним законодавством. Право спільної власності на земельну ділянку належить до видів приватної власності на землю і характеризується множинністю

суб'єктів права власності, які називаються учасниками спільної власності чи співвласниками, при спільному використанні земельної ділянки.

Цивільним кодексом РФ встановлюється можливість мати земельну ділянку на праві спільної сумісної та спільної часткової власності (ст. 244) [29]. Відносини спільної сумісної власності на землю можуть виникати лише у випадках, прямо передбачених законодавством. До них на цей момент належать такі: спільна сумісна власність подружжя; спільна сумісна власність членів селянського (фермерського) господарства; спільна сумісна власність членів садівничого, городнього чи дачного некомерційного товариства на майно загального користування, що придбане чи створене таким товариством за рахунок цільових внесків.

Нормативне регулювання російським законодавством спільної сумісної власності подружжя дуже схоже на відповідний нормативний масив законодавства України. Ст. 34 Сімейного кодексу РФ серед переліку спільного сумісного майна подружжя згадує нерухомі речі і паї, тому земля також входить до цього переліку.

До спільної власності членів селянського (фермерського) господарства Цивільний кодекс РФ відносить надані цьому господарству у власність чи придбані ним земельні ділянки (ч. 2 ст. 257) [29].

Для здійснення фермерським господарством його діяльності можуть надаватися і придбаватися земельні ділянки зі складу земель сільськогосподарського призначення. А для будівництва будівель і споруд, необхідних для здійснення фермерським господарством його діяльності, можуть надаватися і набуватися у власність землі також інших категорій. Окрім цього, законодавство передбачає можливість надання земельних ділянок, що знаходяться в державній чи муніципальній власності, для потреб фермерського господарства [131].

Мають місце також пропозиції віднесення майна таких господарств до спільної часткової власності. Зокрема, до часткової власності членів селянського (фермерського) господарства пропонується відносити земельну

ділянку, що придбана для господарства за спільні кошти його членів. При цьому долі членів селянського (фермерського) господарства у праві власності на майно даного господарства визнаються рівними, якщо угодою між ними не встановлено інше. За умови припинення селянського (фермерського) господарства у зв'язку з виходом з нього всіх його членів чи з іншої причини спільне майно підлягає розподілу за правилами, що передбачені для спільної часткової власності. Водночас, у разі виходу з господарства одного з його членів земельна ділянка і засоби виробництва, що належать селянському (фермерському) господарству, розподілу не підлягають, а така особа має право на отримання компенсації, що відповідає його долі у праві власності на це майно [186]. На наш погляд, такий перехід є не зовсім доречним оскільки суб'єктний склад та порядок набуття і здійснення права власності на земельні ділянки в рамках селянського (фермерського) відображає основні ознаки, що характеризують право спільної сумісної власності.

Законодавче визначення спільної власності, яке міститься в Цивільному кодексі РФ, демонструє принципову ознаку, що відрізняє спільну сумісну власність від спільної часткової власності, – визначення долі (частки). Окрім цього можна виділити інші ознаки режиму спільної сумісної власності на землю:

1. Сторонами даних відносин можуть бути лише громадяни, в той час як учасниками часткової власності можуть бути будь-які фізичні чи юридичні особи, а також публічні утворення.

2. Спільність учасників сумісної власності характеризується наявністю особливих особистих чи особисто-господарських відносин між учасниками, що ґрунтуються на сімейних і родинних зв'язках. Учасники спільності часткової власності пов'язані лише майновими відносинами.

3. Підставою виникнення права спільної сумісної власності є лише закон, що обумовлено особливостями здійснення повноважень співвласників і наявністю особливих відносин між ними.

4. Володіння і користування майном здійснюється учасниками сумісної власності спільно, якщо інше не передбачено угодою між ними. Правомочність розпорядження майном, що знаходиться в спільній сумісній власності, здійснюється зі згоди всіх її учасників, існування якої передбачається, оскільки особисті зв'язки співвласників обумовлюють наявність у них спільної волі. Тому угоди зі спільним майном може укласти будь-який учасник, якщо інше не встановлено угодою всіх учасників спільної сумісної власності. Але російським законодавством передбачено ряд винятків з цього правила. Зокрема, згідно зі ст. 35 Сімейного кодексу РФ [212], для укладення одним з подружжя угоди по розпорядженню нерухомістю і угоди, що потребує нотаріального завірення і (чи) реєстрації в установленому законом порядку, необхідно отримати нотаріально завірену згоду іншого з подружжя. Дана вимога означає, що в тих випадках, коли відносно спільного майна подружжя укладаються найбільш вагомі угоди, згода співвласників не передбачається, а повинна бути підтверджена. Дана норма обумовлена необхідністю врахування інтересів обох з подружжя і забезпечення стабільності цивільного обігу.

5. За згодою сторін спільна сумісна власність може бути трансформована у спільну часткову власність [238, с. 348, 349].

Отже, режим спільної сумісної власності на землю в російському законодавстві дуже схожий на відповідний інститут законодавства України. Перевага нашого правового регулювання даного питання вбачається, на наш погляд, у наявності відповідних спеціальних норм у Земельному кодексі України, окрім цивільних нормативно-правових актів, що конкретизує їх застосування в земельних правовідносинах і враховує їх специфіку.

Загалом серед особливостей правового регулювання спільної сумісної власності держав романо-германської правової системи можна виділити наступні:

- право спільної власності на земельну ділянку відноситься до видів приватної власності на землю і характеризується множинністю суб'єктів права власності;
- відносно речі в цілому співвласники розглядаються як одна особа;
- існування спільної власності загалом і сумісної, зокрема, ставиться, у пряму залежність від наявності правового регулювання відповідного кола відносин, відтак право спільної сумісної власності може виникати, як правило, лише в силу прямого припису закону;
- інститут спільної сумісної власності на земельні ділянки достатньо затребуваний у країнах романо-германської правової системи, і застосовується для регулювання діяльності товариств, відкритих торгових товариств, командитних товариств, фермерських господарств, сімейних та спадкових відносин;
- спільність власності породжує зобов'язальні відносини;
- окремі власники ні річчю в цілому, ні своєю долею самостійно розпорядитися не можуть;
- у спільній сумісній власності, як правило, відсутнє право вимагати припинення спільності в будь-який час, за винятком спадкових правовідносин;
- французька правова наука поділяє спільне право власності на два види: звичайна нерозділеність володіння і вимушене нерозділене володіння;
- регулювання правовідносин спільної власності відбувається переважно нормами цивільного права [188].

Інша ситуація з правом спільної сумісної власності загалом та правом власності, зокрема в країнах англо-американської правової системи.

Основи земельного права Англії не змінювались з часів Вільгельма Завойовника, коли в 1066 році він заклав фундамент системи, яка є предметом гордості англійських юристів. Зокрема, англійське законодавство не оперує поняттям «право власності на землю», оскільки всі британські

землі належать Короні і їх власником є лише монарх. Отже, фізичні і юридичні особи не можуть мати землю на праві власності, а лише на праві користування з дозволу Корони. Суб'єкти земельних правовідносин фактично є носіями комплексу прав і обов'язків відносно певної земельної ділянки, які їм були передані Короною [91, с. 14]. Тому вони виступають не власниками, а абсолютними користувачами землі.

Безумовна можливість розпоряджатися земельною ділянкою має назву «Freehold». Вона надає необмежені можливості на використання землі і її ресурсів, але лише після попереднього погодження з органами місцевої влади. Всі речові права на землю підлягають реєстрації в земельному реєстрі на основі Закону про реєстр землі 1925 р. (з наступними змінами).

Отже, англійська концепція права власності, яка виникла з різних старих форм судової процедури, до цього часу ніяк не позбавиться кайданів Середньовіччя. Зважаючи, що єдиним власником землі вже майже століття є Корона, про спільну власність в її класичному розумінні мова в законодавстві цієї країни не йде.

Сполучені Штати Америки багато в чому сприйняли систему англійського права з його прецедентним устроєм. Норми, що регулюють право власності, закріплені на найвищому, конституційному, рівні (поправки V, XIV до Конституції США) і розкриті детально в законодавстві і судових рішеннях окремих штатів. Разом із тим, з теоретичної точки зору, в основі моделювання американського права власності (незалежно від регіональних особливостей), перш за все, лежить питання про суб'єктний склад цього права, що визначає його структуру.

Із цієї точки зору, американські моделі права власності на землю та інше майно можна умовно поділити на елементарну і складноструктурну, кожна з яких має ще підвиди [232, с. 41].

Елементарна або спрощена модель ґрунтується на принципі «в одній речі є один повноправний власник». За такою конструкцією, всі інші особи, що мають до цієї речі інтерес, вважаються особами з «чужими правами».

Тобто власник одноособово реалізує свої повноваження по володінню, користуванню і розпорядженню землею.

Узгоджені дії власників сприяють утворенню і функціонуванню різних складноструктурних моделей права власності (англ. *common ownership*). Особливості структури комплексних правовідносин власності найкраще розглядати саме на прикладі титулів землі (англ. *estates in land*) через рецепцію США англійського феодального права.

Структура таких моделей визначається, виходячи з двох ключових факторів – часу і повноти прав. Інакше кажучи, складноструктурне право власності на землю може встановлювати такі відносини, за яких воно розділено у часі між декількома носіями права й існує певна черговість або власники реалізують свої повноваження одночасно, лиш розприділяючи право власності за змістом (англ. *concurrent ownership*).

Конструкція спільної власності, за якої права власників на землю співпадають у часі (англ. *concurrent interests*), має три моделі: дольова власність (англ. *tenancy in common*); сумісна власність (англ. *joint tenancy*), за якої розмір часток у разі виникнення необхідності виділення є рівним; сумісна власність подружжя (англ. *tenancy by the Entirety*). Особливість останньої форми спільної власності полягає в тому, що право на частку в спільній власності подружжя є невідчужуваною і припиняється лише з розлученням, смертю одного з подружжя чи за їх взаємною згодою (наприклад, справа *United States v. Craft*, 535 U.S. 274 (U.S. 2002)). Спільну власність подружжя визнають 25 американських штатів, а в інших регіонах США застосовуються альтернативні конструкції (наприклад «спільне майно подружжя» (англ. *community property*) [270, с. 81].

Варто відзначити, що сьогодні, на відміну від XIX століття, американські суди надають перевагу режиму спільної часткової, а не сумісної власності. Показовими в цьому відношенні є справи *Kipp v. Chips Estate*, 732 A.2d 127 (Vt. 1999) и *Choman v. Epperley*, 592 P.2d 714 (Wyo. 1979)) [232, с. 45].

Що ж стосується змішаного типу правових систем, то цікавим є досвід Скандинавських країн. У Фінляндії, до прикладу, нерухомим майном вважається титул, а не сама земля. Будови та інші пов'язані із землею об'єкти є її атрибутами. Законодавство встановлює зміст інституту нерухомого майна.

Форми колективних прав (англ. *joint property associations*) на землю склалися історично в силу необхідності спільного використання лісів, пасовищ, доріг і ряду інших видів діяльності. Такі права, як в Фінляндії і Норвегії, можуть бути частиною правового режиму конкретних об'єктів права власності (чи кадастрових одиниць). У цьому сенсі власність на об'єкт нерухомості дає право на використання землі, що знаходиться у спільній власності (англ. *jointly owned land*). Така сама конструкція характерна і для Норвегії (норв. *realsameine*), де, окрім цього, існує інститут земель спільного використання, права на користування якими є наслідком звичаю, що склався. Дослідники відмічають особливості в цьому питанні, які існують в законодавстві Данії, де спільні права на землю належать до двох категорій.

Перша (датськ. *fælleslodder*) включає права щодо окремих видів об'єктів права власності на землю, пов'язаних із умовними правами участі (англ. *notional participation rights*). При цьому висловлюється намір відмінити даний інститут.

Друга включає права користування землею за межами земельних ділянок, що знаходяться у власності, відносно яких існують права спільного використання (кладовища, піщані кар'єри тощо). На сучасному етапі останні вважаються муніципальною власністю за замовчуванням, якщо хтось не доведе наявність титулу.

Низку прав за своїм змістом також можна включити в окрему (третю) категорію спільних прав. Так, власник житлового приміщення (датськ. *ejerlejlighed*) має права і обов'язки по участі в управлінні спільною землею і спільною будівлею.

У багатьох випадках можливість спільного використання землі встановлена стосовно сучасних об'єктів інфраструктури населених пунктів, які відмінні від сільськогосподарських районів. Наприклад, асоціації по утриманню доріг у Фінляндії (шв. *gemensamhetsanläggningar*) і загальні комунікації в Швеції стосовно доріг, вод, дощової каналізації і т.п. також є об'єктами права спільної власності. Власники взаємодіють у рамках, встановлених законодавчими актами правил.

Отже, в Скандинавських країнах інститут спільної власності на земельні ділянки переплівся з інститутом комунальної власності і через це дуже відрізняється за структурованістю норм від законодавства України [1].

Дослідження права спільної сумісної власності на землю в зарубіжних країнах показує, що українське законодавство природно тяжіє в регулюванні даного питання до представників романо-германської правової системи. Нормативне забезпечення цього інституту законодавством України перебуває на стадії становлення і тому може запозичити окремі положення правового регулювання, що стосуються спільної сумісної власності товариств, а також обмеження виділення свої частки із масиву земель спільної власності, зокрема фермерського господарства, що потребує подальших досліджень у відповідному напрямку.

Висновки до розділу 1

1. Розкрито особливості становлення правового регулювання права спільної власності на земельну ділянку в контексті історичних еволюційних процесів. Зокрема, за часів Київської Русі, у римському праві, Литовських статутах, козацької доби, за російського протекторату та в радянський період.

Передвісником спільної власності на українських землях розглядається общинна власність східних слов'ян, яка, хоч і мало схожа на наше сучасне уявлення про спільну власність, однак, знаходить свій відголос у власності на землю територіальних громад або колективній власності.

Визначено, що теоретико-нормативний фундамент правовідносин спільної власності на земельну ділянку, особливо для країн романо-германської правової системи, заклало римське право. Серед ключових постулатів римського права, які є характерними для права спільної сумісної власності на земельну ділянку сучасного періоду, виділено наступні: декілька власників відносно майна розглядались як одна особа, тобто річ належала товариству загалом; кожен міг користуватись усією річчю; рішення щодо розпорядження, утримання і управління спільною річчю приймалось одноголосно.

Особливий інтерес, становлять відносини спільної власності у період існування Запорізької Січі, який поєднував спільну власність на землю Війська Запорозького та появу елементів приватної власності на землю, що може становити предмет подальших наукових пошуків у відповідній сфері.

Розвиток окремих положень римського права спільної власності знайшов своє відображення у правовому регулюванні періоду російського протекторату та законодавстві Австрійської імперії. Правове регулювання права спільної власності на земельну ділянку в інші історичні періоди передбачало розвиток постулатів римського права або мало фрагментарний і недосконалий характер.

Зокрема, радянський період ознаменувався виключною державною власністю на землю, хоча передбачав певні форми спільного володіння та користування майном і земельними ділянками. У подальший період становлення радянського ладу право спільної сумісної власності зустрічаємо регулюванні майна колгоспного двору, колгоспів, а також майнових питаннях подружжя, що однак, не включало право власності на земельні ділянки.

Сучасне формування права спільної власності на земельну ділянку забезпечується у світлі норм ЗК України з урахуванням положень цивільного законодавства в сфері спільної власності на майно.

2. Право спільної власності на земельну ділянку розглядається як обмежене волею співвласників право володіння, користування та розпорядження земельною ділянкою, що передбачає множинність суб'єктів та єдність об'єкта такого права. Обґрунтовується умовний характер визначення часток у праві спільної власності, що обумовлено часткою у вартості об'єкта власності і слугує переважно підставою для припинення права спільної власності, тобто виділення конкретної частини майна в натурі або виділення такої частини майна в процесі здійснення права спільної часткової власності чи отримання відповідної частки прибутку.

Реалізація правомочностей власника здійснюються виключно спільно всіма суб'єктами власності при реалізації права спільної сумісної власності або з урахуванням умовних часток при визначенні порядку використання об'єкта права спільної часткової власності.

3. Право спільної сумісної власності на земельну ділянку розглядається як законодавчо забезпечену можливість двох та більше осіб, спільно, без визначення часток у праві власності, володіти, користуватися та розпоряджатися земельною ділянкою як цілісним об'єктом на умовах визначених договором, законом чи рішенням суду, із урахуванням обмежень встановлених їй правовим режимом.

4. Виникнення права спільної сумісної власності на земельну ділянку перебуває у прямій залежності як від наявності законодавчого визначення відповідних підстав, так і волевиявлення сторін правовідносин, які за спільною згодою, можуть відійти від права спільної сумісної власності на земельну ділянку, зокрема, подружжя та члени фермерського господарства.

5. Визначено ознаки права спільної сумісної власності на земельну ділянку, що розкривають її юридичну природу: множинність суб'єктного складу, що включає двох та більше осіб як суб'єктів власності на одну земельну ділянку; законодавче обмеження суб'єктів спільної сумісної власності, як правило, фізичними особами, що мають сімейні або родинні відносини (крім випадків, визначених законом, зокрема співвласників

багатоквартирного будинку та жилого будинку); єдність об'єкта права як окремої земельної ділянки; подвійний характер правого режиму земельної ділянки, що включає договір сторін про порядок її використання та межі визначені земельним законодавством; обмеження об'єктного складу земельною ділянкою з визначеним цільовим призначенням; наявність двох груп правовідносин, які реалізуються в процесі здійснення права спільної сумісної власності та включають зовнішні і внутрішні відносини; можливість визначення часток співвласників; особливий порядок поділу земельної ділянки за умови визначення розміру часток у праві власності; необхідність досягнення спільного рішення щодо умов відчуження земельної ділянки як об'єкта відповідних прав.

6. Знаходить своє продовження науковий підхід, за яким, при наявності поєднання у спільній власності суб'єктів різних форм власності, виникають особливості правого регулювання, які можуть трактуватись по-різному, аж до змішаної форми власності.

7. Дослідження права спільної сумісної власності на землю в зарубіжних країнах (США, Великої Британії, ФРН, Австрії, Швейцарії, Франції, РФ та інших) дає підстави стверджувати, що українське законодавство в регулюванні цього питання природно тяжіє до представників романо-германської правової системи. Визначено особливості правого регулювання спільної сумісної власності держав романо-германської правової системи: право спільної власності на земельну ділянку належить до видів приватної власності на землю і характеризується множинністю суб'єктів права власності; відносно речі в цілому співвласники розглядаються як одна особа; існування спільної власності загалом і сумісної, зокрема, ставиться, у безпосередню залежність від наявності правого регулювання відповідного кола відносин, отже, право спільної сумісної власності може виникати, як правило, лише в силу прямого припису закону; інститут спільної сумісної власності на земельні ділянки достатньо затребуваний у країнах романо-германської правової системи і

застосовується для регулювання діяльності товариств, відкритих торгових товариств, командитних товариств, фермерських господарств, сімейних та спадкових відносин; спільність власності породжує зобов'язальні відносини; окремі власники ні річчю в цілому, ні своєю долею самостійно розпорядитися не можуть; у спільній сумісній власності, як правило, відсутнє право вимагати припинення спільності в будь-який час, за винятком спадкових правовідносин; французька правова наука поділяє спільне право власності на два види: звичайна нерозділеність володіння і вимушене нерозділене володіння; регулювання правовідносин спільної власності відбувається переважно нормами цивільного права.

Звертається увага на можливість запозичення окремих положень правового регулювання, що стосуються спільної сумісної власності товариств, а також обмежень у виділенні частки із масиву земель спільної власності, зокрема для фермерського господарства, що потребує подальших досліджень у цьому напрямку.

РОЗДІЛ 2

ВИНИКНЕННЯ ТА ЗДІЙСНЕННЯ ПРАВА СПІЛЬНОЇ СУМІСНОЇ ВЛАСНОСТІ НА ЗЕМЕЛЬНУ ДІЛЯНКУ

2.1. Право спільної сумісної власності на земельну ділянку подружжя

Оформлення шлюбних відносин не лише зумовлює виникнення в подружжя особистих майнових і немайнових прав та обов'язків, але є підставою для встановлення спеціального режиму майна, набутого після реєстрації шлюбу – спільної сумісної власності подружжя. Встановлення режиму спільності майна подружжя передбачає об'єднання майна подружжя в єдину майнову масу та встановлення спеціальних правил щодо його володіння, користування та розпорядження [140].

Незалежно від того, чи кожен з подружжя мав самостійний заробіток чи інших дохід, усе майно, що набуто за час шлюбу, належить чоловікові та дружині на праві спільної сумісної власності (ст. 60 СК України) [218]. Деталізуючи цю норму ЦК України, визначено, що майно, набуто подружжям за час шлюбу, є їхньою спільною сумісною власністю, якщо інше не встановлено договором або законом.

Право спільної сумісної власності на майно досить детально досліджувалось у роботах вчених цивілістів В. С. Гопанчука, О. В. Дзери, І.В.Жилінкової, О. С. Йоффе, Н. С. Кузнецової, Р. А. Майданика, З.В.Ромовської, Н. Н. Сібірзянової, Є. О. Суханова, С. Я. Фурси, Є.О.Харитонова, Я. Н. Шевченко, Н. Ю. Христенко. Натомість право спільної сумісної власності на земельну ділянку подружжя в науці земельного права розглядалось побіжно з огляду на загальні проблеми власності на землю та суб'єктний склад відповідних правовідносин в роботах В. І. Андрейцева, І.І.Каракаша, Т. О. Коваленко, І. О. Костяшкіна, А. М. Мірошниченка, В.В.Носіка, В.І. Федоровича, М. В. Шульги та інших.

Тому в рамках нашого дослідження ми зупинимось лише на окремих аспектах права спільної сумісної власності на земельну ділянку подружжя, що становить значний теоретичний та практичний інтерес.

До об'єктів права спільної сумісної власності подружжя законодавець відносить будь-яке майно, за винятком того, яке виключено із цивільного обороту (ст. 61 СК України) [218]. Перелік майна, віднесеного до об'єктів спільної сумісної власності, конкретизується в постанові Пленуму Верховного Суду України «Про практику застосування судами законодавства при розгляді справ про право на шлюб, розірвання шлюбу, визнання його недійсним та поділ спільного майна подружжя» [177]. Відповідно до п. 23 цієї постанови, подружжю на праві спільної сумісної власності крім іншого майна можуть належати земельні ділянки [178].

Земельні ділянки є особливим об'єктом спільної сумісної власності подружжя, які є одним із основних видів нерухомого майна та відрізняються від решти нерухомості. ЗК України відносить подружжя до вичерпного переліку суб'єктів права спільної сумісної власності на земельну ділянку (ч. 2. ст.89 З К України) [69]. Право спільної сумісної власності на земельну ділянку регулюється розгалуженою системою правових норм сімейного, цивільного і земельного законодавства. Сьогодні залишається актуальним дослідження співвідношення всієї сукупності правових норм, які здійснюють правове регулювання відносин спільної сумісної власності подружжя на земельні ділянки та формулювання пропозицій щодо вдосконалення законодавчої бази у зазначеній сфері земельних відносин.

У юридичній літературі зауважується, що поняття «виникнення спільної сумісної власності подружжя» і «виникнення спільного майна подружжя» не є тотожними поняттями. Виникнення спільної сумісної власності пов'язане з моментом одержання майна, а момент виникнення спільного майна – з виникненням самого права на майно. Таким чином, спільне майно подружжя, виникає з моменту, коли в одного з подружжя виникло право на це майно, якщо це право виникло під час шлюбу [77].

Враховуючи, що моментом виникнення права власності на земельну ділянку згідно ст. 125 ЗК України є державна реєстрація такого права, спільна сумісна власність у подружжя, виникає з моменту реєстрації права власності на земельну ділянку у одного з подружжя. Подружжя набуває права спільної сумісної власності на земельну ділянку, якщо ділянка набута подружжям під час спільного життя в шлюбі за спільні кошти.

За загальним правилом презумпція спільності майна починає діяти з моменту реєстрації шлюбу [111, с. 85]. Водночас фактичні сімейні відносини чоловіка і жінки на даний час також є підставою виникнення спільної сумісної власності, що дозволяє прирівнювати їх до подружжя. Так, відповідно до п.1 статті 74 Сімейного кодексу України майно, набуте чоловіком і жінкою за час спільного проживання, належить їм на праві спільної сумісної власності, якщо інше не встановлено договором між ними, який повинен бути укладений у письмовій формі [218].

Підставою виникнення спільної сумісної власності подружжя на земельну ділянку можуть бути будь-які цивільно-правові договори: купівлі-продажу, міни, тощо укладені подружжям або одним з них. Водночас важливою умовою виникнення спільної сумісної власності, включаючи земельну ділянку є спільність праці та коштів, що стали підставою для отримання такої власності. Зокрема, СК України визначає перелік випадків, коли не зважаючи на офіційне оформлення шлюбу, майно, набуте під час шлюбу, стає особистою власністю одного з подружжя (ст. 57 СК України). Аналізуючи положення зазначеної статті можна зробити висновок, що земельна ділянка, набута одним з подружжя під час шлюбу на підставі договору дарування або в порядку спадкування, а також земельна ділянка, набута за час шлюбу, але за кошти, які належали одному з подружжя особисто, не є об'єктом спільної сумісної власності. Тобто сам факт шлюбу не є безумовною підставою виникнення спільної сумісної власності подружжя.

Характерним прикладом в даному відношенні може бути також безоплатна приватизація земельної ділянки. Зокрема, спільною сумісною власністю вважається земельна ділянка, набута внаслідок безоплатної передачі одному з подружжя із земель державної або комунальної власності, в тому числі приватизації у період з 8 лютого 2011 року до 12 червня 2012 року включно. 11 січня 2011 року статтю 61 СК України доповнено частиною п'ятою, в якій вказується, що «земельна ділянка, набута внаслідок безоплатної передачі її одному з подружжя із земель державної або комунальної власності, у тому числі приватизації є об'єктом права спільної сумісної власності подружжя» [163]. Зазначена правова норма набула чинності з 8 лютого 2011 року, однак згодом була виключена у зв'язку з внесенням змін до Сімейного кодексу України щодо майна, 17 травня 2012 року, які набули чинності 13 червня 2012 року [162]. Тобто реалізація особистого права кожного з подружжя також може стати на заваді виникнення права спільної сумісної власності.

Відповідно правовий режим приватизованої земельної ділянки змінювався в різні періоди часу. Відтак, надалі земельні ділянки набуті внаслідок реалізації права на безоплатну приватизацію були вилучені з об'єктів права спільної сумісної власності. Зокрема, особистою приватною власністю дружини, чоловіка відповідно до пункту 5 ч. 1 ст. 57 С К України є також земельна ділянка, набута нею, ним за час шлюбу внаслідок приватизації земельної ділянки, відповідно до процедур та у межах норм безоплатної приватизації що визначені у ЗК України [218]. Серед таких процедур зокрема законодавець виділяє приватизацію земельної ділянки, що перебувала у користуванні одного з подружжя (ч.1; 2 ст.118 ЗК України), приватизації земельних ділянок державних і комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій (ч.3-5 ст.118; ст. 25 ЗК України), одержана безоплатно у власність земельної ділянки із земель державної або комунальної власності в межах норм безоплатної приватизації (ч.6-9 ст.118, ст. 121 ЗК України). Зазначене положення

підтверджується Постановою Пленуму Верховного Суду України «Про практику застосування судами земельного законодавства при розгляді цивільних справ» (п. 18-2), де роз'яснюється, що земельна ділянка, одержана громадянином у період шлюбу в приватну власність шляхом приватизації, не є спільною сумісною власністю подружжя, а є його особистою приватною власністю, оскільки це не майно нажите подружжям у шлюбі, а одержане громадянином із земельного фонду [178].

Так, апеляційний суд Тернопільської області відмовив у задоволенні апеляційної скарги ОСОБА_1 на рішення Тернопільського міськрайонного суду Тернопільської області від 08 квітня 2015 року в цивільній справі за позовом ОСОБА_1 до ОСОБА_3 про поділ спільного майна подружжя.

Колегія суддів погодилась із таким висновком суду першої інстанції, яким встановлено, що з 06 травня 1989 року сторони перебували у зареєстрованому шлюбі. За рішенням Тернопільського міськрайонного суду від 30 вересня 2014 року шлюб між ними розірвано. Згідно з державним актом на право власності на земельну ділянку НОМЕР_1 від 10 жовтня 2011 року, ОСОБА_3 належить земельна ділянка площею 0,3000 га для ведення особистого селянського господарства в с. Ангелівка Тернопільського району Тернопільської області.

Земельна ділянка на підставі розпорядження Тернопільської райдержадміністрації від 09 червня 2010 року була передана у приватну власність ОСОБА_3.

Оскільки спірна земельна ділянка, набута відповідачем у власність шляхом реалізації його особистого права на приватизацію землі, передбаченого законом, на її придбання не витрачалися спільні кошти подружжя, вона не є спільною сумісною власністю подружжя, а є його особистою власністю [192].

Водночас виникнення права спільної сумісної власності можливе в процесі безоплатного одержання земельної ділянки товарного сільськогосподарського призначення, що є наслідком членства у

сільськогосподарському підприємстві. Так, відповідно до ст.4 Закону України «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)» подружжю може бути виділено земельну ділянку в натурі (на місцевості) єдиним масивом у спільну власність за умови подання до відповідної сільської, селищної, міської ради спільної заяви чи клопотання, підписані кожним із них [176]. Водночас право спільної сумісної подружжя буде поширюватись і на земельну ділянку, отриману одним із подружжя за визначеною у Законі процедурою виділення земельної ділянки власнику земельної частки (пай). Відповідно до Закону України «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)», «Право на земельну частку (пай) мають члени колективного сільськогосподарського підприємства в тому числі пенсіонери, які раніше працювали в ньому і залишаються членами зазначеного підприємства, кооперативу, товариства, відповідно до списку, що додається до державного акта на право колективної власності на землю». Тобто набуття права власності на земельну ділянку за таких умов є наслідком трудової діяльності одного з подружжя, а відтак включається до спільного майна, що набуто під час шлюбу.

У п. 8 розділу X «Перехідні положення» ЗК України, який було прийнято 3 квітня 2003 року, визначено право членів колективних сільськогосподарських підприємств, сільськогосподарських кооперативів, сільськогосподарських акціонерних товариств та працівники державних і комунальних закладів освіти, культури та охорони здоров'я, розташованих на території відповідної ради, а також пенсіонери з їх числа, які на час набрання чинності ЗК України не приватизували земельні ділянки шляхом оформлення права на земельну частку (пай), на їх приватизацію в порядку, встановленому статтями 25 та 118 ЗК України. Таке формулювання з урахуванням постанови Великої Палати Верховного Суду від 1 жовтня 2019р. у справі №922/2723/17, на перший погляд, дозволяє віднести виділення земельної ділянки до процедур безоплатної приватизації землі, на які не поширюється право

спільної сумісної власності подружжя. Однак, ми беремо до уваги той факт, що з моменту прийняття ЗУ «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)» від 05 червня 2003 [176], процедура набуття права власності на земельну частку (пай) членів колективних сільськогосподарських підприємств, сільськогосподарських кооперативів, сільськогосподарських акціонерних товариств була врегульована і здійснювалась відповідно до спеціального закону. А тому набуття земельної ділянки відповідними особами згідно ЗУ «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)» не підпадає під випадки визначені в п. 5 ч. 1 Ст. 57 СК України, що передбачає приватизацію земельних ділянок державних і комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій.

Аналогічно у спільну сумісну власність подружжя земельні частки (паї) можуть виділятися в натурі (на місцевості) єдиним масивом членам особистого селянського господарства (п. 5. Ст. 5 «Про особисте селянське господарство») [174].

Серед підстав виникнення права спільної сумісної власності подружжя на земельну ділянку також можна розглядати отримання прав на неї разом із нерухомістю, що на ній розміщена. Зазначений принцип започаткований ще в римському праві – «*supercies solo cedit*» («побудоване майно приростає до земельної ділянки»). У наш час зазначене правило відображене в законодавстві більшості країн світу [235, с. 185; 123, с. 25–31; 152, с. 162]. У вітчизняному законодавстві аналогічний принцип закріплений у ч. 1, 4 ст. 120 З К України, відповідно до якого до особи, яка набула право власності на жилий будинок, будівлю або споруду, розміщені на земельній ділянці, що перебуває у власності іншої особи, переходить право власності на земельну ділянку або її частину, на якій вони розміщені, без зміни її цільового призначення. Тотожні положення містить ч. 1 ст. 377 ЦК України [251]. Про те, що земельна ділянка слідує за об'єктом нерухомості, який на ній

розміщений, свідчить і судова практика [152]. Така ділянка виступає як приналежність до головної речі – об'єкта нерухомості [104, с. 262; 123, с. 30]. Отже, набуття подружжям права власності на об'єкт нерухомості, тягне за собою визнання права спільної сумісної власності подружжя на земельну ділянку, на якій зазначений об'єкт розташований.

Важливою умовою виникнення права спільної сумісної власності на земельну ділянку є факт спільного проживання та ведення спільного господарства. Згідно ч. 6 ст. 57 СК України, суд може визнати особистою приватною власністю дружини, чоловіка майно, набуте нею, ним за час їхнього окремого проживання в зв'язку з фактичним припинення шлюбних відносин. Режим окремого проживання під час шлюбу відомий під назвою „сепарація” (від лат. *separatio* – відокремлення, розлучення, розділення) [207, с. 6]. Введення законодавцем такого режиму пояснюється бажанням зберегти шлюб, надаючи подружжю додатковий час для обмірковування свого рішення щодо подальшого перебування в шлюбі чи його розірвання [126, с. 229–230]. Майно, набуте дружиною та чоловіком під час сепарації, вважається особистою власністю кожного з них.

Таким чином, ще один випадок віднесення земельної ділянки до особистої приватної власності одного з подружжя – набуття її одним з подружжя під час окремого приживання – сепарації.

Так, Вінницький міський суд Вінницької області, розглянувши у відкритому судовому засіданні в місті Вінниці цивільну справу за позовом ОСОБА_1 до ОСОБА_2, встановив факт окремого проживання та фактичного припинення шлюбних відносин між ОСОБА_1 , 1970 року народження, АДРЕСА_1 , РНОКПП НОМЕР_1 , та ОСОБА_2 , 1968 року народження, АДРЕСА_2 , РНОКПП НОМЕР_2 , з 10.04.2017 року. Визнав особистою власністю ОСОБА_1 майно, набуте за час окремого проживання та фактичного припинення шлюбних відносин, а саме :

- житловий будинок, загальною площею 186,7 кв.м, житлова площа 91,3 кв.м, що розташований за адресою : АДРЕСА_3 ;

- земельну ділянку, розташовану за адресою : АДРЕСА_3 , кадастровий номер 0510136600:02:053:0023, цільове призначення : для комерційного використання, площа 0,0801 га;

- земельну ділянку, розташовану за адресою : АДРЕСА_3 , кадастровий номер 0510136600:02:053:0028, цільове призначення : для комерційного використання, площа 0,0410 га;

- земельну ділянку, розташованої за адресою : АДРЕСА_4 , кадастровий номер 0510100000:02:052:0267, цільове призначення : для будівництва та обслуговування житлового будинку, господарських будівель та споруд (присадибна ділянка), площа 0,0881 га [194].

На сьогодні чинне сімейне законодавство при вирішенні питань майнового характеру надає велику свободу для волевиявлення подружжя. Фіксація такого волевиявлення забезпечується можливістю укладення шлюбного договору. Шлюбним договором визнається угода осіб, які одружуються або угоду подружжя, що визначає майнові права та обов'язки подружжя у шлюбі чи у разі його розірвання (ст. 92 СК України) [218].

Шлюбним договором подружжя чи майбутнє подружжя має право встановити будь-який режим нажитого у шлюбі майна – визнати його спільною сумісною власністю, загальною частковою власністю або роздільною власністю кожного на майно, придбане на його кошти. Допускається навіть встановлення шлюбним договором змішаного режиму – одні речі можуть перебувати у спільній власності, інші – у роздільній власності. Відтак законодавчі норми щодо виникнення права спільної сумісної власності на земельну ділянку діють за умови якщо інше не передбачено угодою сторін якою в нашому випадку виступатиме шлюбний договір.

Так, Києво-Святошинським районним судом Київської області було розглянуто позов ОСОБА_1 до ОСОБА_3 , третя особа приватний нотаріус Київського міського нотаріального округу про визнання шлюбного договору недійсним. Позивач звернувся до суду з вимогою визнати недійсним

шлюбний договір, укладений між ОСОБА_1 та ОСОБА_3 06 жовтня 2017 року, посвідчений приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу. Позивач мотивував свої вимоги тим, що він з 2007 року перебував у зареєстрованому шлюбі з ОСОБА_3 . У період шлюбу 06 жовтня 2017 року між ним був укладений шлюбний договір, посвідчений приватним нотаріусом. З умовами договору особистою приватною власністю ОСОБА_3 є 15 земельних ділянок на території Києво-Святошинського району. Дане майно було набуто ними за час шлюбу за спільні кошти, тому п.1.16 шлюбного договору суперечить ч.4 ст.93 СК України. При укладенні цього договору нотаріус зобов'язаний був перевірити текст правочину вимогам СК України, перевірити статус майна, час його набуття та відмовитись його посвідчувати, чим ввела його в оману. Оскільки договір ставить його у вкрай невідгідне становище та позбавляє частини спільного майна, то у відповідності до ст. 103 СК України позивач просив даний договір є недійсним.

Суд прийшов до висновку, що умови шлюбного договору не є такими, що суперечать закону та ставить позивача ОСОБА_1 у надзвичайно невідгідне матеріальне становище, оскільки умовами шлюбного договору не обмежені рівні права обох сторін.

Умови укладеного сторонами договору не суперечать вимогам ст.ст. 60, 97 СК України, оскільки ст.97 СК України передбачають право подружжя домовитися про поширення на майно, набуто ними в період шлюбу, положень ст.60 цього Кодексу , і сторони скористалися цим правом, передбачивши у шлюбному договорі. Суд вирішив: у задоволенні позову ОСОБА_1 до ОСОБА_3 , третя особа приватний нотаріус Київського міського нотаріального округу - відмовити [197].

Отже, правовий режим земельної ділянки, набутої під час шлюбу, може бути змінено шлюбним договором.

Особливістю виникнення права спільної сумісної власності подружжя є можливість фактичної реєстрації права приватної власності на земельну

ділянку за одним із подружжя. Відповідна інформація відображається в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно. Інший із подружжя виступатиме суб'єктом права спільної сумісної власності в силу закону. За загальним правилом реєстрація земельної ділянки за одним із подружжя, не впливає на режим спільної сумісної власності подружжя на земельну ділянку, оскільки володіння і користування земельною ділянкою подружжя здійснює спільно.

Однак на практиці реєстрація земельної ділянки на ім'я одного з подружжя може стати причиною багатьох правових проблем. Адже в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно земельна ділянка буде відображатися як така, що належить на праві приватної власності тому з подружжя на чие ім'я вона зареєстрована. Відтак у випадку смерті одного з подружжя чи розірвання шлюбу, можуть виникнути ситуації, коли інший із подружжя повинен буде доводити, що зазначена земельна ділянка була набута під час шлюбу і належить подружжю на праві спільної сумісної власності. Такі ж питання виникатимуть при накладенні арешту або зверненні стягнення на земельну ділянку. Більше того, в разі розірвання шлюбу та заміни документа, що посвідчує особу, інших документів, що посвідчують стан особи, вона зможе самостійно розпорядитися об'єктом спільної сумісної власності [208, с. 83]. Відсутність інформації в реєстрі прав може слугувати підставою для приховування інформації про земельну ділянку у випадку подання декларації про майновий стан. Тому, на наш погляд, доречною є реєстрація земельної ділянки, як і будь-якого іншого нерухомого майна набутого під час шлюбу (окрім майна, визначеного Ст. 57. СК України) як спільної сумісної власності подружжя в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, що вимагає також уточнення відповідних положень Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» [166].

З 8 серпня 2020 року набули чинності зміни до Закону України «Про нотаріат», відповідно до яких передбачено можливість отримати свідоцтво

про право власності на частку в спільному майні подружжя (колишнього подружжя) на підставі спільної заяви або в разі смерті одного з подружжя. Свідоцтво про право власності на частку в спільному майні подружжя, зокрема земельну ділянку, може бути видано одному з подружжя або кожному з них під час перебування у шлюбі або після розірвання шлюбу [172]. Звичайно, така можливість значно спрощує умови посвідчення права на частку спільного майна, однак фактично припиняє право спільної сумісної власності. Тому, на наш погляд, із метою збереження права спільної сумісної власності на земельну ділянку більш ефективним є реєстрація права спільної сумісної власності за всіма співвласниками.

Спільна сумісна власність на земельну ділянку передбачає погодження подружжя у випадку прийняття рішення іншим із подружжя про її відчуження (ч. 1 ст. 65 СК України). Таким чином, дружина та чоловік як співвласники спільного майна розпоряджаються ним за взаємною згодою [218]. Оскільки вчинення правочину щодо розпорядження земельною ділянкою, підлягає нотаріальному посвідченню та (або) державній реєстрації згода на укладання зазначеного правочину повинна бути висловлена у тій самій формі. Так, відповідно до ч. 2. Ст. 369 ЦК України та ч. 3 ст. 65 СК України згода другого з подружжя на укладення правочину, які потребують нотаріального посвідчення і (або) державної реєстрації має бути висловлена письмово і нотаріально посвідчена [218].

Презумпція згоди одного з подружжя базується на особливому характері подружніх відносин, заснованих на взаємній довірі та спільності інтересів [116, с. 25]. Вимога закону щодо наявності попередньої згоди на вчинення правочину щодо спільного майна одним із подружжя захищає права того з подружжя, хто не бере безпосередньої участі в укладанні договору. Той хто надає таку згоду, не є стороною правочину, його згода сама по собі не викликає наслідків цієї угоди, це лише юридичний факт, що є умовою, дотримання якої надає право другому з подружжя вчинити правочин [49].

Таким чином, обов'язковою умовою розпорядження земельною ділянкою (вчинення будь-яких правочинів щодо земельної ділянки) є наявність попередньої згоди на це другого з подружжя. Оскільки договори щодо набуття земельної ділянки у власність підлягають нотаріальному посвідченню, згода другого з подружжя повинна бути письмовою і нотаріально посвідченою.

У випадку придбання земельної ділянки без згоди другого з подружжя чоловік (дружина) має право звернутися до суду з позовом про визнання договору недійсним.

Так, Сарненський районний суд Рівненської області задовільнив позовні вимоги ОСОБА_1 про визнання недійсними договорів купівлі-продажу земельної ділянки, яка звернулась із позовом СОБА_1, в якому просила визнати недійсним договір купівлі-продажу земельної ділянки (реєстраційний номер 692675956254, кадастровий номер 5625455400:02:001:0024), розташованої по вул. Сосновій, 15 с. Клесів Сарненського району Рівненської області, укладений 10 серпня 2015 року між ОСОБА_2 та ТЗОВ «Полісся-Плюс», визнати недійсним договір купівлі-продажу цієї ж земельної ділянки, укладений 26 серпня 2015 року між ТЗОВ «Полісся-плюс» та ОСОБА_3, визнати недійсною та скасувати реєстрацію права власності на садибний (індивідуальний) житловий будинок № 15, що по вул. Соснова в с. Клесів Сарненського району Рівненської області, проведеному 19 лютого 2016 року на імя ОСОБА_3, визнати за позивачем право власності на 1/2 частину вказаного вище житлового будинку та земельної ділянки, розташованих по вул. Сосновій, 15 с. Клесів Сарненського району Рівненської області, як набутих під час шлюбу із ОСОБА_2.

Дослідивши докази, суд дійшов висновку, що ОСОБА_1 на час звернення із цим позовом до суду перебуває у шлюбі із ОСОБА_2, який був зареєстрований 22 травня 2011 року виконавчим комітетом Клесівської селищної ради Сарненського району Рівненської області, актовий запис № 11.

Відповідно до ст.60 СК України дружині та чоловікові на праві спільної сумісної власності належить майно, набуте подружжям за час шлюбу. На момент вчинення відповідачем ОСОБА_2 вказаного правочину сторони дійсно перебували у зареєстрованому шлюбі, що встановлено із наданої позивачем копії свідоцтва про шлюб від 15 квітня 2016 року, відповідно до якого ОСОБА_2 зареєстрував шлюб із ОСОБА_1 22 травня 2011 року.

Виходячи із змісту ст.ст.60, 61 СК України, якими встановлено, що майно, набуте подружжям за час шлюбу, належить дружині та чоловікові на праві спільної сумісної власності незалежно від того, що один із них не мав із поважної причини самостійного заробітку, (доходу), об'єктом права спільної сумісної власності подружжя може бути будь-яке майно, за винятком виключеного із цивільного обороту вказане майно дійсно набуто сторонами під час шлюбу, а тому вважалось спільною сумісною власністю.

Вказана вище інформаційна довідка, надана позивачем на доведення заявлених вимог, підтверджує, що ОСОБА_2 10 серпня 2015 року відчужив вказану земельну ділянку ТЗОВ «Полісся-Плюс» у супереч вимогам ст.65 СК України без отримання письмової згоди дружини на вчинення правочину із спірною земельною ділянкою [199].

СК України прямо передбачена можливість укладення подружжям між собою всіх договорів, які не заборонені законом, як щодо майна, що є їхньою особистою приватною власністю, так і щодо майна, яке є об'єктом права спільної сумісної власності подружжя (Ст. 64 СК України) [218]. Безперечно, чоловік і дружина мають право укладати між собою будь-які договори в тому числі ті, предметом яких є земельна ділянка. Однак укладення договорів між подружжям має свої особливості, зумовлені спільною сумісною власністю на предмет правочину. Якщо предметом договору виступатиме земельна ділянка, то виникає питання як може придбати у власність таку ділянку особа, яка уже згідно з Державним реєстром речових прав є її власником. Тобто предметом договору може бути лише частка у праві власності, яка

буде визначена за окремим співвласником. Більше того, якщо навіть припустити відчуження земельної ділянки одним із подружжя у власність іншого, така земельна ділянка фактично знов переходить у спільну сумісну власність подружжя. Тобто вказаний правочин не передбачатиме настання юридичних наслідків, що фактично визначає його фіктивний характер. У випадку визначення своєї частки у праві спільної сумісної власності на земельну ділянку її відчуження в інтересах іншого подружжя можливе в процесі укладення договору дарування або відчуження за кошти, що є особистою власністю іншого з подружжя. Натомість просте відчуження такої частки за кошти, що є спільною власністю подружжя призведе до повторного виникнення права спільної сумісної власності на частку земельної ділянки, що відчужується. За таких умов укладання угод між подружжям, що передбачають відчуження земельної ділянки спільної сумісної власності чи своєї частки у праві спільної власності на таку ділянку, окрім договору дарування чи придбання за особисті кошти не породжують правових наслідків а відтак мають бути відображені серед винятків із загального правила визначеного в ч. 1 ст. 64 СК України.

Оскільки питання поділу земельної ділянки, що перебуває у спільній власності подружжя, а також визначення частки та виділення такої частки в натурі є предметом окремого параграфу нашого дослідження, звернемо увагу лише на особливості розпорядження своєю часткою у праві спільної власності одним із подружжя. Так, згідно ч.4 ст.89 ЗК України, співвласники земельної ділянки, що перебуває у спільній сумісній власності, мають право на її поділ або на виділення з неї окремої частки, крім випадків, установлених законом. Ст. 370 ЦК України, передбачає рівність частки кожного із співвласників у праві спільної сумісної власності та можливість відступу від принципу рівності за домовленістю між ними, законом або рішенням суду. Аналогічно відступ від принципу рівності за домовленістю сторін передбачає і ст. 70 СК України. Однак, відповідно ст. 67 СК один з подружжя має право розпорядитися своєю часткою у праві спільної сумісної власності подружжя

лише після її визначення та виділу в натурі або визначення порядку користування майном. Тобто СК України, передбачає додаткову умову розпорядження своєю часткою, як то виділення її в натурі. Варто погодитися з позицією, яка висловлюється в наукових джерелах, що норми ст. 67 СК України звужують можливості подружжя щодо розпорядження об'єктами їх права спільної сумісної власності, у тому числі і земельною ділянкою [52]. Шлюб не є підставою для обмеження прав та свобод людини які встановлені Конституцією і законами України (ч. 2 ст. 36 СК України) [218]. Натомість виділення в натурі своєї частки земельної ділянки фактично передбачає процедуру формування нової земельної ділянки у порядку, визначеному ст. 79-1 ЗК України. Відтак внаслідок виділення в натурі частки у праві власності на земельну ділянку мова фактично йтиме про продаж окремої земельної ділянки. Тому вважаємо прийнятною існуючу практику відчуження частки у праві власності подружжя за умови надання погодженого сторонами висновку землевпорядної організації щодо можливого порядку розподілу вказаної ділянки.

Отже, підводячи підсумки маємо відзначити, що презумпція права спільної сумісної власності на земельну ділянку подружжя діє за умови спільної згоди щодо виникнення такого права та ряду інших обставин, як то спільне проживання, ведення спільного господарства, наявність коштів, що не є особистою власністю одного з подружжя і набуття права власності на земельну ділянку за такі кошти або внаслідок спільної праці подружжя чи одного з них.

В частині здійснення права спільної сумісної власності подружжя сумнівною є можливість укладання угод між подружжям, що передбачають відчуження земельної ділянки спільної сумісної власності чи своєї частки у праві спільної власності на таку ділянку, окрім договору дарування чи придбання за особисті кошти.

Знаходить свій розвиток ідея щодо необхідності реєстрації права спільної сумісної власності на земельну ділянку за кожним із подружжя.

2.2. Право спільної сумісної власності на землю членів фермерських господарств

Фермерські господарства є визначальними для формування аграрного сектору економіки у країнах ЄС, що також зумовлює перспективи їх розвитку в Україні. Ефективна робота таких господарств є запорукою не лише продовольчої безпеки держави, але фактично забезпечує життєдіяльність у сільській місцевості, виступаючи важливою формою зайнятості сільського населення та надійним джерелом формування відповідних бюджетів, стримує процеси міграції сільського населення та є важливим елементом сталого розвитку. Аграрна політика європейських держав спрямована на широку підтримку фермерських господарств, як через фінансові преференції, дотації на вирощену продукцію, так і через регулювання земельних відносин. Зокрема, законодавством європейських держав, у більшості випадків, передбачено обмеження максимального розміру земельних ділянок, що можуть перебувати у власності однієї особи, стимулюючи тим самим розвиток саме фермерського руху [76, с. 234].

Із початку реформування земельних та аграрних відносин в Україні розвиток фермерських господарств знайшов свою особливу підтримку через прийняття спеціального Закону України «Про селянське (фермерське) господарство» [182]. А на даний час, створення необхідних організаційних, правових та фінансових передумов для розвитку фермерських господарств та сільськогосподарських кооперативів, зумовлено необхідністю виконання підпунктів 2, 4 та 8 статті 1 Указу Президента стосовно забезпечення дотримання цілей сталого розвитку в частині сприяння сталому розвитку сільського господарства; заохочення навчання впродовж усього життя для всіх; сприяння поступальному, всеохоплюючому та сталому економічному зростанню, повній і продуктивній зайнятості та гідній праці для всіх [185]. В Україні фермерські господарства також є досить поширеним явищем, зокрема, за інформацією Державної служби статистики кількість

фермерських господарств у 2020 році становила більше 47 тис. суб'єктів. В основу функціонування фермерських господарств покладено використання земельних ресурсів як основного засобу виробництва сільськогосподарської продукції. Відповідно створення фермерського господарства законодавець ставить у пряму залежність від набуття громадянами України, які виявили бажання створити таке господарство, права власності або права користування земельною ділянкою. Закон України «Про селянське (фермерське) господарство» ще на початку 90-х років, передбачав спеціальне нормування передачі земельних ділянок для ведення селянського (фермерського) господарства у приватну власність або надання у користування площею не більше 50 гектарів ріллі і 100 гектарів усіх земель [182].

На цей час певних обмежень щодо розміру земельних ділянок, які може використовувати фермерське господарство законодавством не визначено, натомість закладено обмеження в частині безоплатної приватизації земельних ділянок для ведення фермерського господарства в розмірі земельної частки (паю), та набуття права власності на землі сільськогосподарського призначення за цивільно-правовими угодами в розмірі до 100 гектарів в одні руки, що узгоджується з європейською практикою регулювання обігу прав на землю. Створення прозорих механізмів набуття у власність земельних ділянок та прав на них дасть змогу врегулювати питання набуття фермерськими господарствами та їх членами права власності на землю [95]. Не менш важливим є і порядок використання земельних ділянок фермерським господарством та його членами відповідно до цільового призначення, що в сукупності визначає особливості правового режиму таких земель.

Правові засади набуття та реалізації права на земельну ділянку членами фермерського господарства також зумовлені особливостями суб'єктного складу, який обмежений родинним характером членства та спільністю майна в рамках такого господарства. Зокрема, однією з найбільш суперечливих на сьогодні проблем є правові аспекти реалізації спільної сумісної власності на

земельну ділянку членами такого господарства, що визначатиме зміст пропонованого розділу дослідження та обумовлює його особливу актуальність в умовах завершення земельної реформи.

Земельні правовідносини в рамках фермерських господарств знаходили своє відображення в роботах В.І.Андрейцева, М.Я.Ващишин, І.І.Каракаша, Т.О.Коваленко, Г.С.Корнієнко, І.О.Костяшкіна, А.М.Мірошніченка, В.В.Носіка, В.Ю.Уркевича, Н.І.Титової, В.І.Федоровича, М.В.Шульги та інших вчених. Проте комплексні дослідження щодо правового режиму спільної сумісної власності на земельну ділянку членів фермерських господарств у теорії земельного права відсутні.

Відтак, предметом нашого дослідження в рамках запропонованого підрозділу виступатимуть підстави виникнення та порядок здійснення права спільної сумісної власності на земельну ділянку членів фермерського господарства, що передбачатиме аналіз теоретичних позицій та законодавчих положень у сфері права спільної сумісної власності на земельну ділянку членів фермерського господарства, а також внесення пропозицій з метою усунення колізій наявного правового регулювання.

Використання земель сільськогосподарського призначення, як зазначалось вище, є необхідною умовою створення та функціонування фермерського господарства. Адже земля є засобом виробництва без якого не можливо виробляти товарну сільськогосподарську продукцію, що фактично є метою створення та основним напрямком діяльності фермерського господарства. Саме земельні відносини є визначальними у системі фермерських правовідносин [97, с. 135]. Зокрема, підставою для державної реєстрації фермерського господарства, згідно ст. 8 Закону України «Про фермерське господарство», є набуття громадянином України або кількома громадянами України, які виявили бажання створити фермерське господарство, права власності або користування земельною ділянкою.

Закон України «Про фермерське господарство» [183] в питаннях набуття у власність або користування для ведення фермерського

господарства земельних ділянок державної та комунальної власності відсилає до порядку, передбаченого ЗК України. У свою чергу, ЗК України містить норми загального характеру стосовно приватизації земель для ведення фермерського господарства та передбачає окремі спеціальні умови набуття прав на такі ділянки. Зокрема, ст. 118 ЗК України закріплює порядок безоплатної приватизації земельних ділянок громадянами, що передбачає окремі процедури так званої спрощеної приватизації земельних ділянок, наданих раніше громадянам у користування, або повної процедури, коли земельна ділянка виділяється із земель запасу та проходить процес формування такої ділянки. Приватизація земельних ділянок, наданих раніше громадянам у користування, як підстава набуття права приватної власності на землю згідно із ст. 32 ЗК України може здійснюватися після одержання в користування земельних ділянок членами фермерських господарств. Натомість безоплатна передача земельних ділянок для ведення фермерського господарства із земель запасу стосується в першу чергу осіб, які виявили бажання займатися веденням фермерського господарства. При цьому особи, які бажають в такий спосіб набути право власності на земельну ділянку, мають подати документи, що підтверджують досвід роботи у сільському господарстві або наявність освіти, здобутої в аграрному навчальному закладі. Особливістю права приватної власності на землю, в даному випадку, є те, що громадяни України мають право на одержання у власність земельних ділянок для визначених законодавством конкретних цілей, а саме – ведення фермерського господарства [61, с. 131]. Відповідно передача громадянам земельних ділянок із земель державної або комунальної власності для ведення фермерського господарства виступає одним із пріоритетних напрямків державної аграрної політики щодо розвитку фермерських господарств. З іншого боку, подібна правова конструкція є досить сумнівною, оскільки відображає цільове призначення такої ділянки, що фактично передбачає товарне сільськогосподарське виробництво, а відтак викликає сумнів необхідність існування іншого виду використання земельної

ділянки товарного сільськогосподарського призначення через визначену форму господарювання на ній «для ведення фермерського господарства».

Набуття земельних ділянок із земель державної і комунальної власності в межах норм безоплатної приватизації передбачене у ст. 121 чинного ЗК України та встановлене в граничних розмірах земельної частки на території сільської, селищної, міської ради, де знаходиться фермерське господарство. Визначення розмірів безоплатної приватизації у вигляді земельної частки (паю), перш за все, має місце при безоплатній передачі землі для ведення фермерського господарства та є загальним правилом.

Закон України «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)», передбачив спеціальний порядок отримання у власність земельних ділянок товарного сільськогосподарського призначення власниками земельної частки (паю), що стосується переважно осіб – членів колишніх колективних сільськогосподарських підприємств або пенсіонерів з їх числа. Така передача також носить безоплатний характер та стосується земель колективної власності. Водночас, право безоплатного отримання земельної ділянки у власність для ведення фермерського господарства або товарного сільськогосподарського виробництва може бути здійснено один раз за будь-якою із перерахованих вище процедур.

Законодавець передбачає також спеціальні норми в ЗК України про землі фермерського господарства (ст. ст. 31, 32, 89 п. б). Відповідно до ст. 31 ЗК України та ч. 1 ст. 12 Закону України «Про фермерське господарство» землі фермерського господарства можуть складатися із:

1) земельних ділянок, що належать громадянам України - членам фермерського господарства на праві власності, користування;

2) земельних ділянок, що належать фермерському господарству на праві власності, користування [183].

Отже, суб'єктами права власності на землю в фермерському господарстві можуть бути: фермерське господарство як юридична особа;

члени фермерського господарства – громадяни, на праві приватної власності. Визнання суб'єктом права власності на землю фермерського господарства, з одного боку, свідчить про зміцнення правового статусу господарства як юридичної особи, а з іншого – не позбавляє права приватної власності на землю громадян України – членів фермерського господарства [84]. Разом з тим подібна правова конструкція визначає єдність правового режиму вказаних земель та фактично свідчить про поєднання порядку здійснення права власності на земельні ділянки спільно членами фермерського господарства в межах визначених законом та статутом такого господарства. Далі законодавець закріплює норму, за якою, право володіння та користування земельними ділянками, що перебувають у власності членів фермерського господарства, здійснює фермерське господарство, при цьому як відомо управління таким господарством здійснюють збори його членів відповідно до статуту.

Дещо суперечливою є позиція ЗК України стосовно юридичної природи земельної власності громадян-членів ФГ. Так, ст. 31 п. б визначає їх приватними власниками земельних ділянок (поряд із самим господарством, не розмежовуючи цих прав), а ст. 89 п. б говорить, що у спільній сумісній власності перебувають земельні ділянки: членів фермерського господарства, якщо інше не передбачено угодою між ними [60, с. 271].

Суб'єктний склад учасників права спільної сумісної власності на земельну ділянку призводить до висновку, що між його учасниками існують не тільки правові зв'язки, що зумовлені відносинами власності на земельний наділ, а й особисті зв'язки. Це найбільш характерно для права спільної сумісної власності на земельну ділянку подружжя. Подібні взаємини складаються і між членами фермерського господарства, які пов'язані не тільки земельними, господарськими, майновими, трудовими але й і сімейними, родинними та іншими взаєминами [59, с. 137]. Зокрема, до членів фермерського господарства законодавець, у ст. 3 Про фермерське господарство, відносить подружжя, їх батьків, дітей, які досягли 14-річного

віку, інших членів сім'ї, родичів, які об'єдналися для спільного ведення фермерського господарства, визнають і дотримуються положень установчого документа фермерського господарства [183].

Однак, не зважаючи на сімейний, родинний характер фермерських господарств, що виправдовує спільний характер володіння земельною ділянкою, в літературі відзначається, що положення ст. 89 ЗК України фактично не застосовується, оскільки, землі фермерського господарства набуваються громадянами у приватну власність шляхом приватизації, тобто шляхом безоплатної передачі їм земельних ділянок із земель державної або комунальної власності для ведення фермерського господарства в розмірі земельної частки (паю) [67, с. 271]. У свою чергу, об'єднання паїв окремих громадян для спільного ведення фермерського господарства, на думку окремих авторів, не призводить до виникнення права спільної сумісної власності [138, с. 77]. За таких умов виникнення права спільної сумісної власності в фермерському господарстві найчастіше пов'язують із сімейним фермерством тобто без створення юридичної особи. Якщо членами сімейного фермерського господарства є подружжя, у власності яких є земельна ділянка, яка належить їм на праві спільної сумісної власності, то і фермерським господарством ця земля буде використовуватись як спільна сумісна власність. Зрозуміло, що спільні сумісні умови права власності подружжя на земельну ділянку виникають і діють, якщо ділянка землі одержана або придбана під час існування шлюбу спільно подружжям [84, с. 202].

Водночас, якщо ж ідеться про отримання земельної ділянки в межах безоплатної передачі, то така земельна ділянка, згідно ст. 57 Сімейного кодексу України, буде приватною власністю того, хто цим правом на безоплатну передачу скористався (і лише в тому випадку, якщо подружжя дійсно придбало цю земельну ділянку разом, може виникати спільна сумісна власність).

Аналогічна правова позиція Верховного Суду України. Так, у справі № 6-2710цс15 земельна ділянка, одержана громадянином у період шлюбу в

приватну власність шляхом приватизації, є його особистою приватною власністю, а не спільною сумісною власністю подружжя, оскільки йдеться не про майно, нажите подружжям у шлюбі, а про реалізацію права на безоплатну приватизацію частки земельного фонду [150]. Отже, якщо подружжя створюють фермерське господарство і об'єднують приватизовані земельні ділянки, то ці земельні ділянки продовжують належати їм на праві приватної власності.

Водночас, заслуговує на увагу такий спосіб набуття прав на земельну ділянку, як виділення земельної ділянки власнику земельної частки (паю) в порядку, передбаченому Законом України «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)» [176]. Адже виділення за таких умов не стосується земель державної власності, а є наслідком трансформації права колективної власності. Виділенню земельної ділянки в цьому випадку передують процедура паювання та отримання права на земельну частку (пай) особою – членом сільськогосподарського підприємства або пенсіонером із числа таких членів. Тобто умовою набуття права власності на земельну ділянку товарного сільськогосподарського призначення не є особисте право кожного громадянина на безоплатну приватизацію, а є наслідком членства тобто трудової і майнової участі в діяльності сільськогосподарського підприємства. За таких умов набуття у власність земельної ділянки товарного сільськогосподарського виробництва особою, що перебуває у шлюбних відносинах, є підстави вести мову про виникнення права спільної сумісної власності подружжя. За умови використання такої ділянки для створення фермерського господарства, вона фактично виступатиме спільною власністю членів такого господарства як подружжя. Законом України «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)» також передбачає набуття права спільної власності на земельну ділянку подружжям та іншим особам, які подали до відповідної сільської, селищної, міської ради спільну заяву чи клопотання, підписані кожним із них, про виділення в натурі (на

місцевості) належних їм земельних часток (паїв) єдиним масивом (ст.4) [176]. Якщо така ділянка виділяється для ведення фермерського господарства то є усі підстави вести мову про виникнення права спільної сумісної власності.

Наступною підставою, що може передбачати виникнення спільної сумісної власності на земельну ділянку є її викуп або придбання за відплатним договором. Варто згадати, що розмір земельних ділянок який надавався у приватну власність або у користування для ведення селянського (фермерського) господарства до 1 січня 2002 року відповідно до Закону України «Про селянське (фермерське) господарство», міг становити до 50 гектарів ріллі і 100 гектарів усіх земель, а у місцевостях трудонедостатніми населеними пунктами, визначеними Кабінетом Міністрів України, – 100 гектарів ріллі. Відтак, ст. 13 Закону України «Про фермерське господарство» [183] передбачає, що громадяни України, які до 1 січня 2002 року отримали в постійне користування або оренду земельні ділянки для ведення фермерського господарства, мають переважне право на придбання (викуп) земельних ділянок розміром до 100 гектарів сільськогосподарських угідь, у тому числі до 50 гектарів ріллі, у власність із відтермінуванням платежу до 20 років. Безперечно, що таке придбання буде здійснюватись платно і також стосуватиметься іншого подружжя, що буде підставою виникнення права спільної сумісної власності такого подружжя, які водночас можуть бути членами фермерського господарства. Враховуючи, що право спільної власності на земельну ділянку фактично належить до видів приватної власності на землю і характеризується множинністю суб'єктів права власності, воно може входити до земель фермерського господарства навіть в рамках діючої ст. 12 Закону України «Про фермерське господарство». Відкритим залишається питання щодо права інших членів фермерського господарства на таку земельну ділянку, придбану в порядку викупу із земель державної чи комунальної власності? Адже ст. 89 ЗК України фактично прирівнює подружжя та членів фермерського господарства як суб'єктів спільної сумісної власності на землю.

Особливістю ведення фермерського господарства є родинний характер відносин його членів, а також особиста трудова та майнова участь, при цьому права фермерського господарства та його членів поєднуються згідно ст. 14 Закону України «Про фермерське господарство» та включають можливість: продавати або іншим способом відчужувати земельну ділянку, передавати її в оренду, заставу, спадщину; самостійно господарювати на землі; власності на посіви і насадження сільськогосподарських та інших культур, на вироблену сільськогосподарську продукцію. Крім того, відповідно ч.6 ст.20 Закону України «Про фермерське господарство» член фермерського господарства має право на отримання частки майна фермерського господарства за умови його ліквідації або у разі припинення членства у фермерському господарстві. Тобто йдеться про механізм реалізації права спільної сумісної власності на землі фермерського господарства.

Як зазначалось вище, землі фермерського господарства можуть складатися з земельних ділянок, що належить на праві власності громадянам – членам фермерського господарства та земельних ділянок, що належать фермерському господарству. Разом із тим, ведення фермерського господарства здійснюється особами, які перебувають у родинних відносинах – членами фермерського господарства спільно, тобто фермерське господарство функціонує як цілісний комплекс, що передбачає спільне використання і розпорядження землею. А отже, виникають підстави вести мову про форму та механізм реалізації права спільної сумісної власності на землі фермерського господарства, суб'єктом власності на які виступає не окремий член цього господарства, а фермерське господарство [188, с. 21]. Так, Закон України «Про селянське (фермерське) господарство» від 20 грудня 1991 року N 2009-ХІІ у третьому розділі визначав правовий режим майна селянського (фермерського) господарства, включаючи до його складу власність осіб, які ведуть селянське (фермерське) господарство: земля, жилі будинки, квартири, предмети особистого користування, предмети домашнього господарства, продуктивна і робоча худоба, птиця, бджолосім'я,

посіви та висадки сільськогосподарських культур і насадження на земельній ділянці, засоби виробництва, вироблена продукція і доходи від її реалізації, транспортні засоби, кошти, акції, інші цінні папери, а також інше майно споживчого і виробничого призначення для ведення селянського (фермерського) господарства і заняття підсобними промислами. Більше того, ч.2 ст.16 вказаного вище закону передбачала, що майно цих осіб належить їм на праві спільної сумісної власності, якщо інше не передбачено угодою між ними. І якщо жилі будинки, квартири, предмети особистого користування, предмети домашнього господарства навряд чи варто відносити до об'єктів спільної власності членів такого господарства то земельна ділянка як засіб виробництва, цілком логічно має перебувати у спільному користуванні або спільній власності членів господарства. Адже здійснення права власності в рамках фермерського господарства є ніщо інше як механізм реалізації права спільної сумісної власності, беручи до уваги права членів такого господарства.

Подібна правова конструкція вже мала місце у новітній українській історії на прикладі земель колективної власності. Так, відповідно до ст. 5 ЗК України 1990-го року земля може належати громадянам на праві колективної власності, і хоча суб'єктами відповідного права колективної власності на землю визнавались колективні сільськогосподарські підприємства, сільськогосподарські кооперативи, садівницькі товариства, сільськогосподарські акціонерні товариства, у тому числі створені на базі радгоспів та інших державних сільськогосподарських підприємств, розпорядження земельними ділянками, що перебувають у колективній власності громадян, здійснювалось винятково за рішенням загальних зборів колективу співвласників. Запровадження з 1-го січня 2002р. ЗК України права спільної часткової та спільної сумісної власності на земельні ділянки (ст.ст. 86-89), дало підстави Андрейцеву В.І. доводити необхідність поширення її на суб'єктів колишньої колективної власності, легалізованої земельним законодавством. Щодо офіційного вирішення цього питання, на

думку вченого, потрібно якнайшвидше тлумачення та рішення Конституційного Суду України про поширення норм ст.ст. 86-89 ЗК України на зазначені вище земельні правовідносини, тобто застосування принципу аналогії закону або прийняття спеціального роз'яснення законодавчим органом, враховуючи, що на сьогодні існує порушення суб'єктивних земельних прав колективної власності на землю, створене із прийняттям нового ЗК України [6, с. 210].

Якщо провести певну паралель між розумінням колективної власності на землю та поняттям спільної сумісної власності, що застосовано до фермерських господарств, можна зробити висновок про особливий суб'єктний склад права спільної сумісної власності на землю членів фермерського господарства як колективної (спільної) власності фермерського господарства, яка може бути реалізована лише спільними діями усіх членів цього господарства. Така позиція передбачає уточнення правового режиму земель фермерських господарств як земель спільної власності їх членів. Адже якщо до земель фермерського господарства згідно ст. 31 ЗК України належать землі, що є приватною власністю його членів, то цілком логічним є віднесення земель фермерського господарства до спільної сумісної власності його членів. Відповідна правова позиція є частиною чинного цивільного законодавства Російської Федерації. Так відповідно до ст. 257 Цивільного кодексу Російської Федерації, майно селянського (фермерського) господарства належить його членам на праві спільної власності, якщо законом або договором між ними не встановлено інше. До такого майна, зокрема, віднесено передану у власність цього господарства або придбану земельну ділянку, господарські та інші будівлі, меліоративні та інші споруди, продуктивна і робоча худоба, птиця, сільськогосподарська та інша техніка і обладнання, транспортні засоби, інвентар та інше майно, придбане для господарства на спільні кошти його членів [29].

Тобто маємо ситуацію, за якої законодавець визнає суб'єктом права спільної власності на землю членів фермерського господарства на рівні з

подружжям. «Встановлення якнайбільш бажаного режиму майна, – відмічає Сіберзянова Н.Н., – режиму спільної власності членів господарства пояснюється тим, що здебільшого члени господарств пов'язані між собою родинними зв'язками та подружжя, є близькими один одному, тому немає необхідності розділяти його на частки, доки господарство існує та діє» [208, с. 89].

ЦК України передбачає підстави виникнення права спільної сумісної власності, зокрема в ч.4 ст. 368, зазначає, що «майно, набуте в результаті спільної праці та за спільні грошові кошти членів сім'ї, є їхньою спільною сумісною власністю, якщо інше не встановлено договором, укладеним у письмовій формі» [251]. Враховуючи родинний характер ведення фермерського господарства, можна застосувати аналогію права, визначивши умови виникнення спільної сумісної власності. Зокрема, право спільної сумісної власності на землю виникає у членів фермерського господарства в разі придбання земельної ділянки за цивільно-правовими угодами, що були укладені в момент їх членства у фермерському господарстві, тобто набуті в результаті спільної праці та за спільні грошові кошти членів фермерського господарства, за умови відсутності іншої домовленості між ними.

Звертаємо увагу на зміни до ст. 42 ЗК України щодо права спільної сумісної власності на земельну співвласників багатоквартирного будинку [175]. Якщо раніше такі ділянки передавались винятково об'єднанню співвласників як юридичній особі, то наразі вони визнані спільною сумісною власністю співвласників багатоквартирного будинку, які фактично і здійснювали відповідні правомочності власника в рамках об'єднання співвласників багатоквартирного будинку. За таких умов, використовуючи аналогію в праві, правовий режим спільної сумісної власності має бути поширений на земельні ділянки, набуті членами фермерського господарства, окрім випадків безоплатної приватизації, придбання земельної ділянки за особисті кошти та / або якщо інше не передбачено угодою між ними. Відповідно суб'єктом права спільної сумісної

власності на земельні ділянки для ведення фермерського господарства мають бути визнані члени такого господарства, що набули земельну ділянку в результаті спільної праці та за спільні грошові кошти.

З іншого боку, землі набуті членами фермерського господарства в процесі безоплатної приватизації також є землями фермерського господарства. Адже з одного боку це прямо передбачено в ст. 31 ЗК України, а з іншого – може бути розглянуто в контексті результатів судової практики в частині визнання права постійного землекористування за фермерським господарством. Так, у постанові від 23 червня 2020 р. у справі № 179/1043/16-ц (провадження № 14-63цс20) Велика Палата Верховного Суду (п. 51.2.) [147], зазначає, що з моменту державної реєстрації селянського (фермерського) господарства як юридичної особи право постійного користування земельною ділянкою, яку отримав саме для ведення такого господарства його засновник, переходить до цього господарства. Тому у такій ситуації зазначене право не може бути об'єктом спадкування, а постійним користувачем вказаної ділянки після смерті засновника залишається селянське (фермерське) господарство. Мотивацією зазначеного висновку є дві ключових позиції: по-перше, це цільове призначення земельної ділянки, що передбачає необхідність створення фермерського господарства. Адже умовою використання земельної ділянки, призначеної для ведення фермерського господарства, є наявність відповідної форми господарювання, що передбачає ведення товарного сільськогосподарського виробництва і було прямо визначено у цільовому призначенні такої ділянки. Фермерське господарство є формою підприємницької діяльності з виробництва і переробки та реалізації сільськогосподарської продукції з метою отримання прибутку, що узгоджується зі ст. 42, 45 Господарського кодексу України, щодо підприємництва та форм його здійснення. Враховуючи законодавчі обмеження у використанні земельної ділянки за її цільовим призначенням (пункт 1 частини першої статті 40 ЗК Української РСР від 18 грудня 1990 року), а також юридичні наслідки її використання не

за цільовим призначенням (пункт 7 частини першої статті 27, частина друга статті 29, частина перша статті 88 ЗК Української РСР від 18 грудня 1990 року), надана громадянину у встановленому порядку для ведення селянського (фермерського) господарства земельна ділянка за її правовим режимом була та є такою, яку слід використовувати винятково для здійснення підприємницької діяльності, а не для задоволення особистих потреб цього громадянина. Так, відповідно до ч. 1,2 ст. Закону України «Про селянське (фермерське) господарство» від 20 грудня 1991 року N 2009-XII [182] (у редакції Закону від 23 липня 1993 року № 3312-XII), після одержання Державного акта на право приватної власності на землю чи право постійного користування землею або укладення договору на тимчасове користування землею, в тому числі на умовах оренди, селянське (фермерське) господарство підлягає у 30-денний термін державній реєстрації у Раді народних депутатів, яка надала у власність чи користування земельну ділянку, за місцем розташування земельної ділянки. Після відведення земельної ділянки в натурі (на місцевості) і одержання Державного акта на право приватної власності на землю, Державного акта на право постійного користування або укладення договору на тимчасове користування землею, в тому числі на умовах оренди та державної реєстрації селянське (фермерське) господарство набуває статусу юридичної особи [147]. Відтак, земельна ділянка, набута фізичною особою для ведення фермерського господарства відповідно свого правового режиму, є такою, що використовується виключно для здійснення підприємницької діяльності, а не для задоволення особистих потреб. Як відзначає В. Ю. Уркевич, аналізуючи судову практику у відповідній сфері, одержання громадянином державного акта, яким посвідчувалося право на земельну ділянку для ведення СФГ, зобов'язувало таку фізичну особу в подальшому подати необхідні документи до відповідної місцевої ради для державної реєстрації СФГ. Тобто закон не передбачав права громадянина використовувати земельну ділянку, надану йому в користування для ведення СФГ, без створення такого фермерського господарства [223].

І, по-друге, лише наявність вказаної ділянки була підставою для створення та реєстрації фермерського господарства, набуття правосуб'єктності останнім, натомість припинення діяльності такого господарства є підставою для припинення права на таку ділянку. Зокрема, підставою для припинення права постійного користування земельною ділянкою, наданою громадянину для ведення фермерського господарства, є припинення діяльності такої юридичної особи, як СФГ (фермерського господарства), що закріплено в ст.27 ЗК України в редакції 92-го року. Натомість смерть громадянина-засновника СФГ не є підставою припинення права постійного користування фермерським господарством земельною ділянкою свого засновника. У разі смерті громадянина-засновника СФГ відповідні правомочності та юридичні обов'язки щодо використання земельної ділянки, яка була надана засновнику саме для ведення фермерського господарства, зберігаються за цією юридичною особою до часу припинення діяльності фермерського господарства у встановленому порядку.

Враховуючи той факт, що кожен міг скористатися правом на одержання в користування земельної ділянки для ведення фермерського господарства, але реалізоване право на таку ділянку засновником господарства відразу припиняло його одноосібне право щодо цієї ділянки вказані правовідносини з певними застерегами можуть бути застосовані і щодо земельної ділянки, яка була безоплатно передана у власність засновника такого господарства. Адже використання такої ділянки також передбачає необхідність створення фермерського господарства, а до земель такого господарства належать земельні ділянки його членів. Водночас у постанові від 23 червня 2020 р. у справі № 179/1043/16-ц (провадження № 14-63цс20), п.22 відзначається, що висновок, за яким після набуття засновником селянського (фермерського) господарства права постійного користування земельною ділянкою для ведення такого господарства та проведення державної реєстрації останнього постійним користувачем зазначеної ділянки

стає селянське (фермерське) господарство, не стосується права довічного успадкованого володіння земельною ділянкою, наданою для ведення такого господарства; оскільки таке право є успадковуваним, тобто передається у спадщину, то воно залишається у володінні фізичної особи і після створення селянського (фермерського) господарства, про що Велика Палата Верховного Суду вказала у постанові від 20 листопада 2019 року у справі № 368/54/17). Зазначена позиція ставить під сумнів можливість поширення повноцінного права власності фермерського господарства на землю, що приватизована його засновником, а відтак і визнання права спільної сумісної власності на таку ділянку за його членами. Разом з тим, на нашу думку, передача вказаної ділянки до складеного капіталу фермерського господарства, за відсутності будь-яких додаткових угод та застережень у статуті господарства, може бути підставою для поширення права спільної власності на таку ділянку за усіма його членами, що, безперечно, потребує подальшого дослідження у відповідному напрямку.

Виникнення права спільної сумісної власності на землю членів фермерського господарства передбачене за замовчуванням і може бути змінено за їх спільним волевиявленням. Зокрема, як прямо зазначає законодавець в п. б ст. 89, у спільній сумісній власності перебувають земельні ділянки членів фермерського господарства, якщо інше не передбачено угодою між ними. Тобто правовий режим спільної власності на земельну ділянку може бути змінено за угодою сторін, що можливо порівняти із шлюбним договором подружжя де визначається правовий режим майна. Зокрема, згідно ст.97 Сімейного кодексу України [218], сторони можуть домовитися про непоширення на майно, набуте ними за час шлюбу, положень спільної сумісної власності і вважати його спільною частковою власністю або особистою приватною власністю кожного з них, а також визначити можливий порядок поділу майна, у тому числі і в разі розірвання шлюбу.

У зазначеній складній ситуації, окрім юридичних законів, повинні діяти і закони родинного життя, а також звичаєві норми селянської добропорядності, взаємодовіри та взаєморозуміння. Тому угода, про яку йдеться в п. б ст. 89, не знаходить свого належного правового забезпечення. Зокрема, в літературі часто йдеться про її моральний характер та навіть усний характер закріплення. При неможливості ж дійти згоди про використання земельних ділянок членів ФГ (спільно сумісно) у господарстві і відсутності доброзичливих стосунків між ними, юридична угода, що визначатиме правовий режим земель фермерського господарства, включаючи земельними ділянками його членів, стає вкрай необхідною. Її зміст може передбачати різні варіанти передачі земельної ділянки у використання фермерського господарства. Серед останніх можуть бути такі: передача членами ФГ їхніх земельних ділянок у безоплатне використання в інтересах усього господарства; внесення земельної ділянки до складеного капіталу, передача ними цих земель в оренду господарству тощо.

Враховуючи спільний характер власності членів господарства на його майно, вказана вище угода, повинна мати місце не лише щодо власності на земельну ділянку членів ФГ, а мати значно ширший зміст. У зв'язку з тим, що ані ЗК України, ані спеціальний фермерський закон не лише не розмежовують земельну власність самого господарства і його членів, а навіть не встановлюють критерії цього розмежування, то цю складну проблему (принаймні до її законодавчого врегулювання) повинні вирішувати голова і члени ФГ у спеціальній угоді. Її юридична природа як правового акту у цьому аспекті може мати характер локального правового акта у вигляді багатостороннього правочину (договору), вчиненого за домовленістю сторін (голови і членів ФГ) в усній або письмовій формі [62, с. 176-177]. На нашу думку, такою угодою фактично виступає статут фермерського господарства, де фіксується склад його учасників та порядок вирішення усіх майнових питань, у тому числі порядку набуття та використання прав на земельну ділянку. Водночас така угода може мати і самостійний характер, що, на нашу

думку, викликає необхідність її нотаріального посвідчення. Адже навіть шлюбний договір, який укладається між членами сім'ї – подружжям, передбачає нотаріальний порядок засвідчення волевиявлення сторін. Оскільки питання власності на землю, що становить засіб виробництва, а особливо розподіл такої власності зачіпає цілу низку питань як економічного характеру, так і зайнятості особи, а відповідно її добробуту, виникнення конфліктної ситуації унеможливить мирне вирішення майнового спору і може поставити під сумнів легітимність простого письмового договору. Крім того, в сімейних відносинах вплив одного з подружжя чи іншого члена сім'ї може мати особливий, не рідко і насильницький, характер, що потребує обов'язкової фіксації добровільного волевиявлення сторін у рамках нотаріального посвідчення.

У свою чергу, зміст такої угоди має включати умови щодо передачі земельної ділянки фермерському господарству його членами, включення такої ділянки до складеного капіталу, або, навпаки, залишення у володінні члена господарства, порядок набуття прав на землю фермерським господарством як юридичною особою та права членів господарства на таку ділянку, порядок використання такої ділянки фермерським господарством, а також порядок виділення частки члена господарства в разі його виходу з фермерського господарства або поділу земель фермерського господарства в разі припинення його діяльності. Укладення відповідної угоди може або підтвердити режим спільної власності на землю членів такого господарства або, навпаки, визначити порядок використання земель, що є приватною власністю членів фермерського господарства.

Питання суб'єктного складу права спільної сумісної власності на землю членів фермерського господарства тісно переплітається з об'єктною складовою. Зокрема законодавець, характеризуючи випадки виникнення права спільної сумісної власності, вказує, що до них належать земельні ділянки членів фермерського господарства, не конкретизуючи цільове призначення таких ділянок. Спробуємо більш детально зупинитись на

питаннях пов'язаних з цільовим призначенням земельної ділянки, що використовується фермерським господарством і на яку може бути поширено право спільної сумісної власності. Закон України «Про фермерське господарство» під фермерським господарством розуміє підприємницьку діяльність громадян, які виявили бажання виробляти товарну сільськогосподарську продукцію на земельних ділянках, наданих їм у власність та/або користування, у тому числі в оренду, для ведення фермерського господарства, товарного сільськогосподарського виробництва, особистого селянського господарства відповідно до закону. Пропоноване визначення містить два ключових моменти: по-перше, визначає суб'єкта власності на землю в рамках фермерського господарства - громадян, які виявили бажання виробляти товарну сільськогосподарську продукцію, а також склад земель, що можуть використовуватись для здійснення відповідної підприємницької діяльності, зокрема ділянки для ведення фермерського господарства, товарного сільськогосподарського виробництва, особистого селянського господарства. Враховуючи запропонований нами підхід щодо належності земель фермерського господарства до спільної власності його членів, прийнятною є позиція щодо суб'єкта власності, яка закладається у законодавчому визначенні фермерського господарства. Тобто саме громадяни використовують відповідну земельну ділянку в рамках визначеної правової форми господарювання, якою є фермерське господарство. Більше того, особливістю членства у фермерському господарстві є особиста майнова та трудова участь, що також визначає спільний характер володіння земельною ділянкою.

Щодо цільового призначення земель які можуть використовуватись для ведення фермерського господарства виникають питання більш глобального характеру. Перш за все, варто розібратись, що покладено в основу розмежування цільового призначення землі та регламентації відповідного правового режиму. Цільове призначення земельної ділянки, як відомо, зумовлено необхідністю забезпечення її ефективного використання з певною

метою та особливої охорони з боку держави. Необхідність диференційованого використання тих чи інших земель, з огляду на зміст та мету відповідного землекористування, на рівні нормативно-правового регулювання, як відзначається в літературі, обумовлено також необхідністю контролю з метою недопущення свавільного або ж самоправного поводження з об'єктом, що утворює основне багатство нації [99, с.231].

З іншого боку, в наукових дослідженнях досить часто критикується наявний поділ земель на окремі категорії у зв'язку з відсутністю державного земельного фонду як об'єкта державної власності [154, с. 4]. Разом з тим, поширення права власності Українського народу на всі землі в державі створює підстави для збереження наявної диференціації земель за умови врахування потреб та інтересів власників земельних ділянок. Крім того, враховуючи особливе соціальне значення землі як місця та умови життєдіяльності людини, маємо констатувати обмежений характер права власності, що може бути відображений як на рівні цільового призначення, так і з врахуванням інших законодавчих обмежень.

Тобто, отримуючи ділянку, власник так чи інакше буде поставлений у рамки певних обмежень, пов'язаних з місцем розташування земельної ділянки, а відтак особливостями її використання. При цьому первинним фактором, що визначає особливості використання земельної ділянки, є її природні властивості, значною мірою обумовлені наявністю тих чи інших природних ресурсів, що створюють або забезпечують біологічно необхідні умови для життя та задоволення цілої низки рекреаційних, оздоровчих, естетичних, пізнавальних та інших потреб людини [99, с. 233].

Обмежений характер земельних ресурсів та їх виняткова значимість у життєдіяльності людини зумовлюють необхідність диференціації правового режиму земель через визначення відповідного цільового призначення або ж, навпаки, встановлення обмежень через зонування території. Така диференціація визначатиме антропогенне навантаження на земельні ресурси,

встановлення дозволених та недозволених способів експлуатації землі, мінімізації негативного впливу на довкілля [115].

Враховуючи особливості стану та якості земель, їх природні властивості та показники, різне економічне та соціальне значення в житті суспільства, визначення основних цілей, для яких можуть використовуватись землі, об'єктивно необхідно, щоб правильно організувати процес їх використання [102, с. 105]. Таким чином, прийнятною є позиція В. Уркевича та О. Браніцького щодо цільового призначення земельної ділянки, під яким слід вважати здатність такої ділянки бути використаною з певною метою, чим визначаються порядок, умови та обмеження її використання, що встановлюються законодавством [234]. Отже, цільове призначення землі як критерій визначення правового режиму земельної ділянки до певної міри зумовлений її функціональним призначенням з огляду на наявні природні об'єкти або необхідність використання земель для забезпечення тих чи інших суспільних або приватних потреб [99, с. 234].

За таких умов виділення земель сільськогосподарського призначення, пов'язані, в першу чергу, з їх використанням як засобу сільськогосподарського виробництва та унікальним значенням для гарантування продовольчої безпеки та зайнятості сільського населення.

Не дивлячись на фактичну втрату пріоритетності у відведенні таких земель [122], їх значення як основного національного багатства важко переоцінити. Зокрема, серед критеріїв, що слугують їх виділенню в окрему категорію земель називають саме природний фактор, який передбачає можливість використання відповідної ділянки для виробництва сільськогосподарської продукції саме за природними властивостями землі, якостями ґрунтів або за умови проведення меліорації [24, с. 58; 106]. Більше того, наявність відповідних властивостей земель передбачали їх пріоритетне використання для сільськогосподарських потреб [247], що знайшло своє відображення у наукових підходах Н. І. Титової [73], Н. В. Ільків [78]. У свою чергу, законодавець також виділяє вказаний критерій як пріоритетний,

зокрема, відповідно до ч.1, ст. 23 ЗК України, землі, придатні для потреб сільського господарства, повинні надаватися насамперед для сільськогосподарського використання. Запропонована законодавча позиція хоч і визначає пріоритетність саме природного фактору, однак фактично вказує і на інший критерій, а саме адміністративний акт. Тобто землі, придатні для сільськогосподарського виробництва, повинні надаватися для відповідних цілей, що передбачає обов'язковість закріплення відповідним рішенням віднесення тих чи інших земель до сільськогосподарського призначення. Аналогічно, згідно ст. 22 Земельного кодексу України, землями сільськогосподарського призначення визнаються землі, надані для виробництва сільськогосподарської продукції, здійснення сільськогосподарської науково-дослідної та навчальної діяльності, розміщення відповідної виробничої інфраструктури або призначені для цих цілей. Вказаний критерій також використовується в багатьох наукових джерелах, які відносять до земель сільськогосподарського призначення землі, надані громадянам та юридичним особам для виробничих цілей та розміщення виробничої та землеохоронної інфраструктури. Водночас значення вказаного критерію дещо нівелюється з прийняттям нової редакції ст. 20 ЗК України, зокрема частина 2 зазначеної статті, передбачає віднесення земельних ділянок до певної категорії та виду цільового призначення за рішенням власників таких земельних ділянок.

Ще одним критерієм виділення земель сільськогосподарського призначення називають територіальний [99, с. 234]. Зокрема, для вітчизняного законодавства більш характерним його застосуванням є виділення земель житлової та громадської забудови в межах населених пунктів. Водночас Г. О. Аксеньюк обґрунтовував віднесення до земель сільськогосподарського призначення лише земель, які розташовані за межами міст [2, с. 106, 120-122], що знайшло своє відображення в ст. 77 Земельного кодексу Російської Федерації, де землями сільськогосподарського призначення визнаються землі, які знаходяться за

межами поселень та надані для потреб сільського господарства, а також призначені для цих цілей [72]. У цьому випадку саме місце розташування є визначальним критерієм для виділення відповідної категорії земель. І хоча такий критерій піддається обґрунтованій критиці в літературі, його застосування передбачає певний розподіл території, її планування на місцевості. Розділяючи важливість застосування запропонованого критерію, І. О. Костяшкін звертає увагу на необхідність більш ширшого його тлумачення в частині планування території та зонування шляхом виділення зон традиційного сільського господарства [99, с. 250].

Отже, запропоновані критерії виділення земель сільськогосподарського призначення можуть бути використані і для виділення земель, що використовуються для ведення фермерського господарства без прив'язки до видів цільового призначення. Фермерське господарство, як відомо, використовує землю переважно як засіб виробництва у сільському господарстві. Оскільки ведення фермерського господарства передбачає виробництво товарної сільськогосподарської продукції цілком очевидно, що цільове призначення «ведення фермерського господарства», є ідентичним цільовому призначенню «товарного сільськогосподарського виробництва».

Надання земельних ділянок для ведення фермерських господарств у приватну власність громадян із земель державної та комунальної власності створює можливість займатися товарним сільськогосподарським виробництвом та переробкою сільськогосподарської продукції з метою отримання прибутку. На товарний характер виробництва з використанням земельних ділянок фермерськими господарствами вказує і Закон України «Про фермерське господарство» в редакції від 19 червня 2003 року. Тому земельні ділянки у фермерських господарствах використовуються як засіб виробництва товарної сільськогосподарської продукції [125, с. 56-57].

Відтак, підтримаємо позицію Костяшкіна І.О. щодо недоцільності визначення цільового призначення земельної ділянки не за метою використання, а за видом господарської діяльності [99, с. 262]. Тому правове

регулювання виділення земельних ділянок для ведення фермерського господарства у ЗК України та Законі України «Про фермерське господарство» фактично визначає пріоритетність відповідної форми господарювання, однак не розкриває цільового призначення землі. Відповідно є необхідність уточнення законодавчих положень ЗК України та Закону України «Про фермерське господарство», визначивши можливість набуття права власності, земельних ділянок товарного сільськогосподарського виробництва громадянами, які виявили бажання здійснювати фермерське господарство.

Проведений аналіз окремих аспектів правового режиму земельних ділянок, що використовуються в рамках фермерського господарства, дає підстави обґрунтувати можливі випадки виникнення права спільної власності на таку ділянку членів фермерського господарства в результаті спільної праці за умови її придбання за спільні грошові кошти. Зокрема, право спільної власності на земельну ділянку для ведення фермерського господарства, товарного сільськогосподарського виробництва, особистого селянського господарства може виникати, якщо інше не передбачено угодою між ними:

- у подружжя та інших членів господарства за умови виділення в натурі (на місцевості) земельної ділянки власнику земельної частки (паю);
- у подружжя а також інших членів господарства в разі викупу земельних ділянок наданих у постійне користування для ведення фермерського господарства із земель державної чи комунальної власності;
- придбання земельної ділянки головою або членом сімейного фермерське господарство без статусу юридичної особи для потреб ведення фермерського господарства в результаті спільної праці та за спільні грошові кошти членів такого господарства;
- придбання членами господарства земельних ділянок із метою використання для потреб ведення фермерського господарства в результаті спільної праці та за спільні грошові кошти членів такого господарства.

Доводиться необхідність поширення правового режиму спільної сумісної власності на землі, що використовуються фермерським господарством, що потребує внесення змін до норм ЗК України та Закону України «Про фермерські господарства». Відповідно землі, які використовує фермерське господарства включатимуть: земельні ділянки, що належать громадянам України – членам фермерського господарства на праві «особистої» власності, користування; земельні ділянки, що належать громадянам України – членам фермерського господарства на праві спільної сумісної власності; земельні ділянки, що належать фермерському господарству на праві користування.

Право спільної сумісної власності за таких умов виникає за відсутності угоди, що визначає інший порядок володіння такими земельними ділянками. Відтак є необхідність більш детального законодавчого регулювання порядку укладення та змісту такої угоди, її нотаріального посвідчення. Також у рамках даного підрозділу знаходить своє продовження теза про необхідність відмови від земель фермерського господарства як окремого виду цільового призначення. Оскільки ведення фермерського господарства за своїм цільовим призначенням передбачає товарне сільськогосподарське виробництво відповідний вид цільового призначення має поширюватись і на землі, що надаються для ведення фермерського господарства.

2.3. Право спільної сумісної власності на земельну ділянку співвласників багатоквартирного будинку

Наступний випадок, що передбачає виникнення права спільної сумісної власності, є земельні ділянки співвласників багатоквартирного будинку. Призначення такої ділянки обумовлено необхідністю спільного використання для забезпечення нормальної експлуатації самого будинку та комфортного проживання його мешканців. Відтак саме наявність будівлі багатоквартирного будинку і визначає спільну власність на земельну ділянку

та потребує комплексного підходу до розуміння правового режиму такої ділянки.

Будівлі і споруди – це особливі види об'єктів права власності, оскільки закон дозволяє суб'єктам права власності на ці об'єкти здійснювати свої правомочності володіння, користування й розпорядження при нерозривному їх поєднанні з землею. Будівля разом із обслуговуючою земельною ділянкою утворюють певну юридичну єдність [10, с. 13]. Земельні ділянки призначені для будівництва не можна розглядати окремо від будівель і споруд, які на них розміщені. Вони не можуть бути відокремлені від земельної ділянки без їх пошкодження або істотного знецінення. На думку Б. В. Ерофєєва, земельна ділянка функціонує як фундамент, як просторово-операційний базис, який використовується для будівництва [50, с. 214].

Взаємозалежність і взаємозв'язок земельної ділянки й розташованого на її території об'єкту дозволяє реалізувати право власності або користування ділянкою лише разом із правом власності чи іншими майновими правами на будівлю [113, с. 21]. Крім того, земельна ділянка за чинним законодавством слідує за будівлею не вимагаючи при цьому укладення окремого правочину щодо такої ділянки. Відтак правовий режим будівлі загалом і особливо багатоквартирного житлового будинку значною мірою впливає, а подекуди визначає правовий режим земельної ділянки, що призначена для будівництва та(або) обслуговування такого будинку. За таких умов значну увагу в рамках нашого дослідження маємо приділити аналізу правового режиму спільного майна співвласників багатоквартирного будинку винятково із земельною ділянкою.

Зокрема, особливими об'єктами права власності є багатоквартирні житлові будинки. «Вони разом із земельною ділянкою покликані задовольняти житлові та соціально-побутові інтереси та потреби великої кількості осіб» [51 с. 166]. До земельних ділянок на яких розміщено багатоквартирний будинок встановлюються спеціальні вимоги щодо їх розміру, призначення та використання, тощо. Суперечливість правового

регулювання виникнення, здійснення та припинення прав на земельну ділянку співвласників багатоквартирного будинку свідчить про необхідність дослідження правового режиму зазначених земель.

Відповідно до Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку»: «Багатоквартирний будинок – це житловий будинок, в якому розміщено три чи більше квартири. У ньому можуть також бути розташовані нежитлові приміщення, які є самостійними об'єктами нерухомості» [176].

У науковій літературі склалися різні позиції стосовно того, як саме пов'язані між собою жиле приміщення – квартира в багатоквартирному будинку та спільне майно, яке забезпечує її експлуатацію. Одні науковці вказують, що квартира є головною річчю, а майно, яке забезпечує її експлуатацію, є допоміжними – приналежністю головної речі [220, с. 219]. Є. Суханов зазначає, що такий підхід суперечить класифікації речей як об'єктів цивільних прав. На думку вченого, не варто ототожнювати поняття «приналежність головної речі» і «складова частина речі». Багатоквартирний житловий будинок слід розглядати як самостійний об'єкт речових прав разом із іншими квартирами та приміщеннями та земельною ділянкою, на якій розміщено будинок, які неможливо використовувати окремо від неподільної речі [156, с. 467]. Підтримуємо зазначену позицію автора, вважаємо, що все майно багатоквартирного будинку становить собою єдине ціле.

Власність, при якій окрема квартира належить законному власнику, а решта частин даного об'єкта (житлова територія хол, підвал, технічні поверхи і т.д.) перебувають у спільній власності всіх мешканців отримали назву кондомініуму [274, с. 3]. Слово «кондомініум» має латинське походження і означає «співвласність». Отже, особливістю кондомініуму є поєднання правового режиму права власності власника квартири чи нежитлового приміщення та спільної власності на інше майно, що входить до кондомініуму.

Ідея кондомініуму з'явилася ще за часів Римської імперії. З урахуванням дефіциту землі правителі Римської імперії приймали закони, що дозволяють римським громадянам володіти окремими житловими приміщеннями в міських «багатосімейних» будинках [275, с. 10]. Кондомініуми стали особливо популярними в період, коли в містах, огорожених захисними стінами, ставало все менше місця для населення, саме тоді виникла ідея поділу будівлі на кілька секцій, які б знаходились у власності кількох співвласників. У Західній Європі (Австрії, Німеччині, Франції) кондомініуми набули популярності у першій половині ХХ ст., в цей час квартири в окремих будинках почали передаватися у власність громадян. Колишні власники розпродавали свої будівлі, квартиру за квартиру, орендарям і іншим охочим отримати власне житло [137, с. 40].

У наш час кондомініуми як вид власності утвердилася в таких країнах, як: Канада, ОАЕ, країни Південно-Східної Азії, Індія, Австралія, Велика Британія, Франція, Болгарія, Італія, Угорщина, тощо. В США, наприклад, дана форма власності може застосовуватися не тільки до житлових будівель, але і до офісних центрів, банківських осередків (призначеним для зберігання цінностей), склепів [274].

Що стосується нашої держави, то система правовідносин у багатоквартирному будинку, була започаткована ще в Українській Радянській Соціалістичній Республіці 1991 року, прийняттям Закону УРСР «Про власність». Саме в цьому законі вперше було виокремлено квартиру як самостійний об'єкт права власності цілісного об'єкта – багатоквартирного будинку [224, с. 9]. Сьогодні особливості права власності багатоквартирного будинку регулює Закон України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» [175], відповідно до якого власниками квартир та нежитлових приміщень у багатоквартирному будинку можуть бути фізичні та юридичні особи, територіальні громади, а спільне майно багатоквартирного будинку є спільною сумісною власністю співвласників (ст. 4-5).

Таким чином, право власності в багатоквартирному будинку характеризується такими особливостями:

- 1) деякі частини будівлі багатоквартирного будинку знаходяться в одноособовій власності;
- 2) інші об'єкти – у спільній власності власників багатоквартирного будинку;
- 3) квартира у багатоквартирному будинку та частка у спільному майні визнаються єдиним об'єктом.

Розгорнуте визначення переліку елементів багатоквартирного житлового будинку, які знаходяться у спільній сумісній власності надано в ч. 2 ст. 382 ЦК України [251]; у п. 6 ч. 1 ст. 1 Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» [175]. Відповідно до зазначених нормативних актів «спільним майном багатоквартирного будинку є приміщення загального користування (у тому числі допоміжні), огорожувальні, несучі та несучо-огорожувальні, ... а також права на земельну ділянку, на якій розташований багатоквартирний будинок та його прибудинкова територія, у разі державної реєстрації таких прав» [175].

Отже, до спільної власності співвласників багатоквартирного будинку входить і право на земельну ділянку. «Право власності на земельну ділянку, за твердженням П. Ф. Кулинич, вирізняється комплексним характером, поєднанням загально-дозвільних і спеціально-дозвільних методів правового регулювання, а також провідним місцем норм земельного права в регламентуванні переважної більшості суспільних відносин земельної власності» [105, с. 22]. Особливістю земельної ділянки як об'єкта спільної власності співвласників багатоквартирного будинку є те, що, виконуючи функцію просторово-операційного базису для житлового будівництва, вона, водночас, залишається природним ресурсом. Проблема визначення правового режиму такої ділянки знаходиться на перехресті двох галузей права – цивільного та земельного. Під поняттям правового режиму в

юридичній науці прийнято розуміти «особливу, цілісну систему регулятивного впливу, яка характеризується специфічними прийомами регулювання – особливим порядком виникнення і формування змісту прав та обов'язків, їх здійснення, специфікою санкцій, способом їх реалізації, а також дією єдиних принципів, загальних положень, що поширюються на дану сукупність норм» [5, с. 245].

Об'єктом речово-правових відносин є індивідуально визначені речі, – такі об'єкти, які вирізняються з-поміж подібних [110, с. 140-141]. Відповідно до ст. 79 ЗК України, об'єктом права власності виступає безпосередньо земельна ділянка, як частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами [69]. Тобто об'єктом правовідносин у сфері спільної сумісної власності в нашому випадку може бути земельна ділянка визначена індивідуальними ознаками, що визначаються в процесі її формування (ч. 4 ст. 79-1 ЗК України). Формування земельної ділянки охоплює вчинення сукупності землевпорядних та адміністративних дій щодо відмежування певної частини земної поверхні індивідуальними ознаками, позначення її місця розташування та визначення змісту прав на неї [107, с. 9-10]. Д. Л. Ковач підкреслює, що уявлення про конкретну земельну ділянку, тобто про її індивідуалізацію створює сукупність таких ознак, як: місце розташування, межі, площа, кадастровий номер, цільове призначення й дозволене використання, встановлені на земельну ділянку права, їх обмеження й обтяження, економічні характеристики (в тому числі розміри плати за землю) і якісні (зокрема, показники родючості), наявність на ній об'єктів нерухомого майна [88, с. 44, 45].

Земельна ділянка вважається об'єктом правовідносин з моменту присвоєння їй кадастрового номера. Кадастровий номер земельної ділянки являє собою індивідуальну, таку що не повторюється на всій території нашої держави, послідовність цифр і знаків, яка присвоюється земельній ділянці під час її державної реєстрації і зберігається за нею впродовж усього часу

існування. (ч. 2, 6, 7 ст. 16 Закону України „Про державний земельний кадастр”) [164].

Ст. 19 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» передбачено, що детальним планом території конкретного населеного пункту встановлюється функціональне призначення, режим і параметри забудови однієї чи декількох земельних ділянок, розподіл територій згідно з будівельними нормами, державними стандартами і правилами. За таких обставин із урахуванням усіх фактичних даних визначаються майбутні параметри земельних ділянок, призначених для житлового будівництва. Саме в межах цих земельних ділянок у перспективі здійснюється будівництво багатоквартирних будинків [181].

Кожна з земельних ділянок співвласників багатоквартирного будинку має особливі характеристики, оскільки на законодавчому рівні не визначено конкретних норм земельних ділянок багатоквартирних житлових будинків. Розміри й конфігурація земельних ділянок, на яких розташовані багатоквартирні будинки, а також належні до них будівлі, споруди і прибудинкові території, за ч. 4 ст. 42 ЗК України, визначаються на підставі відповідної землевпорядної документації. Розмір земельної ділянки залежить від проекту будівництва й від забезпеченості конкретного населеного пункту вільними земельними ділянками. Ця ділянка повинна забезпечувати комфортне проживання мешканців багатоквартирного житлового будинку й не створювати проблем для мешканців сусідніх будинків.

Таким чином, безпосереднім об'єктом правовідносин є саме земельна ділянка як індивідуально визначена частина земної поверхні.

Специфіка правового режиму земельних ділянок співвласників багатоквартирного будинку полягає в тому, що вони слідують за будівлею з моменту завершення будівництва, прийняття їх в експлуатацію і визнання їх об'єктом нерухомості. Доля таких земельних ділянок залежить від долі об'єктів нерухомості, обслуговування й експлуатацію яких вони мають забезпечувати.

Після закінчення будівництва і прийняття в експлуатацію багатоквартирного житлового будинку, земельна ділянка використовується для його обслуговування. Таким чином, один і той самий об'єкт на першому етапі використовується для розміщення й будівництва житлового будинку, а на другому – для експлуатації й обслуговування збудованого будинку.

По завершенні будівництва забудовник зобов'язаний здійснити благоустрій території земельної ділянки, тобто її впорядкувати. Вимоги до здійснення благоустрою, права й обов'язки власників і користувачів земельних ділянок житлової забудови щодо їх благоустрою та порядок здійснення контролю, а також відповідальність за цієї вимоги встановлені Законом України «Про благоустрій населених пунктів» [157]. Відповідно до ст. 22 зазначеного Закону забороняється прийняття в експлуатацію об'єктів нового будівництва, реконструкції й капітального ремонту, в тому числі житлових будівель чи споруд, без проведення комплексного благоустрою території.

На думку А. І. Ріпенко, благоустрій земель житлової забудови є основною умовою їх використання, який варто розглядати як певний обов'язок власників і користувачів земельних ділянок [191, с. 14].

Можна зробити висновок, що важливою ознакою земельної ділянки співвласників багатоквартирного будинку є її упорядкованість та благоустрій.

Кожна з земельних ділянок співвласників багатоквартирного будинку має свої особливі характеристики, але мають вони і спільні ознаки:

- 1) вони належать до земель житлової забудови;
- 2) призначені для розміщення багатоквартирного будинку, його експлуатації та обслуговування;
- 3) на різних етапах одна і та ж земельна ділянка має різні цілі використання; створенню сприятливих умов для проживання в багатоквартирному житловому будинку.
- 4) це упорядкована земельна ділянка, здійснено її благоустрій.

ЗК України (ч. 2 ст. 42) передбачає безоплатну передачу у власність співвласникам багатоквартирного будинку земельних ділянок, на яких розміщено багатоквартирні будинки, а також належної до них прибудинкової території. Тому земельна ділянка співвласників багатоквартирного будинку включає: 1) земельну ділянку, на якій розміщено багатоквартирний житловий будинок та 2) прибудинкову територію. Водночас фактично це єдина земельна ділянка, яка використовується під розміщення та обслуговування багатоквартирного житлового будинку.

Так, відповідно до чинного законодавства під поняттям прибудинкової території слід розуміти «територію навколо багатоквартирного будинку, визначену на підставі відповідної містобудівної та землепорядної документації, у межах земельної ділянки, на якій розташовані багатоквартирний будинок і належні до нього будівлі та споруди, що необхідні для обслуговування багатоквартирного будинку та задоволення житлових, соціальних і побутових потреб власників (співвласників та наймачів (орендарів) квартир, а також нежитлових приміщень, розташованих у багатоквартирному будинку» [175].

Розмір прибудинкової ділянки визначається з врахуванням параметрів і характеристик багатоповерхівки, меж сусідніх будинків і площі всього мікрорайону. До складу прибудинкової території багатоквартирного житлового будинку можуть входити (у разі наявності): «вимощення навколо житлового будинку; смуга озеленення вздовж стін житлового будинку, місцевий проїзд, тротуар та смуга вздовж фасаду без входів, яка забезпечує проїзд пожежних машин; ігрові майданчики; майданчики для сміттєзбірників; майданчики для господарських будівель та споруд; спеціально обладнані майданчики для паркування автомобілів, що належать мешканцям будинку» [180]. Сьогодні часто прилегла до будинку земельна ділянка використовується для облаштування автостоянок для мешканців багатоквартирного будинку, висадки зелених насаджень і для розміщення пропускних пунктів для захищеності мешканців будинку.

Важливим є з'ясування питання про те, хто може бути суб'єктами власності на земельну ділянку, на якій розміщено багатоквартирний житловий будинок та прибудинкову територію.

Закон України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» від 14.05.2015 передбачив, що спільне майно багатоквартирного будинку, включаючи права на земельні ділянки, на яких розташовані багатоквартирні будинки та прибудинкова територія, належать співвласникам на праві спільної сумісної власності (ст.ст. 1; 5) [175]. Згаданий закон передбачив відповідні зміни і до ст. 42 ЗК України. Зокрема, попередня редакція вказаної норми ст. 42 ЗК України визначала набуття права власності на прибудинкову територію за об'єднаннями співвласників багатоквартирних будинків (далі ОСББ), натомість уже в новій редакції, «земельні ділянки під багатоквартирними будинками, а також належні до них будівлі та споруди, а також прибудинкова територія, передаються безоплатно у власність або в постійне користування співвласникам багатоквартирного будинку в порядку, встановленому Кабінетом Міністрів України». У свою чергу, «співвласники визначають порядок використання земельних ділянок, на яких розташовані багатоквартирні будинки та прибудинкові території» [69].

Запропоноване законодавче формулювання фактично передбачає можливість самостійного оформлення співвласниками будівель і споруд права спільної сумісної власності, оскільки ОСББ та співвласники багатоквартирного будинку не є тотожними поняттями. Відповідно до ст. 9 Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку», управління багатоквартирним будинком здійснюється його співвласниками. При цьому таке управління здійснюється через загальні збори і включає розпорядження спільним майном багатоквартирного будинку, а також умови та обмеження щодо користування ним. Більше того, створення ОСББ та передача йому частини функцій з управління багатоквартирним будинком знаходиться у повній компетенції

загальних зборів співвласників та залежить від волевиявлення таких співвласників.

До прийняття вище вказаного Закону № 417-VIII суб'єктом прав на земельну ділянку прибудинкової території виступало лише ОСББ або інші обслуговуючі суб'єкти, що було врегульовано як на рівні Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку», ЗК України, так і в силу відомчих роз'яснень Міністерства будівництва, архітектури та житлово-комунального господарства [267]. За таких умов суперечливою виглядає практика Верховного Суду у справі № 263/68/17, що, залишивши в силі рішення Жовтневого районного суду Маріуполя [195] про відмову скасування рішення Маріупольської міської ради щодо відмови у наданні дозволу на розробку проекту землеустрою про відведення ділянки земельної, своє рішення мотивував тим, «що із аналізу цільового призначення земельних ділянок, на яких розташовані багатоквартирні жилі будинки та норм статті 42 ЗК України випливає, що в 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» у порядку, передбаченому постановою Кабінету Міністрів України «Про реалізацію Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» від 11 жовтня 2002 року № 1521» [149]. Інша частина мотивувальної частини розкриває зміст спільної сумісної власності, вказуючи, що 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. Таким чином, 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, з чим, безперечно, варто погодитись.

На думку О. Я. Паславської, перебуваючи у спільній сумісній власності не лише об'єднуються земельні ділянки, а й відбувається злиття прав усіх її учасників. У цьому випадку, коли земельна ділянка формується як цілісний об'єкт, відбувається юридичне поєднання прав на неї, в результаті чого виникає право спільної земельної власності [138, с.76].

Спільна сумісна власність на земельну ділянку передбачає її перебування у спільній власності без визначення часток учасників спільної власності (ст. 89 ЗК України). Водночас, згідно ч. 4 ст. 89 ЗК України, співвласники земельної ділянки, яка перебуває у спільній сумісній власності, мають право на її поділ або на виділення з неї окремої частки, крім випадків, установлених законом [69].

Таким чином, ЗК України передбачає можливість виключення з загального правила виділення частки з майна що перебуває у спільній сумісній власності [38]. Таке виключення з правил щодо земельних ділянок співвласників багатоквартирних будинків встановлено у ч. 2, 3 ст. 5 Закон України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку»: «власники спільного майна в багатоквартирному будинку не можуть поділити майно між собою, не мають права на виділення в натурі частки із спільного майна багатоквартирного будинку, на це майно не може бути звернення стягнення» [175].

На підставі положення зазначеної статті цілком вірно Львівська міська рада постановила Ухвалу № 282 від 25.02.2021р. про відмову гр. Кравченку Д. Д. у наданні дозволу на виготовлення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки на вул. Княгині Ольги, 59-а. орієнтовною площею 65,7 кв. м для обслуговування влаштованої прибудови до квартири № 22 у житловому будинку на вул. Княгині Ольги, 59-а. Така відмова обґрунтована тим, що зі змісту 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 співвласникам багатоквартирного будинку або надаватися у користування співвласникам, або об'єднанню співвласників багатоквартирного будинку. Норми земельного законодавства не передбачають можливості передачі у власність чи користування окремим співвласникам багатоквартирних будинків земельної ділянки, на якій розташований багатоквартирний жилий будинок, або її частини [158].

Подібне регулювання правового режиму земельної ділянки передбачено законодавством зарубіжних країн. Відповідно до Закону Австрії «Про житлову власність» від 01.07.2002 р. частини нерухомого майна, які не можуть перебувати у винятковій власності чи користуванні, а призначені для загального користування або за своїм призначенням є загальними. У співвласника є право спільної власності на весь об'єкт нерухомості, включаючи будівлю і земельну ділянку під будівлею, і особливе речове право користування і розпорядження певним простором усередині цього об'єкта [277, с. 301-302].

Отже, особливістю правового режиму земельної ділянки, яка перебуває у спільній власності співвласників багатоквартирного будинку є те, що його співвласники не мають права на виділення в натурі її частки з спільного майна. Зазначена ділянка позбавлена самостійної оборотоздатності і не може бути передана у власність чи користування одному з співвласників. Перехід права власності на неї є можливим лише з набуттям права на квартиру чи приміщення, яке нею обслуговується, при чому такий перехід відбувається автоматично.

Відповідно до ст. 89. ЗК України: земельна ділянка може належати на праві спільної сумісної власності лише громадянам, якщо інше не встановлено законом. Але це не означає що співвласниками земельної ділянки багатоквартирного будинку можуть бути лише фізичні особи. Відповідно до ст 4. ЗУ «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку»: власниками квартир та нежитлових приміщень

у багатоквартирному будинку можуть бути фізичні та юридичні особи, територіальні громади, держава [175]. Отже, можна зробити висновок, що всі перелічені в законі суб'єкти можуть стати співвласниками земельної ділянки багатоквартирного будинку у випадку придбання ними житла або інших нежитлових приміщень, що фактично є виключенням із загального правила спільної сумісної власності на земельну ділянку.

Визначення співвласників багатоквартирного будинку як суб'єктів права спільної сумісної власності на земельну ділянку прибудинкової території також породжує проблеми безпосередньої реалізації відповідного права. З одного боку, Закон № 417-VIII, визначає механізм використання земельної ділянки, на загальних зборах співвласників, якщо за нього проголосували власники квартир та нежитлових приміщень, площа яких разом перевищує 75 відсотків загальної площі всіх квартир та нежитлових приміщень багатоквартирного будинку. З іншого, виходячи з норм ст. 369 ЦК України, співвласники майна, що є у спільній сумісній власності, володіють і користуються ним спільно, якщо інше не встановлено домовленістю між ними. Розпорядження майном, що є у спільній сумісній власності, здійснюється за згодою всіх співвласників, якщо інше не встановлено законом. І хоча, згода співвласників на вчинення правочину щодо розпорядження спільним майном, який підлягає нотаріальному посвідченню та (або) державній реєстрації, має бути висловлена письмово і нотаріально посвідчена, видається прийнятним спеціальний порядок реалізації відповідного права через загальні збори співвласників.

Зокрема, розглядаючи питання щодо володіння, користування та розпорядження земельною ділянкою, яка перебуває у спільній власності багатьох співвласників, на думку А. М. Мірошніченка та Р.І.Марусенка, необхідні або спеціальні правила здійснення права спільної власності, або обмеження на кількість співвласників земельної ділянки. Вони слушно вважають, що більш раціональним є перший варіант, а саме встановлення правила, за яким у разі, якщо співвласників більше певної

кількості (наприклад, десяти), право спільної власності здійснюється за згодою співвласників, яким належать частки, що складають не менше, наприклад, 60 відсотків у праві власності [124, с. 243-244]. Подібного підходу дотримується і Чирик А.О., відзначаючи неприйнятність другого варіанта (обмеження кількості співвласників земельної ділянки), у випадку неподільності земельної ділянки [257, с. 161].

Так, у березні 2020 року ОСОБА_1 звернувся до Шепетівського міськрайонного суду Хмельницької області, з позовом до відповідачки ОСОБА_2, вказував, що він є власником квартири АДРЕСА_1. Власники квартир мають у користуванні спільне подвір'я, на якому розташовані господарські будівлі, в тому числі погреб та сарай, якими користується він. Відповідачка збудувала паркан та залила під нього бетонний фундамент, яким перекрила йому вільний доступ для заїзду у двір та прохід до погребу. До заміни паркану там був просто заїзд з воротами.

Із врахуванням уточнення позовних вимог, просив усунути перешкоди в користуванні земельною ділянкою, яка розташована за адресою АДРЕСА_2, зобов'язати відповідача демонтувати частину паркану з металопрофілю довжиною 2,40 м, яка розташована з північної сторони багатоквартирного житлового будинку та позначена на плані земельної ділянки від точки 4,88 (поза каналізаційною мережею) до точки 0,99 північна сторона багатоквартирного будинку, та розібрати фундамент, що під парканом. Рішення суду першої інстанції про задоволення позову було скасовано Хмельницьким апеляційним судом на тих підстав, що рішення про влаштування нового паркану, в тому числі й на місці попереднього заїзду на територію двору, приймалося 7 років тому власниками трьох квартир (з п'яти, що є у будинку). ОСОБА_2 організувала влаштування паркану, витрати на це розподілили між ними усіма. Наведене цілком спростовує висновок суду першої інстанції про те, що відповідачка самостійно самовільно встановила вказаний паркан [153].

Враховуючи складність прийняття рішення усіма співвласниками багатоквартирного будинку, на думку окремих науковців прийнятним правовим режимом для спільного майна і земельної ділянки співвласників багатоквартирного будинку є спільна часткова власність [108, с. 376; 245, с.116]. У європейських країн передбачають також інші правові режими спільної сумісної власності на зазначені об'єкти. Наприклад, у Нідерландах власнику квартири належить право виключного користування майном, обладнанням будівлі та земельної ділянкою багатоквартирного будинку. Ці права мають назву «квартирні». Вони є майновими і можуть відчужуватися власниками іншим особам, також на них може бути звернено стягнення [32, с.356].

На нашу думку, закріплення земельної ділянки багатоквартирного будинку на праві спільної часткової власності є неможливим. Виділення частки земельної ділянки кожного з співвласників та надання їм можливості розпоряджатись нею, може унеможливити доступ до квартири чи нежитлового приміщення інших співвласників або створювати значні перешкоди їх використання. Таким чином, закріплення земельної ділянки багатоквартирного будинку на праві спільної часткової власності унеможливить її використання за цільовим призначенням.

Вважаємо, що саме перебування земельної ділянки багатоквартирного будинку у спільній сумісній власності співвласників без можливості виділення з неї окремої частки, надає можливість кожному з співвласників реалізувати своє право на земельну ділянку, брати участь у прийнятті рішень щодо її використання. Відтак сумнівним є порядок визначення частки співвласника визначений у Законі № 417-VIII – як частки, яку становить площа квартири та/або нежитлового приміщення співвласника у загальній площі всіх квартир та нежитлових приміщень, розташованих у багатоквартирному будинку. Адже з огляду на ст. 5 Закону № 417-VIII, за якою спільне майно багатоквартирного будинку є спільною сумісною

власністю співвласників і таке майно не може бути поділено між співвласниками.

Певні питання викликає також юридичне посвідчення права власності на спільне майно в багатоквартирному будинку. Ч. 2, ст. 10 ЗУ «Про приватизацію державного житлового фонду» вказує, що право (спільної) власності є похідним від права власності на квартири і нежитлові приміщення і окремо не реєструється: «Допоміжні приміщення ... окремо приватизації не підлягають» [179]. У результаті – більшість земель під такими будинками (особливо це стосується старої забудови) узагалі не оформлена. Відтак висловлюється позиція, що право власності на спільне майно багатоквартирного будинку існує у власників приміщень у відповідному будинку в силу закону, тож жодних додаткових дій з метою підтвердження існування відповідного права вчиняти не потрібно (з цього приводу Конституційний Суд України однозначно висловився в рішенні від 02.03.2004 р. № 4-рп/2004).

Разом з тим, неоформленість прав на землю співвласників багатоквартирного будинку, є причиною численних випадків порушення прав на їх територію, основними з яких є такі:

- 1) самовільне захоплення частини території прибудинкової території одним із співвласників;
- 2) використання земельної ділянки співвласників багатоквартирного будинку не за призначенням;
- 3) створення перешкод у користуванні прибудинковою територією, тощо.

На нашу думку, лише належне оформлення прав на земельну ділянку співвласників багатоквартирного будинку, дозволить уникнути спорів з власниками чужих земельних ділянок та надасть можливість здійснювати захист цих прав, унеможливить неправомірне використання.

За відсутності документа, що засвідчує право власності чи користування земельною ділянкою співвласники не можуть повністю

реалізувати своє право власності. Так, відповідно до Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності»: «реконструкція, реставрація або капітальний ремонт об'єктів будівництва, яка пов'язана зі зміною зовнішніх геометричних розмірів фундаменту вимагає наявності оформлених прав на земельну ділянку» [181].

Отже, без належного оформлення прав на земельну ділянку співвласниками багатоквартирного право власності на земельну ділянку є обмеженим.

Законодавство передбачає два правових титули набуття прав на земельну ділянку багатоквартирного будинку:

1) Право власності на земельну ділянку співвласників багатоквартирного будинку (ч. 1, ст. 53У «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» [175]; ч. 2 ст. 4 «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» [175]);

2) Постійне користування, яке може бути надане співвласникам багатоквартирного будинку, а також підприємствам, установам і організаціям, які здійснюють управління цими будинками (ч. 1 ст. 42 З К України).

Отже, співвласники багатоквартирного будинку можуть отримати земельну ділянку на праві власності або на праві постійного користування.

Право постійного користування земельною ділянкою – це право володіння і користування земельною ділянкою, яка перебуває у державній або комунальній власності, без встановлення строку (ст. 92. З К України) [69]. Це право є специфічним речовим правом, яке характеризується обмеженим об'єктно-суб'єктним складом. Об'єктом права постійного користування можуть бути лише земельні ділянки державної або комунальної власності [113, с. 59].

Організаціями, які можуть отримати право користування прибудинковою ділянкою, є об'єднанням співвласників багатоквартирного будинку, або асоціація об'єднань співвласників багатоквартирного будинку

за умови їх створення. Так відповідно до ст. 9. З У «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку», «за рішенням співвласників усі або частина функцій з управління багатоквартирним будинком можуть передаватися управителю або всі функції – об'єднанню співвласників багатоквартирного будинку (асоціації об'єднань співвласників багатоквартирного будинку)» [175].

Об'єднанням співвласників багатоквартирного будинку вважається юридична особа, яка створена власниками квартир та/або нежитлових приміщень багатоквартирного будинку для сприяння використанню їхнього власного майна та управління, використання і утримання спільного майна [173]. Асоціацією об'єднань співвласників багатоквартирного будинку є юридична особа, створена для представлення спільних інтересів об'єднань співвласників багатоквартирних будинків [173]. Основною діяльністю цих юридичних осіб є здійсненні функцій, що забезпечують реалізацію прав співвласників на володіння та користування спільним майном співвласників, належне утримання багатоквартирного будинку, у тому числі земельної ділянки співвласників багатоквартирного будинку.

За даними Державної служби статистики, станом на 20 січня 2020 року кількість зареєстрованих ОСББ в Україні становить 32 408 [85].

Більшою проблемою, на наш погляд, є оформлення права власності на землю безпосередньо на співвласників багатоквартирного будинку, що передбачає певні труднощі із реєстрацією всіх 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 щодо порядку користування нею. В умовах формування єдиної кадастрової системи в Україні відсутність оформлення права на земельну ділянку також є неприйнятним, оскільки може призвести до порушення прав таких співвласників у процесі виділення

та формування сусідніх земельних ділянок, про що йшлося вище. Необхідність формування єдиного волевиявлення співвласників у процесі здійснення відповідного права у відносинах із третіми особами зумовлює потребу визначення ефективного механізму набуття та здійснення права спільної сумісної власності на земельну ділянку всіма співвласниками багатоквартирного будинку. Адже, як відомо, особливістю права спільної сумісної власності є те, щоб усі треті особи, незважаючи на множинність співвласників, мали справу не з сукупністю окремих волей чи волевиявлень кожного співвласника, а з єдиним, спільним волевиявленням таких осіб [189]. ОСББ є визнаною організаційно-правовою формою спільного використання майна в тому числі землі співвласників багатоквартирного будинку, що дає можливість розглядати ОСББ як суб'єкт реалізації права спільної сумісної власності співвласників багатоквартирного будинку. ОСББ в даному випадку виступає самостійною юридичною особою, яка не лише представляє інтереси всіх співвласників, але відображає фактичне волевиявлення таких, зокрема рішенням загальних зборів ОСББ, тобто зборів співвласників. Крім того особливістю правового режиму земель прибудинкової території є необхідність забезпечення належної експлуатації багатоквартирного житлового будинку і можливість поділу чи виділення частки вказаної ділянки відсутня. За таких умов співвласники багатоквартирного житлового будинку цілком ефективно можуть використовувати механізми, передбачені в рамках правового забезпечення діяльності ОСББ для спільного прийняття рішення щодо земельної ділянки як об'єкта спільної власності, як у напрямку ефективного використання такої ділянки, так і щодо розпорядження чи інших правовідносин, які стосуються зовнішніх контрагентів [17].

Для прикладу, ЗК України до комунальної власності відносить землі, які належать на праві власності територіальним громадам, у свою чергу законодавець визначає територіальну громаду як жителів, об'єднаних постійним проживанням у межах села, селища, міста [171]. Конституція

України, в ст. 143, передбачає можливість безпосередньої або опосередкованої реалізації комунальної власності через утворені органи місцевого самоврядування [37], що дозволяє вести мову про поширення аналогічного порядку на співвласників багатоквартирного житлового будинку через створені ОСББ. Адже фактично йдеться про громаду в рамках багатоквартирного будинку. Більше того, орган місцевого самоврядування приймає рішення, не цікавлячись волевиявленням громади, тоді як рішення в рамках ОСББ приймається виключно співвласниками багатоквартирного будинку.

Принагідно в даному відношенні згадати також землі колективної власності, які належали громадянам-членам колективних сільськогосподарських підприємств. Юридично визнаним суб'єктом такої власності в законодавстві зазначались колективні сільськогосподарські підприємства. Однак безпосереднім суб'єктом власності виступали громадяни-співвласники, адже розпорядження земельними ділянками, що перебувають у колективній власності громадян, згідно ЗК України 1990-го року, здійснювалось винятково за рішенням загальних зборів колективу співвласників. У своїх працях ми також обґрунтовуємо можливість поширення права спільної сумісної власності на землі фермерського господарства, відносно членів такого господарства [190].

Згідно зі ст. 125 ЗК України право власності на земельну ділянку, а також права постійного користування та оренди земельної ділянки виникають із моменту державної реєстрації цих прав. Право власності, користування земельною ділянкою оформляється відповідно до ЗУ «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» [166].

Важливою нормою набуття та оформлення права спільної сумісної власності на земельну ділянку для обслуговування багатоквартирного будинку є спеціальний порядок безоплатної передачі у власність або в постійне користування співвласникам багатоквартирного будинку відповідної земельної ділянки, що згідно ч.2 ст. 42 ЗК України мав би бути

визначений Кабінетом Міністрів України. Відсутність спеціального порядку зумовлює локальну правотворчість на рівні місцевих рад, що часто ускладнює процедуру набуття земельних прав. 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 жилі будинки, а також належні будівлі, споруди та прибудинкові території, визначаються на підставі відповідної землевпорядної документації, перелік таких документів у кожному населеному пункті визначається по-різному [17]. Водночас враховуючи норму ст. 14 Конституції України, за якою право власності на землю набувається і реалізується виключно відповідно до закону вважаємо за необхідне визначення законодавчого порядку безоплатної передачі таких земель у спільну сумісну власність співвласникам багатоквартирного будинку з метою забезпечення їх прав та законних інтересів.

Земельна ділянка співвласників багатоквартирного будинку має особливе значення серед об'єктів, що перебувають у спільній сумісній оскільки забезпечує індивідуальні або колективні житлові потреби громадян, створює підґрунтя для компактного й комфортного проживання людей і обслуговування їх потреб. Співвласники багатоквартирного будинку можуть укласти договір про використання майна, яке перебуває у їх спільній сумісній власності. В такому договорі може визначатися порядок прийняття рішень співвласниками, права та обов'язки кожного з них щодо забезпечення належного утримання будинку, забезпечення відповідного санітарного та технічного стану спільного майна багатоквартирного будинку, здійснення технічного обслуговування, проведення ремонту, можливості залучення до виконання окремих видів робіт щодо обслуговування багатоквартирного будинку найманих працівників, тощо. Відповідно до ч. 3 ст.42. 3 К України: «порядок використання земельних ділянок, на яких розташовані багатоквартирні будинки, а також належні до них будівлі, споруди та

прибудинкові території, визначається співвласниками» [69]. Таким чином, договір про здійснення сумісної власності співвласниками багатоквартирного будинку може включати умови і щодо використання земельної ділянки багатоквартирного будинку.

Однак варто зауважити, що на практиці укладення такого договору є можливим лише в малих будинках, де розташовано невелика кількість квартир. Адже таких договір повинен підписуватися всіма співвласниками. В багатоквартирних будинках із великою кількістю квартир практично неможливо дійти згоди по всіх умовах договору з кожним з співвласників. Окрім того, у будь-який час може при зміні власника квартири чи іншого нежитлового приміщення багатоквартирного будинку автоматично змінюється склад учасників такого договору.

За рішенням співвласників усі або частина функцій із управління багатоквартирним будинком можуть передаватися управителю або всі функції – об'єднанню співвласників багатоквартирного будинку (асоціації об'єднань співвласників багатоквартирного будинку).

Якщо зборами співвласників прийнято рішення про укладання договору про надання послуг із управління багатоквартирним будинком. Сторонами договору є управитель і співвласники, і повинен підписуватися співвласниками або уповноваженим (уповноваженими) на це рішенням зборів співвласників. Такий договір підписується на умовах, затверджених зборами співвласників, та є обов'язковим для виконання всіма співвласниками.

Якщо майно, яке перебуває в спільній сумісній власності співвласників багатоквартирного будинку, передано об'єднанню власників як юридичній особі на праві власності або користування, тоді порядок використання такого майна здійснюється за правилами, встановленими для прийняття рішень вищим органом об'єднання співвласників багатоквартирного житлового будинку – загальними зборами його членів. Ці правила передбачені ст. 10

Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» і повинні деталізуватися у статуті об'єднання.

Окрім права користування земельною ділянкою, її власники і користувачі мають обов'язки. Насамперед, вони повинні дотримуватися правил добросусідства [368]. Під поняттям добросусідства розуміють сукупність урегульованих нормами земельного права відносин між власниками (користувачами) суміжних (сусідніх) земельних ділянок, у рамках яких вони мають можливість найбільш повно, комфортно й безпечно використовувати земельні ділянки згідно з їх цільовим призначенням [63, с. 241]. Власники і користувачі земельних ділянок зобов'язані також утримувати земельні ділянки в належному стані, дотримуватися Правил утримання жилих будинків і прибудинкових територій. Співвласники несуть відповідальність за шкоду, заподіяну третім особам у результаті невиконання або неналежного виконання своїх обов'язків як співвласників (ч.1 ст.8 ЗУ Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку).

Отже, право спільної сумісної власності на земельну ділянку співвласників багатоквартирного будинку має такі особливості:

- 1) співвласники не мають права на виділення в натурі частини земельної ділянки в натурі;
- 2) співвласниками можуть виступати фізичні та юридичні особи, територіальні громади, держава;
- 3) право власності на земельні ділянки набувають лише співвласники багатоквартирного будинку. Право користування земельною може надаватись як співвласникам багатоквартирного будинку, так і підприємствам установам і організаціям, які здійснюють управління цими будинками (як правило ними є ОСББ).

Відповідно серед особливостей правового режиму земельних ділянок співвласників багатоквартирного будинку можна виділити наступні:

- 1) виконуючи функцію просторово-операційного базису для житлового будівництва, водночас є територією що забезпечує низку потреб

та інтересів співвласників багатоквартирного житлового будинку в процесі використання прибудинкової території;

2) забезпечення правового режиму такої ділянки поєднує законодавче регулювання та домовленість співвласників;

3) належить до земель житлової забудови;

4) призначена для розміщення багатоквартирного будинку, його експлуатації та обслуговування;

5) складається з земельної ділянки, на якій розміщено багатоквартирний будинок та прибудинкової території;

6) на різних етапах має різні цілі використання;

7) це упорядкована земельна ділянка, на ній здійснено благоустрій;

8) право власності на таку ділянку належить співвласникам багатоквартирного будинку, право користування може належати співвласникам багатоквартирного будинку або юридичним особам які здійснюють її обслуговування;

9) співвласники не мають права на виділення в натурі частки;

10) не є самостійним об'єктом оборотоздатності;

11) без належного оформлення прав на таку ділянку право власності на земельну ділянку є обмеженим.

З огляду на викладене, під поняттям земельної ділянки співвласників багатоквартирного будинку слід розуміти визначену на місцевості та впорядковану частину земної поверхні, на якій розміщено багатоквартирний житловий будинок та прибудинкова територія, призначена для його експлуатації та обслуговування, що належить співвласникам багатоквартирного будинку на праві спільної сумісної власності, без права на виділення її частки.

2.4. Договірний механізм здійснення права спільної сумісної власності на земельну ділянку

У процесі реалізації земельної реформи, яка вже тривалий час упроваджується в нашій державі, з'являються нові та ускладнюються існуючі договірні конструкції в галузі земельних відносин. Сфера застосування договірних механізмів у земельному праві, останнім часом, розширюється, оскільки на договірній підставі виникає, реалізується та припиняється суттєва частина сучасних земельних правовідносин. Це зумовлено тим, що договори передусім регулюють земельно-майнові відносини. Серед договорів у галузі земельних відносин важливе місце займає договір про спільну сумісну власність на земельну ділянку, що виступатиме предметом аналізу в цьому розділі дисертаційного дослідження.

Особливістю права спільної сумісної власності на земельну ділянку виступає наявність волевиявлення сторін як у процесі виникнення відповідного права, так і під час його здійснення. Більше того, саме волевиявлення співвласників визначає можливість виникнення права спільної сумісної власності. Адже, виділяючи можливі випадки виникнення права спільної сумісної власності на земельну ділянку, законодавець водночас апелює до волевиявлення сторін, вказуючи «якщо інше не передбачено угодою між ними». Навіть право спільної сумісної власності подружжя, як відомо, може бути змінено в рамках волевиявлення сторін шляхом укладання шлюбного договору. Не меншого значення набуває необхідність узгодження інтересів кожного співвласника в межах відповідних договірних відносин у процесі здійснення права спільної сумісної власності. Зокрема, згідно ч.3 ст. 89 ЗК України, «володіння, користування та розпорядження земельною ділянкою спільної сумісної власності здійснюються за договором або законом» [69]. Тобто законодавець визначає регулюючу роль договору у відносинах права спільної сумісної

власності не просто на рівні із законом, а фактично ставить його на перше місце.

Законодавець наділяє договір особливою регулятивною функцією, визначаючи не лише свободу у виборі виду договору, але й можливість відступу від положень законодавства. Зокрема, відповідно до ст. 6 ЦК України [251], закріплено право сторін на укладання договору, який прямо не передбачений актами цивільного законодавства, а також право врегулювати у договорі, який передбачений актами цивільного законодавства, свої відносини, які не врегульовані цими актами. Більше того, згідно з ч. 3 вище вказаної норми сторони в договорі можуть відступити від положень актів цивільного законодавства і врегулювати свої відносини на власний розсуд. Враховуючи можливість саме договірного регулювання права спільної сумісної власності на землю, що прямо передбачено ЗК України, а також відсутність у ньому достатнього регулювання вказаних правовідносин щодо форми, порядку укладення такого договору та його змісту виникає необхідність більш детально зупинитись на характеристиці договірного механізму регулювання правовідносин загалом та визначити особливості правового регулювання відносин спільної сумісної власності на землю, зокрема.

Як відзначає А. Б. Гриняк, законодавець у ЦК України визначає принципово нову парадигму цивільно-правового договору [39]. Враховуючи доктринальні підходи щодо поділу права на приватне і публічне, визнання особливої ролі методу у регулюванні суспільних відносин, наявність у приватному і публічному праві власних правових принципів, правове регулювання не може й надалі бути винятково державним (зовнішнім), через що в новому ЦК України договори визначені як регулятори суспільних відносин поряд із нормами права (актами цивільного законодавства) [215, с. 162]. Більше того, в сучасних наукових підходах йдеться про пріоритетне значення договірного саморегулювання цивільних відносин в порівнянні з їх зовнішнім (державним) правовим регулюванням [145, с. 35].

Такий порядок є цілком прийнятним і для застосування у договірних відносинах у сфері здійснення права спільної сумісної власності на земельну ділянку з тим лише застереженням, що використання диспозитивного регулювання не може стосуватись обмежень, обумовлених цільовим призначенням земельної ділянки. Тобто якщо йдеться про внутрішні відносини між співвласниками щодо порядку реалізації їх суб'єктивних прав то пріоритет належить їх спільному волевиявленню в рамках договірних відносин, якщо ж питання стосується правового режиму земельної ділянки, що визначений у земельному законодавстві, то їх дотримання є обов'язком кожного співвласника.

Отже, підпорядкування договору імперативним нормам закону чи іншим нормативно-правовим актам в юридичній літературі пропонується трактувати розширено [211, с. 141]. Сприймаючи цивілістичну концепцію [13, с. 12] про те, що в сфері регулювання договірних відносин ЦК України зміщує закон на другий план, надаючи перевагу договору, а положення актів цивільного законодавства трактуються як диспозитивні, крім випадків, коли обов'язковість для сторін цих актів впливає з їх змісту або суті відносин між сторонами [203, с. 42]. У сфері відносин спільної сумісної власності на землю згідно ЗК України також можемо констатувати зміщення акцентів із законодавчого регулювання правовідносин між суб'єктами такого права в сторону їх договірної визначення, про що йдеться, зокрема, у спеціальних нормах ЗК України. Так, відповідно до ч. 3 Ст. 42 ЗК України: «Порядок використання земельних ділянок, на яких розташовані багатоквартирні будинки, а також належні до них будівлі, споруди та прибудинкові території, визначається співвласниками».

Здійснення договірної регулятивної діяльності забезпечується узгодженою дією цілого комплексу правових явищ, які свідомо використовуються суб'єктами договірної правового регулювання для встановлення й реалізації оптимальних моделей поведінки при виникненні права спільної власності на землю. Зазначене обумовлює важливість

здійснення аналізу уявлення про взаємозв'язок та функціональну взаємодію правових явищ, які використовуються як засоби договірної регулятивної діяльності при виникненні права спільної сумісної власності, що знаходить своє термінологічне вираження в дефініції «механізм договірного правового регулювання права спільної власності на земельну ділянку».

Визначення поняття «механізм договірного правового регулювання права спільної сумісної власності на земельну ділянку» вимагає окреслення деяких загальних вихідних положень щодо механізму договірного регулювання загалом, що дозволить встановити його обсяг і зміст. Зокрема, досліджувана категорія входить у функціональний понятійний ряд правової науки, будучи своєрідною видовою конкретизацією юридичної абстракції «механізм правового регулювання». Відповідно до загальноприйнятого в юридичній науці розуміння, механізм правового регулювання являє собою «взяту в єдності систему правових засобів, за допомогою яких забезпечується результативний правовий вплив на суспільні відносини» [3, с. 264].

Поняття механізму договірного регулювання теоретично відтворює конкретну видову модифікацію механізму правового регулювання, що складається в процесі впорядкування договірних відносин. Теоретична конструкція механізму договірного регулювання вибудовується шляхом виокремлення та об'єднання тих елементів механізму правового регулювання, які задіяні в регулюванні договірних суспільних відносин.

Як наукова абстракція, механізм договірного правового регулювання утворює власний понятійний ряд, що розкривається в наступних категоріях: принципи договірного регулювання; договірні правові норми; договірно-регулятивні засоби; договірні правовідносини; індивідуальні договірні акти тощо.

У зв'язку з наведеним прийнятною є сформульована М. Ф. Казанцевим концепція цивільно-правового договірного регулювання в частині необхідності розмежування категорії «правове регулювання договірних відносин» і «правове договірне регулювання». Виходячи з такої позиції, в

структуру правового регулювання договірних відносин зазначений автор включає наступні регулятивні компоненти: законодавче (загально нормативне) правове регулювання, тобто правове регулювання, яке здійснюється за допомогою законів та інших нормативно-правових актів (у всіх випадках); договірне правове регулювання, тобто правове регулювання, яке здійснюється за допомогою договорів (у всіх випадках); адміністративне правове регулювання, тобто правове регулювання, яке здійснюється за допомогою ненормативних адміністративних правових актів (в окремих випадках); судове правове регулювання, тобто правове регулювання, яке здійснюється за допомогою судових актів (рішень) (в окремих випадках) [81, с. 178].

У свою чергу субстанціональну основу механізму договірного регулювання утворюють такі компоненти: моделі договірних відносин, схвалені позитивним законодавством; принципи договірного регулювання; звичаї, які склалися в сфері договірного права; правова політика держави, яка проводиться в сфері договірних відносин, що забезпечує діалектичну взаємодію всіх елементів один з одним [96, с. 11-12].

З урахуванням функціонального призначення правових засобів, задіяних у договірному регулюванні права спільної власності на землю, можливе формування моделі механізму договірного правового регулювання, в структурі якої виділено такі складові:

1) елементи, що передують, тобто створюють саму можливість договірного регулювання, до яких відносяться: а) норми права, що передбачають договірне регулювання відповідних відносин; б) правосуб'єктність сторін.

2) регулятивні елементи – центральна ланка механізму договірного регулювання – безпосередньо визначають моделі поведінки суб'єктів договірних правовідносин, узгоджені сторонами й спрямовані на задоволення їх інтересів. Їх утворюють: а) суб'єктивні права; б) юридичні обов'язки.

3) забезпечувальні елементи, які безпосереднього регулятивного значення не мають, але забезпечують здійснення моделей поведінки, вироблених сторонами. Серед таких варто виділити: а) правозастосовний акт; б) заходи забезпечувального впливу; в) заходи юридичної відповідальності.

Запропонована конструкція договірного регулювання є прийнятною і для аналізу механізму договірного правового регулювання права спільної сумісної власності на землю. Водночас, варто зазначити, що головні особливості суб'єктивних прав на землю в нашій державі зумовлені специфікою самого об'єкта – земельної ділянки, тому особливість використання договірного регулювання в рамках земельних відносин завжди обумовлена цільовим призначенням, а відповідно і правовим режимом конкретної земельної ділянки. З врахуванням того, що земельна ділянка, яка є об'єктом, щодо якого можуть виникати суб'єктивні права як фізичних, так і юридичних осіб, наділена істотними особливостями, що поєднують її використання як природного ресурсу, засобу виробництва і територіального базису, які вирізняють її з-поміж інших об'єктів власності, цілком справедливо, що земельні відносини регулюються приписами – земельного права України. Норми ж цивільного законодавства можуть застосовуватися до регламентації таких правовідносин лише в тому випадку, якщо вони не врегульовані земельно-правовими нормами (у субсидіарному порядку). Окрім того, певні особливості договірного механізму права спільної власності на землю виникають із врахуванням суб'єктного складу, до якого належать подружжя; члени фермерського господарства; співвласники жилого будинку; співвласники багатоквартирного будинку.

ЗК України у ст.89, як уже зазначалось, закладає договірну основу здійснення спільної сумісної власності на земельну ділянку, однак зміст таких договорів залишається відкритим. ЦК України у ст. 369, визначає необхідність досягнення згоди співвласників у питаннях володіння та користування спільним майном, не акцентуючи саме на договірній формі. Водночас фіксація необхідності договірного регулювання таких відносин

передбачена спеціальним актом – ЗК України, що підсилює значимість саме такої форми узгодження сторін. Сімейне законодавство України також передбачає встановлення договірному порядку користування земельною ділянкою між подружжям (ч. 2 ст. 66 СК України). Отже, домовленість співвласників про порядок здійснення права спільної сумісної власності на земельну ділянку повинна мати договірну основу. Враховуючи особливості спільної сумісної власності договір про встановлення порядку володіння та користування спільною земельною ділянкою має бути укладено між усіма співвласниками, і, як виняток, між кількома з них за обов'язкової згоди всіх учасників спільної сумісної власності на земельну ділянку.

Уперше у ЦК України, на відміну від попередніх кодифікованих актів цивільного законодавства, в окремий розділ виділено правові норми, що визначають поняття та умови договору, його укладення, зміну та припинення. Відповідно до ч. 1 ст. 626 ЦК України договір визначається як домовленість двох або більше сторін, спрямована на встановлення, зміну або припинення цивільних прав та обов'язків, що фактично відтворює положення римського права, за яким договором визнавалась двостороння угода, спрямована на досягнення або припинення правового результату – виникнення, зміну чи припинення прав і обов'язків [141, с. 281].

Особливістю договірних відносин у сфері здійснення права спільної сумісної власності на земельну ділянку виступає родинний характер відносин або такий, що передбачає досягнення спільної мети пов'язаної з ефективним використанням об'єкта нерухомості, зокрема багатоквартирного будинку чи житлового будинку, що досить часто дозволяє говорити про умовний характер таких договорів, їх усну форму. Більше того, коли йдеться про подружні стосунки то часто укладенню таких договорів передують конфліктні ситуації в родині, що дає підстави окремим авторам стверджувати, про укладення подібних договорів, що передбачають у подальшому розлучення та поділ майна [202, с. 38].

На нашу думку, укладення договорів щодо визначення порядку володіння і користування земельною ділянкою може мати і зворотній ефект, що, навпаки, знімає конфліктні ситуації щодо порядку спільного використання майна у випадках виникнення особистісних конфліктів. При цьому важлива належна юридична фіксація досягнутих домовленостей, адже в укладеному договорі закріплюються погоджені або конкретні дії учасників спільної сумісної власності на земельну ділянку. В ньому визначаються умови і процедура здійснення правомочностей щодо володіння та користування земельною ділянкою, а в окремих випадках і розпорядження нею.

Окремих (спеціальних) вимог до форми договору здійснення права власності на землю, яка належить суб'єктам на праві спільної сумісної власності законодавство не містить. Однак, відповідно до ст. 205 ЦК України, правочин може вчинятися усно або в письмовій (електронній) формі. Сторони мають право обирати форму правочину, якщо інше не встановлено законом. Аналогічно, обов'язкового нотаріального посвідчення договору законодавство не вимагає, проте такий договір відповідно до ст. 209 ЦКУ може бути нотаріально посвідчений за домовленістю сторін.

Нотаріальним посвідченням договору не варто нехтувати, оскільки стороною договору є фізична особа. Це пов'язано з тим, що до обов'язків нотаріуса законодавство визначає перевірку дієздатності фізичної особи, засвідчення справжності її підпису. Як свідчить аналіз судової практики, оспорюваність саме цих обставин найчастіше була підставою судового розгляду справ про визнання недійсними правочинів за участю фізичних осіб. Залучення ж нотаріуса як незацікавленої в правочині особи значно зменшить шанси недобросовісних громадян щодо необґрунтованого звернення до суду із позовом про визнання недійсним договору.

Відтак, законодавець у ч. 2 ст.88 ЗК України передбачив нотаріальну форму для посвідчення договорів про спільну часткову власність на земельну ділянку, що має бути поширено і на право спільної сумісної власності на таку

ділянку. Адже відповідні правовідносини мають подібну юридичну природу, а договори про спільну власність за таких умов матимуть особливу регуляторну значимість та зобов'язальний характер для його учасників.

ЦК України, як і «Порядок вчинення нотаріальних дій» (надалі Порядок) [169] містить окремі положення що спрямовані на регулювання договірних відносин в сфері права спільної сумісної власності, які дозволяють виділити ряд окремих договорів. Зокрема, договір відчуження земельної ділянки, що перебуває у спільній сумісній власності; договір відчуження своєї частки у спільній сумісній власності земельної ділянки; договір про відчуження одним із подружжя на користь другого з подружжя своєї частки у праві спільної сумісної власності; договір про поділу земельної ділянки, договір про виділення частки у праві спільної сумісної власності земельної ділянки; договір про порядок володіння та користування земельною ділянкою, що перебуває у спільній власності.

Правочини щодо розпорядження земельною ділянкою, яка є у спільній сумісній власності, відзначаються необхідністю спільного волевиявлення, що передбачає підпис у договорі всіх співвласників або уповноважених ними осіб, а при посвідченні правочинів щодо розпорядження спільним майном подружжя, що оформлене на ім'я одного з подружжя є необхідність письмової згоди іншого з подружжя.

Окремо виділяють договір про відчуження одним із подружжя на користь другого з подружжя своєї частки у праві спільної сумісної власності, що може бути здійснено без визначення або виділення цієї частки. Порядком у розвиток положень ЦК України передбачені договори про поділ майна, що належить на праві спільної сумісної власності подружжю з можливістю відступу сторін від засад рівності часток подружжя, що, на нашу думку, мало би бути поширено і на земельну ділянку. Договір про поділ земельної ділянки, а також про виділ частки подружжя зі складу усього майна підлягає обов'язковому нотаріальному посвідченню. Більш детально зміст вказаних договорів буде проаналізовано у наступному параграфі роботи.

Натомість у межах нашого підрозділу особливий інтерес викликає договір про порядок володіння та користування спільним майном, який може бути оформлений шляхом складання самотійного документа, що є невід'ємною частиною документа, який посвідчує право власності (при укладанні договору щодо порядку володіння та користування майном, право на яке підлягає реєстрації). І хоча вказаний договір, в рамках зазначеного вище Порядку, стосується в першу чергу здійснення права спільної часткової власності на земельну ділянку де безпосередньо передбачено нотаріальне посвідчення, вважаємо за необхідне поширення відповідних положень і на право спільної сумісної власності, що визначатиме правовий режим відповідної земельної ділянки.

Оскільки в національному земельному законодавстві відсутні положення про договір здійснення права власності на землю, яка належить суб'єктам на праві спільної сумісної власності, видається за можливе використати до даного виду правовідносин земельно-правові вимоги до укладення цивільних правочинів щодо земельних ділянок, закріплені в ст. 132 ЗК України, а також загальні положення, що містяться в главі 26; 52; 53 ЦК України [251]. Серед загальних положень, що визначатимуть зміст договору спільної сумісної власності на земельну ділянку, є свобода волевиявлення сторін такого договору, а відповідно умови визначені на розсуд сторін і погоджені ними, та умови, які є обов'язковими відповідно до актів цивільного та земельного законодавства. Відповідно до ч. 2 ст. 638 ЦК України, істотними (обов'язковими) умовами договору є умови про предмет договору, умови, що визначені законом як істотні або є необхідними для договорів даного виду, а також усі ті умови, щодо яких за заявою хоча б однієї із сторін має бути досягнуто згоди.

Загальний зміст угод про перехід права власності на земельні ділянки, визначений в ст.132 ЗК України, включає: 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 [69].

Враховуючи зазначені положення земельного та цивільного законодавства зміст договору щодо здійснення права спільної сумісної власності на земельну ділянку має включати: сторони договору; предмет договору (земельна ділянка з визначенням місця розташування, площі, цільового призначення, складу угідь, правового режиму, кадастровий номер тощо); документ, що підтверджує право власності на земельну ділянку або витяг із реєстру прав; 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); плату за договором; права та обов'язки сторін; строк дії договору тощо.

Сторонами договору здійснення права спільної сумісної власності на земельну ділянку виступатимуть відповідно суб'єкти права спільної сумісної власності. До таких суб'єктів, залежно від цільового призначення земельної ділянки, можна віднести подружжя; члени фермерського господарства; співвласників жилого будинку; співвласників багатоквартирного будинку. Як правило, це фізичні особи, а у випадках, визначених законом, і юридичні особи співвласники багатоквартирного будинку.

До поняття *предмету договору* в науці цивільного права включають певні майнові об'єкти щодо яких укладається договір або дії щодо такого об'єкта. Існує також підхід, за яким до предмета договору відносять як дії, які мають бути вчинені, так і речі, з якими чиняться відповідні дії. Відповідно предметом досліджуваного договору, на нашу думку, є порядок

володіння, користування та розпорядження земельною ділянкою спільної сумісної власності з врахуванням її цільового призначення. Співвласники спільної земельної ділянки значною мірою автономні, але єдність земельної ділянки як об'єкта права спільної сумісної власності зумовлює необхідність певної поведінки цих суб'єктів щодо земельної ділянки. Це означає, що реалізація належного співвласникам права власності на єдину земельну ділянку має здійснюватися лише за спільним волевиявленням, тобто за згодою всіх співвласників.

Встановлення цільового призначення земель відбувається шляхом віднесення земель до тієї чи іншої категорії, яке здійснюється на підставі рішень органів державної влади та органів місцевого самоврядування відповідно до їх повноважень або власників земельних ділянок (ч. 1 ст. 20 ЗКУ). Цільове призначення земельних ділянок включає як категорію земель, так і вид цільового призначення в межах окремої категорії земель. До земельних ділянок спільної власності можуть бути, зокрема, віднесені земельні ділянки із земель сільськогосподарського призначення та земель житлової та громадської забудови а також, як виняток, землі рекреаційного призначення (для дачного будівництва), землі лісогосподарського призначення та водного фонду (земельні ділянки в межах фермерських господарств) тощо. Більш детально види використання земельних ділянок, що можуть бути передані у спільну сумісну власність можна встановити відповідно Класифікатора видів цільового призначення земельних ділянок, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 28 липня 2021 р. № 821. Отже, укладаючи договір, необхідно звертати увагу як на категорію, так і на вид цільового призначення земельної ділянки.

Конкретні параметри земельної ділянки, (кадастровий номер, місце розташування, площа, цільове призначення тощо) зазначаються в договорі відповідно до правовстановлюючих документів власників такої земельної ділянки та відомостей Державного земельного кадастру і Державного реєстру речових прав на нерухоме майно. Зокрема, при посвідченні договорів

про порядок володіння та користування майном, на право, яке підлягає державній реєстрації, вимагається документ, що посвідчує право власності, крім випадків, коли державну реєстрацію права власності на земельну ділянку та об'єкт нерухомого майна проведено без видачі документа, що посвідчує таке право або у зв'язку із втратою, пошкодженням чи псуванням відповідного державного акта на право власності, свідоцтва про право власності на нерухоме майно, нотаріальна дія щодо такого майна вчиняється на підставі інформації з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, отриманої шляхом безпосереднього доступу до нього. Відповідно в тексті правочину зазначаються найменування цього документа, номер і дата його видачі та найменування юридичної особи, що його видала. У випадку, коли посвідчення договорів про порядок володіння та користування нерухомим майном здійснюється на підставі відомостей Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, в тексті правочину зазначаються посилання на цей реєстр, номер і дата отримання інформації з нього.

Строк дії договору здійснення права власності на земельну ділянку, яка належить суб'єктам на праві спільної сумісної власності може бути як строковим, так і без зазначенням конкретного строку і окреслюватись терміном існування права спільної сумісної власності. Це узгоджується із положенням ст. 631 ЦКУ, за яким строком договору є час, протягом якого сторони можуть здійснити свої права і виконати свої обов'язки відповідно до договору.

У ЗК України нічого не зазначено про *платність/безоплатність* такого договору. У ЦК України також немає імперативної норми, що такий договір є оплатним, чи навпаки – безоплатним. Водночас, в ст. 632 ЦКУ передбачено, що ціна в договорі встановлюється за домовленістю сторін. При укладені договору здійснення права власності на землю, яка належить суб'єктам на праві спільної сумісної власності власники земельної ділянки, можуть передбачити порядок отримання доходу від даної земельної ділянки (наприклад для фермерського господарства) або видатки на утримання

жилих будинків та прибудинкових територій (для співвласників багатоквартирного будинку).

Окрім того, договором може бути врегульовано питання щодо сплати податків. Так, відповідно до ч. 3 ст. 91 ЗК України передбачено обов'язок власників земельних ділянок своєчасно сплачувати земельний податок. Враховуючи спільний характер права власності, вказаний обов'язок у рівних частках поширюється на всіх співвласників. Пунктом 286.6 ст. 286 ПК України визначено, що за земельну ділянку, на якій розташована будівля, що перебуває у спільній власності кількох юридичних або фізичних осіб, податок нараховується з урахуванням прибудинкової території кожному з таких осіб у рівних частинах – якщо будівля перебуває у спільній сумісній власності кількох осіб, але не поділена в натурі або одній із таких осіб-власників, визначеній за їх згодою, якщо інше не встановлено судом [146].

Таким чином, фізичним особам – співвласникам земельної ділянки, яка перебуває у їх спільній сумісній власності, контролюючий орган нараховує земельний податок кожній із таких осіб у рівних частинах – якщо земельна ділянка не поділена в натурі або одній із таких осіб-власників, визначених за їх згодою, якщо інше не встановлено судом.

Розмір плати, її форма, умови, порядок та строки її виплати встановлюються договором. Водночас, правова конструкція, яка міститься в статті 632 ЦК України «ціна в договорі встановлюється за домовленістю сторін», означає, що сторони договору можуть як виконати певну модель поведінки, яка слідує за вказаною правовою конструкцією, так і утриматися від такого виконання. При цьому і в першому, і в другому випадку особа не порушуватиме закону, а тому діятиме правомірно. З огляду на вищевикладене, враховуючи принцип для осіб приватного права «дозволено все, що прямо не заборонено законом» (ст. 19 Конституції України) та закріплений у статтях 3, 6, 627 ЦК України принцип свободи договору, який полягає, в тому числі, у вільному визначенні сторонами умов договору, можна констатувати, що договір здійснення права власності на землю, яка

належить суб'єктам на праві спільної сумісної власності за домовленістю сторін може бути як оплатним, так і безоплатним.

Законодавство не містить положень щодо залежності такої плати від нормативної грошової оцінки землі або інших кількісних показників. Тому сторони договору визначають розмір та порядок встановлення такої плати на свій розсуд. Також законодавством чітко не встановлено, як здійснюється оплата за даним договором, – періодично (за місяць, квартал, рік) чи одноразово. Це означає, що дане питання буде вирішуватись за домовленістю сторін.

Здійснення права спільної сумісної власності на земельну ділянку з урахуванням сутності та особливостей правового режиму спільної земельної ділянки реалізується шляхом *узгодження прав та обов'язків співвласників* земельної ділянки та досягнення найбільшої ефективності від її спільного використання. Оскільки такий різновид права власності може мати договірний характер, реалізація як усіх правомочностей права власності, так і окремо взятих (наприклад, права користування спільною земельною ділянкою) може здійснюватися згідно з договором. Співвласники спільної сумісної власності на земельну ділянку при здійсненні даного права повинні усвідомлювати свої права та обов'язки.

ЗК України визначає загальний перелік прав та обов'язків власників земельних ділянок, які з певним застереженням можуть бути розглянуті в рамках договору про порядок володіння та користування спільною земельною ділянкою. Зокрема, серед прав власників земельних ділянок законодавець у ст. 90 ЗК України виділяє: права на відчуження та передачу у користування земельної ділянки; самотійно господарювати на землі; власності на посіви і насадження сільськогосподарських та інших культур, на вироблену продукцію; використовувати у встановленому порядку для власних потреб наявні на земельній ділянці загальнопоширені корисні копалини, торф, лісові насадження, водні об'єкти, а також інші корисні

властивості землі; на відшкодування збитків у випадках, передбачених законом; споруджувати жилі будинки, виробничі та інші будівлі і споруди.

Здійснюючи право спільної сумісної власності на земельну ділянку, співвласники не повинні порушувати взаємні права. Власник земельної ділянки реалізує, насамперед, головну правомочність щодо розпорядження земельною ділянкою, сутність якої полягає в законодавчо закріпленій можливості власника земельної ділянки вирішувати її юридичну долю шляхом вчинення дій, які не суперечать нормам чинного законодавства. Враховуючи специфіку права спільної сумісної власності, реалізація права розпорядження усією ділянкою можлива за умови спільного прийняття рішення. Водночас учасник спільної сумісної власності має право на її поділ або на виділення з неї окремої частки. Поділ земельної ділянки, що є у спільній сумісній власності, з виділенням частки співвласника, може бути здійснено за умови попереднього визначення розміру земельних часток, які є рівними, якщо інше не передбачено законом або не встановлено судом.

Реалізація права самостійного господарювання на земельній ділянці, безперечно, не може бути повною мірою реалізована в рамках спільної сумісної власності, а відтак саме договір і має визначити як спільний характер такого користування, так і можливість використання вказаної ділянки для задоволення особистих потреб. Тобто самостійність господарювання має обмежуватись, по-перше, цільовим призначенням спільної земельної ділянки, а, по-друге, спільними інтересами всіх інших співвласників. Особливістю права спільної сумісної власності є право кожного співвласника користуватися всією земельною ділянкою. Водночас кожен із учасників спільної сумісної власності на земельну ділянку може здійснювати правомочності власності щодо спільної земельної ділянки, з урахування волі та інтересів інших учасників. Тобто договором має бути визначено обмеження щодо користування земельною ділянкою з урахуванням її цільового призначення. Аналогічно, право на вирощену продукцію поширюється на всіх співвласників з можливим застереженням в

рамках договірних відносин. Порядок видобування корисних копалин як і зведення будь-яких будівель і споруд, також має бути узгоджено спільним волевиявленням співвласників.

У свою чергу, на співвласників земельної ділянки поширюється весь комплекс зобов'язань, що відображений у ст. 91 ЗК України, включаючи забезпечення цільового використання земельної ділянки; додержання вимог екологічної безпеки; внесення земельного податку; дотримання прав власників суміжних земельних ділянок та землекористувачів; підвищення родючості ґрунтів та інші. Однак, одним із визначальних обов'язків кожного із співвласників у рамках зазначеного договору є обов'язок спільного прийняття рішень з приводу володіння користування та розпорядження земельною ділянкою та дотримання прав інших співвласників у процесі здійснення відповідного права.

Також даним договором можна передбачити можливість *встановлення речових прав на земельну ділянку*, яка перебуває у спільній сумісній власності (наприклад – суперфіцій або емфітевзис); передачі земельної ділянки в оренду; умови зміни цільового призначення земельної ділянки тощо.

Підстави припинення даного договору містяться в загальних нормах ЦК України, зокрема стаття 651 закріплює, що зміна або розірвання договору допускається лише за згодою сторін, якщо інше не встановлено договором або законом, зокрема за рішенням суду договір може бути змінений або розірваний на вимогу однієї із сторін у разі істотного порушення договору (коли внаслідок завданої цим шкоди друга сторона значною мірою позбавляється того, на що вона розраховувала при укладенні договору) другою стороною та в інших випадках, встановлених договором або законом.

Отже, відсутність у національному законодавстві України змісту договору здійснення права власності на землю, яка належить суб'єктам на праві спільної сумісної власності, підзаконних нормативно-правових актах - типового або примірного договору, призводить до застосування загальних положень ЦК України (глави 52, 53), якими закріплено умови, порядок

укладання, зміни та розірвання цивільно-правових договорів, а також застосування аналогії закону у регулюванні порядку здійснення права спільної часткової власності відповідно до ст. 88 ЗК України та ст. ст. 358-360 ЦК України.

Зауважимо, що із врахуванням правового статусу сторін договору здійснення права власності на земельну ділянку, що належить суб'єктам на праві спільної сумісної власності, якими можуть бути чітко визначені законодавством суб'єкти (подружжя; члени фермерського господарства; співвласники жилого будинку; співвласники багатоквартирного будинку), виникають й особливості договірної регулювання права спільної сумісної власності на землю, що знайшло своє відображення у попередніх підрозділах дослідження.

Викладені положення дозволяють сформулювати наступне визначення механізму договірної регулювання права спільної сумісної власності на земельну ділянку як системи узгоджених правових засобів, за допомогою яких встановлюються та реалізуються оптимальні моделі поведінки учасників договірних відносин, включаючи володіння, користування, розпорядження, відтворення та охорону земельної ділянки, яка перебуває у спільній власності з врахуванням збалансованості особистих та спільних інтересів співвласників, а також суспільних інтересів загалом.

Особливістю права спільної сумісної власності на земельну ділянку виступає наявність волевиявлення сторін як у процесі виникнення відповідного права, так і під час його здійснення. За таких умов посилюється необхідність регулювання саме договірних відносин у сфері спільної сумісної власності на земельну ділянку, які мають однозначно відображати волевиявлення сторін та зміст прав і обов'язків в процесі використання такої земельної ділянки.

При визначенні змісту прав та обов'язків за договором спільної сумісної власності на земельну ділянку пріоритет належить спільному волевиявленню суб'єктів такого права в рамках договірних відносин, що ж

стосується питання правового режиму земельної ділянки, який визначений у земельному законодавстві, то їх дотримання є обов'язком кожного співвласника.

2.5. Поділ земельної ділянки та виділ частки співвласника як підстави припинення права спільної сумісної власності

Право власності на землю гарантується Конституцією України. Тому питання припинення права власності потребують визначення та належного правового забезпечення з метою недопущення випадків порушення прав власника та ефективного захисту в разі виникнення такого порушення. Загальні підстави припинення права власності на земельну ділянку чітко регламентовані у ст. 140 ЗК України і включають випадки пов'язані з волевиявленням самого власника як то добровільна відмова, відчуження за рішенням власника, об'єктивні обставини – факт смерті власника, а також випадки примусового впливу, що передбачають звернення стягнення на земельну ділянку на вимогу кредитора; відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності; конфіскації за рішенням суду; невідчуження земельної ділянки іноземними особами та особами без громадянства у встановлений строк. Застосування вказаних підстав, безперечно, може розглядатись і в рамках припинення права спільної сумісної власності. Враховуючи особливості такої власності, що передбачає волевиявлення всіх суб'єктів, які є співвласниками земельної ділянки, припинення права спільної сумісної власності в рамках цих підстав має передбачати згоду всіх співвласників або якісь негативні наслідки, що знову ж таки стосуються всіх співвласників, як то смерть співвласників чи конфіскація земельної ділянки.

Водночас право спільної сумісної власності як особливий інститут права власності на землю має свої особливі умови припинення та трансформації, які можуть стосуватись реалізації учасником свого права на

поділ земельної ділянки чи виділення окремої частки, що визначатиме зміст нашого дослідження в межах запропонованого підрозділу.

Специфіка права спільної сумісної власності впливає на підстави та порядок припинення права спільної сумісної власності які також мають свої особливості і потребують додаткового аналізу. В окремих випадках припинення правового режиму власності призводить до припинення права власності як речового права, в інших – припинення певного правового режиму спільної сумісної власності не призводить до припинення права власності як речового права, а має місце його трансформація (наприклад, із спільної сумісної до спільної часткової власності). Важливо встановити, у яких випадках відносини права власності на земельну ділянку припиняються взагалі, а в яких має місце лише зміна правового режиму земельної ділянки. Окрім того, на сьогодні існує необхідність аналізу співвідношення земельного та цивільного законодавства в частині правового регулювання припинення права спільної сумісної власності на земельну ділянку з метою узгодження відповідних процедур.

ЗК України передбачає два способи припинення права спільної сумісної власності співвласника земельної ділянки:

- 1) поділ земельної ділянки між усіма співвласниками;
- 2) виділення своєї частки земельної ділянки одним чи декількома співвласниками (ч. 4 ст. 89 ЗК України) [69].

Поділ земельної ділянки між співвласниками передбачає перехід від права спільної сумісної власності до права власності окремих осіб. У свою чергу виділення частки зумовлює припинення права власності на земельну ділянку для особи (осіб), яка бажала такого виділення, оскільки їх право спільної сумісної власності переходить в режим одноособової власності на частину земельної ділянки. Відмінністю поділу об'єкта нерухомості від виділу є наслідки, до яких вони призводять. У результаті поділу земельної ділянки право спільної сумісної власності припиняється. Внаслідок

виділення частини земельної ділянки право спільної сумісної власності припиняється лише для окремого співвласника (співвласників).

Розглянемо кожен із способів припинення права спільної сумісної власності на земельну ділянку.

Умовою поділу земельної ділянки, яка належить особам на праві спільної сумісної власності є попереднє визначення часток кожного з співвласників. Так, відповідно до ч. 5 ст. 89 «поділ земельної ділянки, яка є у спільній сумісній власності, з виділенням частки співвласника, може бути здійснено за умови попереднього визначення розміру земельних часток» [69]. Більш детально правове регулювання щодо визначення таких часток міститься в цивільному законодавстві. Загальною нормою, яка регулює поділ майна, що перебуває у спільній сумісній власності є ст. 372 ЦК України. Відповідно до ч. 1 ст. 372 ЦК України «майно, що є у спільній сумісній власності, може бути поділене між співвласниками за домовленістю між ними, крім випадків, установлених законом» [251]. При цьому презюмується рівність частки співвласників у праві спільної сумісної власності, якщо інше не встановлено домовленістю між ними або законом. Частка співвласника може бути також змінена (збільшена або зменшена) за рішенням суду з урахуванням обставин, які мають істотне значення.

Співставляючи норми цивільного та земельного законодавства маємо відзначити, що ЦК України вимагає укладення договору про визначення часток якщо йдеться про відступ від рівності таких часток: «вважається, що частки співвласників у праві спільної сумісної власності є рівними, якщо інше не встановлено домовленістю між ними». Якщо ж частки є рівними, то вимоги щодо укладення договору не передбачено, фактично про це можна прямо зазначити у договорі поділу земельної ділянки. Натомість ЗК України вимагає попереднього визначення розміру земельних часток, які є рівними. Визначення таких часток може бути здійснено у формі окремого договору. Законодавством прямо не передбачено форму та зміст такого договору, однак, в даному випадку можуть бути використані за аналогією положення

ЦК України та ЗК України, що стосується права спільної часткової власності та договору поділу спільної сумісної власності.

Укладення такого договору, зокрема, передбачено ст. 357 ЦК України відповідно до якої співвласники, яким належить майно на праві спільної часткової власності і які бажають визначити свої частки у праві власності на нерухоме майно, можуть укласти договір про визначення часток у праві власності [251]. Крім того, договір про спільну часткову власність на земельну ділянку згідно ст. 88 ЗК України укладається в письмовій формі та посвідчується нотаріально. Отже, домовленість сторін про визначення часток у праві спільної сумісної власності може змінювати рівність часток співвласників. Враховуючи той факт, що згідно договору про визначення часток у праві спільної сумісної власності фактично відбувається розпорядження земельною ділянкою спільної сумісної власності як об'єктом нерухомості, що є складовою поділу земельної ділянки, є всі підстави вести мову про нотаріальну форму вказаного договору.

Договір про поділ нерухомого майна, що є у спільній сумісній власності, укладається у письмовій формі і підлягає нотаріальному посвідченню, що визначено у ч.4 ст. 372 ЦК України. Нотаріальне посвідчення договору поділу та виділу виконує одну з найголовніших функцій – заповнює потребу у письмовій формі договору [42, с.23]. Встановивши обов'язкову нотаріально посвідчену форму для договору про поділ земельної ділянки спільної сумісної власності законодавець з значним чином посилив юридичну стабільність угоди та створив додаткові гарантії для сторін договору у його дійсності [243, с.46]. Нотаріальне посвідчення договору про спільну часткову власність на земельну ділянку робить його обов'язковим. Недотримання цих вимог може бути підставою для визнання їх недійсними.

Варто погодитись із думкою Є. Рябоконт, що результатом укладення договору про визначення часток у праві власності буде не реальний поділ земельної ділянки, а визначення часток у праві власності на неї [206, с. 44].

Таким чином після укладання такого договору спільна власність не припиняється, а трансформується в спільну часткову власність. Тому слід розмежовувати припинення режиму від його зміни. Зокрема, у разі визначення співвласниками частки в ньому, змінюється правовий режим спільної сумісної на спільну часткову власність. Встановлені у такий спосіб частки безперечно стосуватимуться права власності тому досить сумнівним є визначення запропоноване в ЗК України як «земельна частка», що не містить теоретичного чи законодавчого забезпечення.

Не коректним та юридично не обґрунтованим є законодавче формулювання ч. 4 ст. 89 ЗК України, що передбачає право на виділення частки земельної ділянки. Адже, враховуючи визнане розуміння частки у праві власності, мова може йти про визначення та виділення в натурі на місцевості частки саме у праві спільної власності на земельну ділянку, що потребує внесення відповідних коректив у ч. 4 та ч. 5 ст. 89 ЗК України. Укладенню договору поділу земельної ділянки передують висновки землепорядної організації щодо технічної можливості такого поділу та визначення фактичних часток. Можливо, саме це мав законодавець на увазі, стверджуючи про необхідність попереднього визначення розміру земельних часток. Але і в такому випадку визначення часток є умовним і в своїй основі містить саме частку у праві.

Законодавством також передбачений альтернативний порядок визначення часток у спільній сумісній власності подружжя. Закон України «Про нотаріат» [172] передбачає можливість видачі свідоцтва про право власності на частку земельної ділянки одному або кожному з подружжя. Свідоцтва про право власності видається на підставі спільної заяви. При цьому нотаріус встановлює такі факти:

- 1) наявність шлюбних відносин;
- 2) наявність права власності на майно, що підлягає державній реєстрації;
- 3) факт придбання майна під час шлюбу.

Таким чином, окрім договірною порядку визначення часток в праві спільної сумісної власності на земельну ділянку, є можливість визначення їх без укладення договору між співвласниками – в нотаріальному порядку.

Відповідно до ст. 70 СК України [218], частки майна дружини та чоловіка є рівними, якщо інше не визначено домовленістю між ними або шлюбним договором. Таким чином, вважаємо що видача свідоцтв має стосуватись принципу рівності часток. Натомість відступ від принципу рівності часток у праві спільної сумісної власності на земельну ділянку може бути реалізований на підставі договору про визначення часток.

Отже, одне з ключових питань у відносинах припинення спільної сумісної власності, як уже зазначалось вище, є визначення розміру частки у праві спільної власності на земельну ділянку, яке закріплюється за кожним із співвласників у процесі такого поділу. Зокрема, відповідно до ч. 5 ст. 89 ЗК України частки співвласників, яким належить ділянка на праві спільної сумісної власності є рівними.

Водночас на думку окремих вчених, така визначеність розміру часток в праві сумісної власності стирає межу між правом спільної сумісної і спільної часткової власності. Ю. Х. Калмикова, М. Г. Маркова, вважають, що поділ права спільної власності на спільну сумісну і спільну часткову власність є умовним. Нам більше імпонує думка Е. А. Суханова, який вказує, що рівність прав на спільне майно, що перебуває у власності співвласників є головною ознакою, яка відрізняє спільну сумісну власність від спільної часткової власності, а не перетворює її в часткову власність [229, с. 56]. Рівність прав фактично передбачає повноту правомочностей власності у кожного співвласника спільної сумісної власності. Натомість право спільної часткової власності безпосередньо залежить від розміру частки учасника.

Таким чином, при поділі співвласниками земельної ділянки, яка їм належить на праві спільної сумісної власності частки кожного з співвласників є рівними. Проте ЗК України передбачає 2 підстави порушення принципу рівності часток співвласників земельної ділянки (Ч. 5 ст. 89):

- 1) закон;
- 2) рішення суду.

Відступ від рівності часток у праві спільної сумісної власності у випадках передбачених законом можна прослідкувати на прикладі права спільної сумісної власності співвласників жилого будинку. Зокрема, п. в) ч.2 ст. 89 ЗК України передбачає право спільної сумісної власності на земельну ділянку співвласників жилого будинку. Водночас, ст.120 ЗК України [69] закріплює загальний принцип цілісності об'єкта нерухомості із земельною ділянкою, на якій цей об'єкт розташований. Відповідно до ст. 188 ЦК України, якщо кілька речей утворюють єдине ціле, що дає змогу використовувати його за призначенням, вони вважаються однією річчю (складна річ). Правочин, вчинений щодо складної речі, поширюється на всі її складові частини, якщо інше не встановлено договором. Земельна ділянка і будинок (будівля, споруда), які ідентифікуються як окремі речі, є однією річчю. Адже будинок, споруду неможливо використовувати без земельної ділянки, і, навпаки, – земельна ділянка втрачає своє функціональне призначення при зміні об'єкта нерухомості, який на ній розміщено. Розмір та кадастровий номер земельної ділянки, право на яку переходить у зв'язку з переходом права власності на житловий будинок, будівлю або споруду, є істотними умовами договору, який передбачає набуття права власності на ці об'єкти (крім багатоквартирних будинків та об'єктів державної власності, що підлягають продажу шляхом приватизації).

За нормами ч.2 ст.120 ЗК України, ст. 377 ЦК України, визначення прав на земельну ділянку перебуває у прямій залежності від права власності на будівлю і споруду. Таким чином, у випадку набуття права власності на жилий будинок, будівлю або споруду кількома особами, або частки будівлі чи споруди, право на земельну ділянку визначатиметься з урахуванням частки осіб у праві власності жилого будинку, будівлі або споруди.

Про дотримання принципу цілісності об'єкта нерухомості із земельною ділянкою, свідчить і судова практика. Так, 02 лютого 2018 року Кам'янець-

Подільський міськрайонний суд Хмельницької області, розглянувши у відкритому судовому засіданні в м. Кам'янець-Подільському цивільну справу №676/5964/17 за позовною заявою ОСОБА_1 до ОСОБА_5, ОСОБА_6, Кам'янець-Подільської міської ради про визнання права власності на спадкове майно задовольнив позов ОСОБИ_1, до ОСОБА_5, ОСОБА_6. Суд визначив розмір земельної ділянки пропорційно до часток осіб у праві власності на жилий будинок. На думку суду, оскільки частка співвласників в тому числі спадкодавця у праві власності на житловий будинок складала по 1/2 частини, то відповідно до положення ст. 120 ЗК України частка позивача у спільній сумісній власності на земельну ділянку, пропорційна до частки у праві власності на житловий будинок та складає 1/2 частини [196].

Бобровицький районний суд Чернігівської області 22 липня 2021 р. частково задовільнив позовні вимоги ОСОБА_1. Позивачка звернулася до суду із позовом до відповідачів про визнання недійсними та скасування рішення сесії Веприцької сільської ради Бобровицького району Чернігівської області, державних актів на право власності на земельні ділянки та припинення права власності на земельні ділянки, знесення самочинно збудованого майна. Свої позовні вимоги обґрунтовує тим, що вона є власником частини житлового будинку, надвірних будівель та споруд, що виділені в натурі, які розташовані АДРЕСА_1 та які вона успадкувала після смерті батька, ОСОБА_7, який помер ІНФОРМАЦІЯ_1.

Позивачка просила визнати недійсним та скасувати державний акт на право власності на земельну ділянку серії ЧН №008417, виданий 27.07.2006 року ОСОБА_4 на земельну ділянку площею 0, 2500 га., кадастровий номер 7420682000:01:000:0191, цільове призначення: для будівництва і обслуговування жилого будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка) в АДРЕСА_1. Суд ухвалив визнати недійсним та скасувати державний акт на право власності на земельну ділянку серії ЧН №008417, виданий 27.07.2006 року ОСОБА_4 на земельну ділянку площею 0,2500 га., кадастровий номер 7420682000:01:000:0191, цільове призначення:

для будівництва і обслуговування жилого будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка) в АДРЕСА_1 [193].

Отже, законом встановлюються виключення з принципу рівності часток співвласників земельної ділянки, яка їм належить на праві спільної сумісної власності.

Підставою для зміни розміру часток земельної ділянки, яка перебуває в спільній сумісній власності, може бути і рішення суду. Так, відповідно до ч. 3 ст. 70 СК України, «частка майна дружини, чоловіка може бути збільшена за рішенням суду, якщо з нею, ним проживають діти, а також непрацездатні повнолітні син, дочка за умови, що розмір аліментів, які вони одержують, недостатні для забезпечення їхнього фізичного, духовного розвитку та лікування» [218].

Відповідно до п. 23 Постанови Пленуму Верховного Суду України «Про практику застосування судами законодавства при розгляді справ про право на шлюб, розірвання шлюбу визнання його недійсним та поділ спільного майна подружжя», вирішуючи спори між подружжям про майно, «необхідно встановлювати обсяг спільно нажитого майна, наявного на час припинення спільного ведення господарства, з'ясовувати джерело і час його придбання» [177].

Так, до Богородчанського районного суду Івано-Франківської області звернулася позивачка з позовом до відповідача про поділ спільного майна подружжя. «Свої вимоги обґрунтовувала тим, що з 07.07.2011 року вона перебувала з відповідачем у зареєстрованому шлюбі. За час перебування в шлюбі у них народилося троє дітей, які в даний час є неповнолітніми. Оскільки вони припинили спільне проживання, діти проживають разом із нею. За час перебування у шлюбі вони збудували житловий будинок на земельній ділянці на АДРЕСА_1. Рішенням Богородчанського районного суду від 21.12.2020 року їхній шлюб розірвано (в справі №338/1232/20) Оскільки в добровільному порядку вирішити питання поділу майна відповідач відмовлявся, вона змушена звертатися в суд з таким позовом.

Зважаючи на те, що з нею залишилися проживати троє неповнолітніх дітей, вважає, що її частку у спільному майні слід збільшити та визнати за нею право власності на 2/3 частки спірного житлового будинку та земельної ділянки. Відповідач в судовому засіданні позов визнав. Зазначив, що враховуючи те, що з позивачкою залишаються проживати троє неповнолітніх дітей, він не заперечує щодо збільшення частки позивачки у їхній спільній власності та визнання за нею 2/3, а за ним 1/3 частки спільного майна.

Заслухавши пояснення сторін, дослідивши матеріали справи, суд прийшов до висновку, що позов підлягає задоволенню.

До Луцького міськрайонного суду Волинської області звернулися за позовом ОСОБА_4 , ОСОБА_1 , ОСОБА_5 до ОСОБА_3 про виділення часток земельної ділянки, що перебуває у спільній сумісній власності. Вимоги позову мотивували тим, що рішенням Луцької міської ради від 05.03.2008 №24/22, було визначено передати у спільну сумісну власність гр. ОСОБА_3 , ОСОБА_4 , ОСОБА_1 , ОСОБА_5 земельну ділянку на АДРЕСА_3 площею 0,0587 га для будівництва та обслуговування житлового будинку, господарських будівель та споруд. ОСОБА_4 , на підставі рішення міської ради видано Державний акт на право власності на земельну ділянку серії ЯД №306453. Співвласниками земельної ділянки в Державному акті крім ОСОБА_4 зазначені: ОСОБА_1 , ОСОБА_5 , ОСОБА_3

Домовленості між співвласниками земельної ділянки щодо розміру часток не досягнуто. Відповідач вважає, що йому на праві власності належить 1/2 частини земельної ділянки, позивачі ж вважають, що частки у праві спільної сумісної власності є рівними, тобто кожному із співвласників належить по 1/4 частки.

«Судом було встановлено, що відповідно до ч.1 ст.86 ЗК України, ч.1 ст.368 та ч.2 ст.372 ЦК України спірна земельна ділянка, як об'єкт спільної сумісної власності, підлягає поділу в натурі виключно на умовах рівності часток (по 1/4) її титульних співвласників, вказаних у державному акті, - ОСОБА_3 , ОСОБА_4 , ОСОБА_1 , ОСОБА_5 , оскільки ані позивачами, ані

відповідачами не наведено суду жодних законних підстав для відступлення від засад рівності їх часток.

Суд вирішив позов задовольнити. Визначити, що ОСОБА_3, ОСОБА_4, ОСОБА_1, ОСОБА_5 належить на праві власності по одній четвертій частині земельної ділянки» [198].

Отже, земельне законодавство допускає зміну розміру часток співвласників земельної ділянки за законом чи рішенням суду лише за наявності відповідних підстав.

Цивільне законодавство та сімейне законодавство також містять спеціальні норми які регулюють питання визначення розміру часток співвласників у праві спільної сумісної власності. Зокрема, відповідно до ч. 2. ст. 370 ЦК України: «У разі виділу частки із майна, що є у спільній сумісній власності, вважається, що частки кожного із співвласників у праві спільної сумісної власності є рівними, якщо інше не встановлено домовленістю між ними, законом або рішенням суду» [251].

Відповідно Статут фермерського господарства можна вважати такою угодою. Так, відповідно п. 2 ч. 2 ст. 36. ЗУ «Про фермерське господарство» майно, що залишилося після задоволення вимог кредиторів, розподіляється між членами фермерського господарства відповідно до його Статуту [183]. Таким чином, вказівки про рівність часток у майні співвласників фермерського господарства в законі мова не йде. Отже, при поділі земельної ділянки, що належить на праві спільної сумісної власності членам фермерського господарства розмір часток визначається Статутом фермерського господарства і може містити винятки з правила про рівність часток кожного з співвласників.

Згідно з ч. 1 ст. 70 СК України «в разі поділу майна, що є об'єктом права спільної сумісної власності подружжя, частки майна дружини та чоловіка є рівними, якщо інше не визначено домовленістю між ними або шлюбним договором. Однак, подружжя має право відступити від засад рівності часток і встановити інший, домовлений між собою розмір часток у

спільному майні. Така домовленість може бути оформлена у вигляді письмового правочину між подружжям» [218, Ст 135].

Отже, цивільне і сімейне законодавство, визначає додаткову підставу для зміни розміру частки земельної ділянки, яка перебуває у спільній сумісній власності – договір між співвласниками.

ЗК України не містить норми, яка вказує на можливість визначення розміру частки земельної ділянки співвласників за домовленістю між співвласниками. Це значно звужує земельні права громадян і зазначена прогалина повинна бути усунена шляхом внесення змін до земельного законодавства. У зв'язку з цим пропонуємо доповнити зміст ч. 5, ст. 89 ЗК України, виклавши її в редакції: «Поділ земельної ділянки, яка є у спільній сумісній власності, з виділенням частки співвласника, може бути здійснено за умови визначення розміру часток співвласників, які є рівними, якщо інше не передбачено домовленістю між співвласниками, законом або не встановлено судом».

П. 6.6., глави 1. Розділу 2, Порядку вчинення нотаріальних дій нотаріусами України, «учасники спільної часткової власності вправі укладати договори про визначення розміру часток, зміну розміру часток, а також виділення частки в натурі (поділу)» [169]. Враховуючи положення ст. 372 ЦК України та ст.89 ЗК України, щодо права на поділ земельної ділянки спільної сумісної власності вважаємо за необхідне поширити вказаний пункт і на учасників спільної сумісної власності.

Виходячи з правового забезпечення та практики укладення відповідних угод, істотними умовами договору про визначення розміру часток у праві власності мають бути:

- 1) предмет (земельна ділянка, її кадастровий номер, цільове призначення та інші індивідуалізуючі її ознаки);
- 2) згода усіх співвласників на поділ;
- 3) розмір часток кожного співвласників.

Визначення частки у праві спільної власності не порушує єдності земельної ділянки, ця частка не стає самостійним об'єктом права, їй не присвоюється окремий кадастровий номер, вона залишається у складі єдиної земельної ділянки, на яку розповсюджується правовий режим спільної часткової власності [257, с. 145].

Таким чином процедура припинення права спільної сумісної власності на земельну ділянку шляхом поділу передбачає 2 етапи: визначення часток та сам поділ земельної ділянки відповідно до визначених часток.

Результатом укладення договору про визначення часток у праві власності та внесення відповідних відомостей до реєстру речових прав, спільна сумісна власність фактично трансформується у спільну часткову власність. Однак здійснення права співвласників на поділ земельної ділянки, як і на виділення частини земельної ділянки залишається не завершеною, оскільки спільне право власності поширюється на всю земельну ділянку і надалі. Для виділення частини земельної ділянки в натурі важливим є наступний етап процедури припинення права спільної власності на земельну ділянку – її фактичний поділ відповідно до визначених часток на окремі об'єкти. Такий поділ здійснюється шляхом укладення договору про поділ земельної ділянки. Тому необхідним є також дослідження порядку поділу (виділення часток) земельної ділянки кожного з співвласників спільної сумісної власності на земельну ділянку в натурі.

Для укладення договору про поділ земельної ділянки необхідно, щоб земельна ділянка була сформована та Державна реєстрація земельної ділянки була проведена реєстратором управління Держгеокадастру. Відомості про земельну ділянку мають міститись у Державному земельному кадастрі (ДЗК), що підтверджується витягом з ДЗК на земельну ділянку. Відповідно до ч.9 ст. 79-1 ЗК України, земельна ділянка може бути об'єктом цивільних прав виключно з моменту її формування та державної реєстрації права власності на неї. Відтак за відсутності реєстрації права на земельну ділянку в ДРРП, перед укладанням договору поділу, за заявою співвласників, варто провести

таку реєстрацію права власності в ДРРП, що зніме також і ряд технічних питань щодо внесення до реєстру прав на новоутворені земельні ділянки. Відповідно договори про поділ земельної ділянки посвідчуються нотаріусом на підставі документів, що посвідчують право власності на таку ділянку та інформації з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.

Питання технічної сторони поділу земельних ділянок або виділення частки зі спільної ділянки врегульовані положеннями ЗК України, Закону України «Про державний земельний кадастр» та Порядком ведення Державного земельного кадастру, затвердженого Постановою Кабінету Міністрів України від 17.10.2012 р. № 1051. Зокрема, в процесі поділу відбувається процедура формування нових земельних ділянок із присвоєнням їм окремих кадастрових номерів. Так, згідно з ч. 10 ст. 24 Закону України «Про державний земельний кадастр», «державна реєстрація земельної ділянки скасовується Державним кадастровим реєстратором, який здійснює таку реєстрацію, у разі поділу чи об'єднання земельних ділянок» [165].

Попередній розподіл земельної ділянки виготовлений землепорядною організацією на замовлення співвласників виступатиме додатком до договору поділу і містить інформацію в тому числі щодо площі новоутворених земельних ділянок. Так, відповідно до п. 6.8. Глави 1. Розділу 2, Порядку вчинення нотаріальних дій нотаріусами України, «нотаріусу подається документ (акт, висновок, кадастровий план земельних ділянок, які будуть сформовані, ін.), виготовлений у порядку, встановленому законодавством, який містить інформацію про можливість формування (створення) нерухомого майна» [169]. Натомість передчасним і помилковим є розподіл земельної ділянки із реєстрацією новосформованих земельних ділянок у державному земельному кадастрі за заявою співвласників. Адже за таких умов первинна земельна ділянка, що є предметом договору поділу фактично припинить своє існування до укладення такого договору, а інформація про неї буде відсутня в ДЗК. Реєстрація земельних ділянок до укладення договору на підставі заяви співвласників, суперечить ст. 27 ЗУ «Про

державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» де «заява співвласників про поділ майна» не визначена серед документів, що є підставою для здійснення державної реєстрації прав.

Згідно з ч. 3 ст. 367 ЦК та ч. 4 ст. 372 ЦК України договір про поділ нерухомого майна, що є у спільній сумісній власності, укладається у письмовій формі і підлягає нотаріальному посвідченню. Окрім цього, для вчинення правочину щодо розпорядження спільним майном, який підлягає нотаріальному посвідченню та (або) державній реєстрації, обов'язкова згода співвласників, яка має бути висловлена письмово і нотаріально посвідчена (Абзац. 3 ст. 369 ЦК України). Ст. 220 ЦК України встановлені правові наслідки недодержання вимоги закону про нотаріальне посвідчення договору, а саме у разі недодержання сторонами вимог закону про нотаріальне посвідчення договору такий договір є нікчемним [53]. Переваги нотаріального посвідчення договорів про поділ земельної ділянки, на думку науковців, створює додаткові гарантії нерозповсюдження відомостей про сторони договору, його предмет та інші умови [14, с.199]. Участь нотаріуса в посвідченні договорів поділу та виділу забезпечує правовий захист осіб, надання їм консультативної допомоги та вчинення інших дій, що, безумовно, для учасників правовідносин, пов'язаних з поділом земельної ділянки має особливо позитивне значення [15, с.127;]. Нотаріальне посвідчення договорів про поділ земельної ділянки забезпечує правильне відображення волі відповідних осіб – вважає О. Чуєва [259, с. 44].

На підставі проведеного правового забезпечення в сфері поділу земельної ділянки, що перебуває у спільній сумісній власності та практики його застосування є підстави стверджувати про можливість укладення єдиного договору поділу земельної ділянки з одночасним визначенням часток співвласників, якщо сторонами дотримується принцип рівності таких часток. Адже рівність часток у такому випадку презюмується законодавцем і сторони фактично підтверджують її. Крім того, додатком до договору поділу виступатиме попередній розподіл земельної ділянки виготовлений

землевпорядною організацією на замовлення та за погодженням співвласників. Запропонований порядок значно спростить юридичне оформлення такого поділу.

Лише після укладення договору про поділ земельної ділянки суб'єкти такого договору замовляють землевпорядну документацію щодо поділу земельної ділянки на підставі чого державний кадастровий реєстратор скасовує державну реєстрацію первинної земельної ділянки та реєструє новостворені земельні ділянки. Відповідно до положень статей 24 та 27 Закону України «Про Державний земельний кадастр», а також статті 79-1 Земельного кодексу України, «при поділі земельної ділянки утворюються дві або більше нові земельні ділянки у зв'язку з чим поземельна книга на ділянку, яка поділяється, закривається, а на новоутворені земельні ділянки відкриваються нові книги. При утворенні нових земельних ділянок скасовується кадастровий номер попередньої земельної ділянки, а нові ділянки отримують нові номери» [222]. Відповідно до ЗУ «Про Державний земельний кадастр», ч. 8 ст. 24 на підтвердження державної реєстрації земельної ділянки заявнику безоплатно видається витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку [164]. Після такої реєстрації бувші співвласники можуть звернутися за державною реєстрацією речового права на окремі земельні ділянки.

Реєстрація нової (нових) земельної ділянки у державному земельному кадастрі та договір про поділ земельної ділянки є підставою для реєстрації права на новоутворені земельні ділянки. Реєстрація права власності згідно Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», має надзвичайно важливе значення, адже з того моменту, коли відбулася державна реєстрація права на земельну ділянку, суб'єкт набуває відповідних прав та обов'язків щодо неї [79, с. 122].

Варто звернути увагу, що не всі земельні ділянки можуть бути поділені між співвласниками.

Відповідно до п.1 ст. 183 Цивільного кодексу України речі поділяються на подільні і неподільні. Подільною є річ, яку можна поділити без втрати її цільового призначення [251]. Чирик А.О., яка проводила спеціальне дослідження у відповідній сфері, обґрунтувала необхідність законодавчого закріплення класифікації земельних ділянок на подільні та неподільні. Відповідно, «подільною, на її думку, слід вважати земельну ділянку, яку можна поділити без зміни цільового призначення на дві і більше частини, кожна з яких після поділу утворює нову земельну ділянку, що має самостійний кадастровий номер, і це не призводить до порушень у сфері містобудування, природоохоронних вимог, протипожежних, санітарних, будівельних, а також інших норм і правил. У всіх інших випадках земельна ділянка визнається юридично неподільною» [257, с. 7].

Відповідно до ч.9 статті 79-1 ЗК, земельна ділянка може бути сформована виключно за умови технічної можливості [69]. Згідно з п. 1.2 Інструкції щодо проведення поділу, виділу та розрахунку часток об'єктів нерухомого майна, затвердженої Наказом Міністерства з питань житлово-комунального господарства від 18.06.2007 р. № 55 [167], «поділ та виділ частки в натурі здійснюється відповідно до законодавства з наданням висновку щодо технічної можливості поділу об'єкта нерухомого майна». Отже, поділ чи виділення частини земельної ділянки є можливим лише за умови, що сама земельна ділянка як об'єкт права спільної часткової власності є подільною.

Визначення критеріїв поділу земельних ділянок на подільні і неподільні міститься в Інструкції щодо проведення поділу, виділу та розрахунку часток об'єктів нерухомого майна, відповідно до якої «подільними земельними ділянками є такі, що без порушення їх сутності (втрати істотних складових) можуть бути поділені на реальні земельні частки, кожна з яких після поділу утворює нову земельну ділянку, здатну забезпечити нормативні вимоги щодо забудови або іншого використання» [167].

Водночас неподільними земельними ділянками є такі, що складаються з ідеальних земельних часток і не можуть бути поділені в натурі (на місцевості) без шкоди для їх раціонального використання [265].

Пунктом 1.2 зазначеної Інструкції встановлено, що «поділ і виділ частки в натурі здійснюється відповідно до законодавства за умови надання висновку про технічну можливість виділу в натурі частки з об'єкта нерухомого майна» [167]. Тому при посвідченні нотаріусом договорів про поділ спільного майна або виділ частки з нерухомості, що перебуває у спільній власності, співвласники повинні йому надати висновки для про технічну можливість посвідчення такого поділу. «Подання такого висновку, з процедурної точки зору нотаріального процесу, є доказуванням сторін наявності обставин, з якими пов'язується можливість застосування відповідної норми» [11, с.95].

На відміну від національного законодавства, в зарубіжних країнах поняття «подільних» і «неподільних» земельних ділянок отримало детальніше законодавче закріплення. Так ст. 51 Земельного кодексу Республіки Казахстан, визначає: «Земельна ділянка може бути подільною і неподільною. Подільною є земельна ділянка, котра без зміни свого цільового призначення й без порушення протипожежних, санітарних, екологічних, будівельних та інших обов'язкових норм і правил може бути розділена на частини, кожна з котрих після поділу утворює самостійну земельну ділянку, в протилежному випадку вона є неподільною». При цьому неподільність земельної ділянки відображається в правопосвідчувальних документах [65].

Відповідно до п. 5 ст. 5 Земельного Кодексу Республіки Вірменія земельні ділянки також поділяються на подільні і неподільні. «Неподільною є земельна ділянка, яка відповідно до свого цільового призначення і використання не може бути поділена на самостійні земельні ділянки. Подільною є та ділянка, котра може бути поділена на частини без зміни свого цільового призначення і використання. Коли кожна з частин земельної

ділянки може стати самостійною. Земельна ділянка може бути визнана неподільною на основі закону та інших правових актів» [64].

Наприклад, відповідно до ст. 16 Земельного кодексу Республіки Білорусь: «Об'єктами земельних відносин є земельні ділянки (їх частини), в тому числі й земельні сервітути». У п. 3, п. 4 ст. 17 Земельного кодексу Республіки Білорусь, : «Земельна ділянка не може бути поділена на частини, якщо при цільовому використанні тієї чи іншої з цих частин матимуть місце порушення протипожежних, санітарних, екологічних, будівельних та інших норм і правил» [90].

Таким чином, у зарубіжних країнах критеріями визначення земельної ділянки є неподільною, якщо їх поділ призведе до :

- зміни свого цільового призначення земельної ділянки;
- зміни використання земельної ділянки;
- порушення протипожежних, санітарних, екологічних норм;
- порушення будівельних та інших норм і правил, або вимог чинного законодавства;
- вказівка на неподільність земельної ділянки в документі, що посвідчує право на земельну ділянку.

Вітчизняним законодавством визначено конкретні випадки віднесення земельних ділянок, що можуть виступати об'єктом спільної сумісної власності, до неподільних:

1. Земельні ділянки, які перебувають у власності фермерського господарства. Відповідно до п. 2, ст. 23 Закону України «Про фермерське господарство», якщо фермерське господарство успадковується двома або більше спадкоємцями, то земельна ділянка поділу не підлягає, якщо в результаті її поділу утвориться хоча б одна земельна ділянка менше мінімального розміру, встановленого для конкретного регіону [183]. Мінімальний розмір такої земельної ділянки, визначається центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування державної аграрної політики та Українською академією аграрних наук, і затверджується КМ

України окремо для кожного регіону [168]. Наприклад розмір такої ділянки в Закарпатській області становить два гектари.

2. Земельні ділянки співвласників багатоквартирного будинку. Так, відповідно до ч. 2, 3 ст. 5 З У «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку»: «власники спільного майна в багатоквартирному будинку не можуть поділити майно між собою, не мають права на виділення в натурі частки із спільного майна багатоквартирного будинку, на це майно не може бути звернення стягнення» [175].

3. Земельні ділянки, які надаються громадянам для будівництва будинку залежить від виду забудови. Згідно з прийнятими будівельними нормами п. 6.1.32, граничний розмір території для нової забудови повинен бути: – 150 м² і більше для блокованої забудови; – 500 м² і більше для індивідуальної житлової забудови. До загальної площі садибної земельної ділянки входить територія, розрахована під забудову житлових будинків і господарських об'єктів. Особливості будівництва щодо відстані до меж ділянки, сусідніх будівель та інших споруд визначаються відповідно до ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій» [142].

На нашу думку, перелік неподільних земельних ділянок повинен бути розширеним. Доречно визначити на законодавчому рівні визначити список (реєстр) неподільних земельних ділянок, як мінімум щодо видів цільового призначення передбачених для безоплатної передачі у власність громадян. Водночас винятком із правила щодо неподільності земельних ділянок може виступати поділ з метою приєднання до іншої земельної ділянки із тим же цільовим призначенням.

Критеріями (ознаками) неподільності земельної ділянки виділяють:

- недостатній розмір земельної ділянки;
- зміна цільового призначення земельної ділянки в результаті поділу;
- відсутність проходу, проїзду чи інших перешкод у користуванні земельною ділянкою в результаті поділу;

- технічна неможливість поділу будівлі, яка розміщена на земельній ділянці [210, с. 200], тощо.

Наслідком віднесення земельної ділянки до неподільних відповідно до ч. 2 ст. 183 ЦК України є те що, співвласник, який бажає виділу, має лише право на одержання від інших співвласників грошової або іншої матеріальної компенсації вартості його частки [251].

Відповідно до ч. 9 статті 79-1 ЗК України, земельна ділянка може бути об'єктом цивільних прав виключно з моменту її формування та державної реєстрації права власності на неї. Лише поділ земельної ділянки в натурі дозволяє власнику використовувати частину земельної ділянки на свій розсуд: продавати, заставляти, передавати в оренду, тощо.

Крім поділу ч. 4 ст.89 ЗК України передбачає можливість виділення частки земельної ділянки окремим співвласником (співвласниками). Реалізація права на виділення своєї частки у праві спільної сумісної власності є можливою лише за умови подільності земельної ділянки. Окрім цього для реалізації права на виділ необхідним є визначення розміру частки земельної ділянки співвласника, який бажає здійснити таке виділення. Виділення часток земельної ділянки всіх співвласників не є необхідним.

Виділення частки земельної ділянки, яка перебуває у спільній сумісній власності одного з співвласників є підставою припинення права спільної сумісної власності лише для нього самого. Для інших співвласників право спільної сумісної власності на земельну ділянку продовжує існувати. Лише зменшується розмір земельної ділянки відповідно до виділеної частки співвласника.

Винятком є випадок, коли земельна ділянка належить на праві спільної сумісної власності двом співвласникам. У такому випадку операцію щодо виділення частки одного з співвласників слід вважати поділом, внаслідок якого право спільної сумісної власності на земельну ділянку припиняється. Відповідна позиція підтверджується матеріалами практики Верховного Суду у справі № 310/7011/17. Так, «у жовтні 2017 року ОСОБА_1 звернулася з

позовом до ОСОБА_2 про виділ у натурі частки в спільній частковій власності та визначення порядку користування земельною ділянкою. Позов мотивувала тим, що їй належить S частка в праві спільної часткової власності на домоволодіння АДРЕСА_1, яке розташовано на земельній ділянці загальною площею 772 м². Іншим співвласником домоволодіння є ОСОБА_2. Вказувала, що кожен співвласник має у фактичному користуванні частину приміщень та земельної ділянки. При цьому правовий режим спільної часткової власності перешкоджає позивачці розпоряджатися належним їй майном без погодження з іншим співвласником».

«З урахуванням уточнених позовних вимог та висновку судової будівельно-технічної експертизи ОСОБА_1 просила суд виділити їй в натурі S частки домоволодіння АДРЕСА_1 і та визначити порядок користування земельною ділянкою відповідно до варіанта № 2, наведеного у додатку № 2 до висновку судової будівельно-технічної експертизи № 147/01-18 від 12 січня 2018 року, виділивши їй у користування частину земельної ділянки площею 377,8 м² під житловим будинком, господарськими будівлями та двором». Рішенням Бердянського міськрайонного суду Запорізької області від 22 травня 2019 року в задоволенні позову відмовлено».

Скасовуючи постанову Запорізького апеляційного суду від 10 березня 2020 року, Верховний Суд у постанові від 28 липня 2021 року, висловив правову позицію: «Розглядаючи справу, суди першої та апеляційної інстанцій не врахували, що спірне майно належить на праві спільної часткової власності двом співвласникам, у зв'язку з чим виділ частки в цьому майні лише для позивача є неможливим, а можливий поділ цього майна в натурі між сторонами, у разі якого право спільної часткової власності на нього припиняється»[148].

Тому правові наслідки виділення частини земельної ділянки залежать від суб'єктного критерію, а саме від кількості співвласників, яким належить земельна ділянка на праві спільної сумісної власності.

Підтримуючи вказану позицію, маємо підстави вести мову про необхідність внесення змін до положень ч.1 ст.367 та ч.2 ст.372 ЦК України, якими передбачено можливість поділу земельної ділянки спільної сумісної власності за згодою всіх співвласників. Адже поділ може бути здійснено за рішенням суду в разі недосягнення згоди між співвласниками щодо умов такого поділу.

Договір про виділення частки одного з співвласників земельної ділянки укладається в письмовій формі і підлягає нотаріальному посвідчується.

Для державної реєстрації права власності на нерухоме майно, що створюється шляхом виділу в натурі частки майна, що перебуває у спільній власності, необхідно надати:

- договір про виділ у натурі частки із спільного майна;
- технічну документацію на новостворений об'єкт нерухомого майна;
- документ, що підтверджує присвоєння земельній ділянці кадастрового номеру.

Одночасно з посвідченням договору про виділ частки в натурі (поділ) житлового будинку, будівлі або споруди нотаріусом посвідчується договір про виділ частки в натурі на місцевості земельної ділянки. Для посвідчення останнього разом з іншими документами нотаріусу подається нотаріально посвідчений договір про визначення часток співвласників. Укладення договору про виділ частки в натурі припиняє спільну власність для особи, частка якої виділяється за цим договором.

Державна реєстрація прав у результаті вчинення нотаріальної дії з нерухомим майном, проводиться нотаріусом, яким вчинено таку дію.

За умови виникнення між співвласниками спору, справа про виділення частки земельної ділянки, яка належить особам на праві спільної сумісної власності вирішується судом. Як свідчить судова практика найчастіше виникають спори при визначенні місця розташування земельної ділянки, яка виділяється одним із співвласників у рахунок частки в праві спільної власності, та розміру компенсації вартості частини земельної ділянки.

Так, Сарненський районний суд Рівненської області вирішував справу «за позовом ОСОБА_1 до ОСОБА_2, ОСОБА_3, яка просила виділити їй із земельної ділянки площею 0,10 га, що знаходиться за адресою м. Сарни Рівненської області, вул. Подільська, 13, та перебуває у спільній сумісній власності із відповідачами, належну їй частину земельної ділянки площею 0,0637 га та припинити право спільної сумісної власності на вказану ділянку.

Сторони подали заяви, згідно з якими підтримали виділення земельної ділянки згідно позовних вимог позивача.

Дослідивши матеріали справи, суд дійшов до висновку, що позовні вимоги задоволені і на таких підставах.

Сторони володіють на праві спільної сумісної власності земельною ділянкою, що знаходиться в м. Сарни Рівненської області по Подільська, 13, для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд в розмірі 0,10 га згідно свідоцтва про право власності на нерухоме майно САС № 728347 та рішення Сарненської міської ради № 865 від 31.08.2012 року.

Судом встановлено можливість виділення в натурі частки майна, що є у спільній сумісній власності сторін, суд визнав за необхідне виділити позивачеві вказану частину земельної ділянки та визнати за ним право власності на зазначену частину земельної ділянки. Суд вирішив задовільнити позов в повному обсязі» [199].

Відповідно до ст.370 ЦК України виділення частки із майна, що є у спільній сумісній власності, здійснюється у порядку, встановленому статтею 364 цього Кодексу. Співвласник, який бажає виділу, має право на одержання від інших співвласників грошової або іншої матеріальної компенсації вартості його частки, яка може надаватися лише за згодою співвласника. Право на частку у праві спільної часткової власності у співвласника, який отримав таку компенсацію, припиняється з дня її отримання.

Щодо зазначеного в юридичній літературі існують дискусії. Так, на думку Є. А. Суханова, незважаючи на те, що співвласник має право на

отримання компенсації, при реалізації такого права має бути враховане волевиявлення інших співвласників. Оскільки відсутність права волевиявлення інших співвласників перетворюється в свавілля [229, с. 41]. Таким чином, науковець акцентує увагу, що правове регулювання матеріальної компенсації вартості його частки не забезпечує рівності прав співвласників спільної власності.

Підтримуємо думку, яка висловлюється в літературі, щодо необхідності на законодавчому рівні закріпити конструкцію, відповідно до якої, співвласник міг би здійснити своє право на вихід із спільності з отриманням компенсації. Водночас такий вихід співвласника не завдав би шкоди правам та інтересам інших співвласників. Для цього співвласникам необхідно надати право відмовитися від виплати компенсації, а також право на зустрічні дії, наприклад вимагати продажу спільного майна із розподілом коштів між усіма співвласниками [94]. У зв'язку з цим слід доповнити ст. 364 ЦК України вказівкою, що компенсації провадиться лише за умови, коли існує згода учасників спільної власності.

На нашу думку, не варто вести мову про укладення договору про виділення частки, в тому випадку, коли учасник, що виділяється, не отримує у натурі майна взагалі, а замість цього одержує грошову або іншу матеріальну компенсацію. В такому випадку виділення хоча і не впливає жодним чином на склад майна, яке продовжує перебувати у власності особи - другого колишнього співвласника, проте це майно вже не є об'єктом права спільної часткової власності, а стає індивідуальною власністю.

Підсумовуючи викладене можна зробити наступні висновки. ЗК України передбачає такі способи припинення права спільної сумісної власності на земельну ділянку, як поділ земельної ділянки, внаслідок якого відбувається припинення права спільної сумісної власності та виділення частини земельної ділянки – внаслідок якого виокремлюється частка земельної ділянки одного з співвласників.

Поділ земельних ділянок повинен відповідати державним будівельним нормам і стандартам, не порушувати можливість використання земельної ділянки за цільовим призначенням.

Частки співвласника, співвласників яким належить земельна ділянка на праві спільної сумісної власності є рівними, тому укладення окремого договору щодо визначення часток варто проводити в разі відступу від рівності часток. За інших обставин про рівність часток можна зазначити у самому договорі про поділ земельної ділянки.

ЗК України передбачає 2 підстави порушення принципу рівності часток співвласників земельної ділянки закон; рішення суду. Цивільне та сімейне законодавство передбачає ще одну підставу зміни розміру часток земельної ділянки яка перебуває у праві спільної сумісної власності – договір між співвласниками, що потребує врегулювання і на рівні ЗК України.

Виділення частки земельної ділянки яка перебуває у спільній сумісній власності одного з співвласників є підставою припинення права спільної сумісної власності лише для одного співвласника. Виключенням є випадок коли земельна ділянка належить на праві спільної сумісної власності двом співвласникам. В такому випадку операцію щодо виділення частки одного з співвласників потрібно проводити одночасно з поділом, внаслідок якого право спільної сумісної власності на земельну ділянку припиняється.

Висновки до розділу 2

1. Розкрито окремі особливості права спільної сумісної власності на земельну ділянку подружжя. Обґрунтовано виникнення права спільної сумісної власності подружжя в процесі виділення земельної ділянки власнику земельної частки паю. Ставиться під сумнів можливість укладання угод між подружжям, що передбачають відчуження земельної ділянки спільної сумісної власності чи своєї частки у праві спільної власності на таку ділянку, окрім договору дарування чи придбання за особисті кошти. Знаходить свій розвиток ідея щодо необхідності реєстрації права спільної

сумісної власності на земельну ділянку за кожним із подружжя. Обґрунтовується недоцільність виділу в натурі частки подружжя у праві спільної сумісної власності на земельну ділянку з метою її відчуження.

2. Обґрунтовано механізм виникнення права спільної сумісної власності на земельну ділянку членів фермерського господарства, що набута в результаті спільної праці за умови її придбання за спільні кошти. Зокрема, право спільної власності на земельну ділянку для ведення фермерського господарства, товарного сільськогосподарського виробництва, особистого селянського господарства може виникати в подружжя а також інших членів фермерського господарства за умови: викупу земельних ділянок, наданих у постійне користування для ведення фермерського господарства із земель державної чи комунальної власності; виділення в натурі (на місцевості) земельної ділянки власнику земельної частки (паю); придбання земельної ділянки головою сімейного фермерське господарство без статусу юридичної особи, що діє від імені та в інтересах такого господарства; придбання земельних ділянок з метою використання для потреб ведення фермерського господарства в результаті спільної праці та за спільні кошти. Право спільної сумісної власності за таких умов виникає за відсутності угоди, що визначає інший порядок володіння такими земельними ділянками.

3. Доводиться необхідність поширення правового режиму спільної сумісної власності на земельні ділянки, що використовуються фермерським господарством. Відповідно землі, які використовує фермерське господарство включатимуть: земельні ділянки, що належать громадянам України – членам фермерського господарства на праві «особистої» власності, користування; земельні ділянки, що належать громадянам України – членам фермерського господарства на праві спільної сумісної власності; земельні ділянки, що належать фермерському господарству на праві користування.

4. Знаходять своє продовження наукові підходи щодо необхідності відмови від земель фермерського господарства як окремого виду цільового призначення, яке відображає форму господарювання на землі. Оскільки

ведення фермерського господарства за своїм цільовим призначенням передбачає товарне сільськогосподарське виробництво, відповідний вид цільового призначення має поширюватись і на землі, що надаються для ведення фермерського господарства.

5. Запропоновано поняття земельної ділянки співвласників багатоквартирного будинку як визначену на місцевості та упорядковану частину земної поверхні, на якій розміщено багатоквартирний житловий будинок та прибудинкова територія призначена для його експлуатації та обслуговування, що належить співвласникам багатоквартирного будинку на праві спільної сумісної власності, без права на виділення її частки.

6. Визначено особливості правового режиму земельних ділянок співвласників багатоквартирного будинку: належить до земель житлової забудови; використовується для розміщення багатоквартирного будинку та прибудинкової території; поєднує функції просторово-операційного базису для житлового будівництва та забезпечення потреб та інтересів співвласників в процесі використання прибудинкової території; не є самостійним об'єктом оборотоздатності; право власності на таку ділянку належить співвласникам багатоквартирного будинку, право користування може належати співвласникам багатоквартирного будинку або юридичним особам, які здійснюють її обслуговування; співвласниками можуть виступати фізичні та юридичні особи, територіальні громади, держава; співвласники не мають права на виділення в натурі частки; без належного оформлення прав на таку ділянку право власності на земельну ділянку є обмеженим; використання поєднується з вимогами законодавства щодо утримання та благоустрою; поєднує законодавче регулювання та домовленість співвласників у забезпеченні правового режиму.

7. Обґрунтовано договірну природу права спільної сумісної власності на земельну ділянку, що передбачає спільне волевиявлення співвласників як під час виникнення такого права, так і в процесі його здійснення. Зокрема, право спільної сумісної власності хоч і виникає у випадках, прямо

передбачених законом, однак, може змінюватись за угодою сторін. За таких умов посилюється необхідність регулювання саме договірних відносин у сфері спільної сумісної власності на земельну ділянку, які мають однозначно відображати волевиявлення сторін та зміст прав і обов'язків в процесі використання такої земельної ділянки. При визначенні змісту прав та обов'язків за договором спільної сумісної власності на земельну ділянку пріоритет належить спільному волевиявленню суб'єктів такого права в рамках договірних відносин, що ж стосується питання правового режиму земельної ділянки, що визначений у земельному законодавстві, то його дотримання є обов'язком кожного співвласника. Розкрито умови договору про спільну сумісну власність на земельну ділянку.

8. Запропоновано визначення механізму договірного регулювання права спільної сумісної власності на земельну ділянку, як системи узгоджених співвласниками правових засобів, за допомогою яких встановлюються та реалізуються оптимальні моделі поведінки учасників договірних відносин включаючи володіння, користування, розпорядження, відтворення та охорону земельної ділянки, яка перебуває у спільній сумісній власності з врахуванням збалансованості особистих та спільних інтересів співвласників, а також суспільних інтересів загалом.

9. Обґрунтовано запровадження можливості договірного характеру визначення розміру часток у праві спільної сумісної власності в разі її поділу, з виділенням частки співвласника в натурі та внесення відповідних змін до ЗК України. Зокрема, пропонується доповнити зміст ч. 5, ст. 89 ЗК України, виклавши її в редакції: «Поділ земельної ділянки, яка є у спільній сумісній власності, з виділенням частки співвласника, може бути здійснено за умови визначення розміру часток співвласників, які є рівними, якщо інше не передбачено домовленістю між співвласниками, законом або не встановлено судом».

Враховуючи правове забезпечення та практику укладення відповідних угод, серед істотних умов договору про визначення розміру часток у праві

спільної сумісної власності, виділено: предмет (земельна ділянка, її кадастровий номер, цільове призначення та інші індивідуалізуючі її ознаки); згода всіх співвласників на поділ; розмір часток кожного з співвласників.

Частки співвласника, співвласників, яким належить земельна ділянка на праві спільної сумісної власності є рівними, тому укладення окремого договору щодо визначення часток варто проводити в разі відступу від рівності часток. За інших обставин про рівність часток можна зазначити у самому договорі про поділ земельної ділянки.

10. Обґрунтовується необхідність застосування поділу земельної ділянки в разі реалізації права на виділення частки з права спільної сумісної власності за наявності лише двох співвласників, як суб'єктів відповідного права. Якщо відсутня згода одного з двох співвласників щодо поділу земельної ділянки, то такий поділ може бути здійснено в судовому порядку, що потребує внесення змін до положень ч.1 ст.367 та ч.2 ст.372 ЦК України, якими передбачено можливість поділу земельної ділянки спільної сумісної власності за згодою всіх співвласників, доповнивши таку можливість рішенням суду, в разі недосягнення згоди між співвласниками щодо умов поділу.

11. Продовжено вчення щодо подільності та неподільності земельних ділянок. Перелік неподільних земельних ділянок має бути визначено на законодавчому рівні та розширено з урахуванням видів цільового призначення передбачених для безоплатної передачі у власність громадян та визначенням мінімальних розмірів таких ділянок. Водночас винятком із правила щодо неподільності земельних ділянок через дотримання мінімальної площі може виступати поділ з метою приєднання частин, що виділяються до іншої земельної ділянки із тим же цільовим призначенням.

ВИСНОВКИ

У дисертації проведено комплексне дослідження права спільної сумісної власності на земельну ділянку, розкрито особливості правового забезпечення виникнення, здійснення та припинення права спільної сумісної власності на земельну ділянку, обґрунтовано теоретичні положення щодо визначення правової природи відповідних відносин та практики їх реалізації. Теоретичні та практичні результати дослідження дають змогу сформулювати окремі висновки та пропозиції.

1. Розкрито особливості становлення правового регулювання права спільної власності на землю в контексті історичних еволюційних процесів. Зокрема, за часів Київської Русі, у римському праві, Литовських статутах, козацької доби, за російського протекторату та в період радянської доби. Передвісником спільної власності на українських землях розглядається общинна власність східних слов'ян, яка, хоч і мало схожа на наше сучасне уявлення про спільну власність, однак знаходить свій відголос у власності на землю територіальних громад або колективній власності.

Визначено, що теоретико-нормативний фундамент правовідносин спільної власності на земельну ділянку, особливо для країн романо-германської правової системи, заклало римське право. Серед ключових постулатів римського права, які є характерними для права спільної сумісної власності на земельну ділянку сучасного періоду, виділено такі: декілька власників відносно майна розглядались як одна особа, тобто річ належала товариству загалом; кожен міг користуватись усією річчю; рішення щодо розпорядження, утримання і управління спільною річчю приймалось одноголосно. Звернуто увагу на відносини спільної власності у період існування Запорізької Січі, який поєднував спільну власність на землю Війська Запорозького та появу елементів приватної власності на землю. Правове регулювання права спільної власності на землю в інші історичні

періоди передбачало розвиток постулатів римського права або мало фрагментарний і недосконалий характер.

2. Право спільної власності на земельну ділянку розглядається як обмежене волею співвласників право володіння, користування та розпорядження земельною ділянкою, що передбачає множинність суб'єктів та єдність об'єкта такого права. Обґрунтовується умовний характер визначення часток у праві спільної власності, що обумовлено часткою у вартості об'єкта власності і слугує переважно підставою для припинення права спільної власності, тобто виділення конкретної частини майна в натурі або виділення такої частини майна в процесі здійснення права спільної часткової власності чи отримання відповідної частки прибутку.

Реалізація правомочностей власника здійснюються виключно спільно всіма суб'єктами власності при реалізації права спільної сумісної власності або з урахуванням умовних часток при визначенні порядку використання об'єкта права спільної часткової власності.

3. Право спільної сумісної власності на земельну ділянку розглядається як законодавчо забезпечену можливість двох та більше осіб, спільно, без визначення часток у праві власності, володіти, користуватися та розпоряджатися земельною ділянкою як цілісним об'єктом на умовах, визначених договором, законом чи рішенням суду, із урахуванням обмежень встановлених їй правовим режимом.

4. Виникнення права спільної сумісної власності на земельну ділянку перебуває у прямій залежності як від наявності законодавчого визначення відповідних підстав, так і волевиявлення сторін правовідносин, які за спільною згодою можуть відійти від права спільної сумісної власності на земельну ділянку, зокрема, подружжя та члени фермерського господарства.

5. Визначено ознаки права спільної сумісної власності на земельну ділянку, що розкривають її юридичну природу: множинність суб'єктного складу, що включає двох та більше осіб як суб'єктів власності на одну земельну ділянку; законодавче обмеження суб'єктів спільної сумісної

власності, як правило, фізичними особами, що мають сімейні або родинні відносини (крім випадків, визначених законом, зокрема співвласників багатоквартирного будинку та жилого будинку); відсутність задалегідь визначених часток у праві власності; єдність об'єкта права як окремої земельної ділянки; подвійний характер правового режиму земельної ділянки, що включає договір сторін про порядок її використання та межі визначені земельним законодавством; обмеження об'єктного складу земельною ділянкою з визначеним цільовим призначенням; наявність двох груп правовідносин, які реалізуються в процесі здійснення права спільної сумісної власності та включають зовнішні і внутрішні відносини; можливість визначення часток співвласників; особливий порядок поділу земельної ділянки за умови визначення розміру часток у праві власності; необхідність досягнення спільного рішення щодо умов відчуження земельної ділянки як об'єкта відповідних прав.

6. Знаходить своє продовження науковий підхід, за яким, при наявності поєднання у спільній власності суб'єктів різних форм власності, виникають особливості правового регулювання, що можуть трактуватись по-різному, аж до змішаної форми власності.

7. Дослідження права спільної сумісної власності на землю в зарубіжних країнах (США, Великої Британії, ФРН, Австрії, Швейцарії, Франції, РФ та інших) дає підстави стверджувати, що українське законодавство в регулюванні цього питання природно тяжіє до представників романо-германської правової системи. Визначено особливості правового регулювання спільної сумісної власності держав романо-германської правової системи: право спільної власності на земельну ділянку належить до видів приватної власності на землю і характеризується множинністю суб'єктів права власності; відносно речі в цілому співвласники розглядаються як одна особа; існування спільної власності загалом і сумісної, зокрема, ставиться, у безпосередню залежність від наявності правового регулювання відповідного кола відносин, отже, право спільної сумісної

власності може виникати, як правило, лише в силу прямого припису закону; інститут спільної сумісної власності на земельні ділянки достатньо затребуваний у країнах романо-германської правової системи і застосовується для регулювання діяльності товариств, відкритих торгових товариств, командитних товариств, фермерських господарств, сімейних та спадкових відносин; спільність власності породжує зобов'язальні відносини; окремі власники ні річчю в цілому, ні своєю долею самостійно розпорядитися не можуть; у спільній сумісній власності, як правило, відсутнє право вимагати припинення спільності в будь-який час, за винятком спадкових правовідносин; французька правова наука поділяє спільне право власності на два види: звичайна нерозділеність володіння і вимушене нерозділене володіння; регулювання правовідносин спільної власності відбувається переважно нормами цивільного права.

Звертається увага на можливість запозичення окремих положень правового регулювання, що стосуються спільної сумісної власності товариств, а також обмежень у виділенні частки із масиву земель спільної власності, зокрема для фермерського господарства, що потребує подальших досліджень у цьому напрямку.

8. Розкрито окремі особливості права спільної сумісної власності на земельну ділянку подружжя. Обґрунтовано виникнення права спільної сумісної власності подружжя в процесі виділення земельної ділянки власнику земельної частки паю. Ставиться під сумнів можливість укладання угод між подружжям, що передбачають відчуження земельної ділянки спільної сумісної власності чи своєї частки у праві спільної власності на таку ділянку, окрім договору дарування чи придбання за особисті кошти. Знаходить свій розвиток ідея щодо необхідності реєстрації права спільної сумісної власності на земельну ділянку за кожним із подружжя. Обґрунтовується недоцільність виділу в натурі частки подружжя у праві спільної сумісної власності на земельну ділянку з метою її відчуження.

9. Обґрунтовано механізм виникнення права спільної сумісної власності на земельну ділянку членів фермерського господарства, що набута в результаті спільної праці за умови її придбання за спільні кошти. Зокрема, право спільної власності на земельну ділянку для ведення фермерського господарства, товарного сільськогосподарського виробництва, особистого селянського господарства може виникати в подружжя а також інших членів фермерського господарства за умови: викупу земельних ділянок, наданих у постійне користування для ведення фермерського господарства із земель державної чи комунальної власності; виділення в натурі (на місцевості) земельної ділянки власнику земельної частки (паю); придбання земельної ділянки головою сімейного фермерське господарство без статусу юридичної особи, що діє від імені та в інтересах такого господарства; придбання земельних ділянок з метою використання для потреб ведення фермерського господарства в результаті спільної праці та за спільні кошти. Право спільної сумісної власності за таких умов виникає за відсутності угоди, що визначає інший порядок володіння такими земельними ділянками.

10. Доводиться необхідність поширення правового режиму спільної сумісної власності на земельні ділянки, що використовуються фермерським господарством. Отже, землі, які використовує фермерське господарства включатимуть: земельні ділянки, що належать громадянам України - членам фермерського господарства на праві «особистої» власності, користування; земельні ділянки, що належать громадянам України - членам фермерського господарства на праві спільної сумісної власності; земельні ділянки, що належать фермерському господарству на праві користування.

11. Знаходять своє продовження наукові підходи щодо необхідності відмови від земель фермерського господарства як окремого виду цільового призначення, яке відображає форму господарювання на землі. Оскільки ведення фермерського господарства за своїм цільовим призначенням передбачає товарне сільськогосподарське виробництво, відповідний вид

цільового призначення має поширюватись і на землі, що надаються для ведення фермерського господарства.

12. Запропоновано поняття земельної ділянки співвласників багатоквартирного будинку як визначену на місцевості та впорядковану частину земної поверхні, на якій розміщено багатоквартирний житловий будинок та прибудинкова територія призначена для його експлуатації та обслуговування, що належить співвласникам багатоквартирного будинку на праві спільної сумісної власності, без права на виділення її частки.

Визначено особливості правового режиму земельних ділянок співвласників багатоквартирного будинку: належить до земель житлової забудови; використовується для розміщення багатоквартирного будинку та прибудинкової території; поєднує функції просторово-операційного базису для житлового будівництва та забезпечення потреб та інтересів співвласників у процесі використання прибудинкової території; не є самостійним об'єктом оборотоздатності; право власності на таку ділянку належить співвласникам багатоквартирного будинку, право користування може належати співвласникам багатоквартирного будинку або юридичним особам, які здійснюють її обслуговування; співвласниками можуть виступати фізичні та юридичні особи, територіальні громади, держава; співвласники не мають права на виділення в натурі частки; без належного оформлення прав на таку ділянку право власності на земельну ділянку є обмеженим; використання поєднується з вимогами законодавства щодо утримання та благоустрою; поєднує законодавче регулювання та домовленість співвласників у забезпеченні правового режиму.

13. Обґрунтовано договірну природу права спільної сумісної власності на земельну ділянку, що передбачає спільне волевиявлення співвласників як під час виникнення такого права, так і в процесі його здійснення. Зокрема, право спільної сумісної власності хоч і виникає у випадках, прямо передбачених законом, однак, може змінюватись за угодою сторін. За таких умов посилюється необхідність регулювання саме

договірних відносин у сфері спільної сумісної власності на земельну ділянку, які мають однозначно відображати волевиявлення сторін та зміст прав і обов'язків у процесі використання такої земельної ділянки. При визначенні змісту прав та обов'язків за договором спільної сумісної власності на земельну ділянку пріоритет належить спільному волевиявленню суб'єктів такого права в рамках договірних відносин, що ж стосується питання правового режиму земельної ділянки, що визначений у земельному законодавстві, то його дотримання є обов'язком кожного співвласника. Розкрито умови договору про спільну сумісну власність на земельну ділянку.

Запропоновано визначення механізму договірного регулювання права спільної сумісної власності на земельну ділянку як системи узгоджених співвласниками правових засобів, за допомогою яких встановлюються та реалізуються оптимальні моделі поведінки учасників договірних відносин включаючи володіння, користування, розпорядження, відтворення та охорону земельної ділянки, яка перебуває у спільній сумісній власності з врахуванням збалансованості особистих та спільних інтересів співвласників, а також суспільних інтересів загалом.

14. Обґрунтовано запровадження можливості договірного характеру визначення розміру часток у праві спільної сумісної власності в разі її поділу, з виділенням частки співвласника в натурі та внесення відповідних змін до ЗК України. Зокрема, доповнити зміст ч. 5, ст. 89 ЗК України, виклавши її в редакції: «Поділ земельної ділянки, яка є у спільній сумісній власності, з виділенням частки співвласника, може бути здійснено за умови визначення розміру часток співвласників, які є рівними, якщо інше не передбачено домовленістю між співвласниками, законом або не встановлено судом».

Враховуючи правове забезпечення та практику укладення відповідних угод, серед істотних умов договору про визначення розміру часток у праві спільної сумісної власності, виділено: предмет (земельна ділянка, її кадастровий номер, цільове призначення та інші індивідуалізуючі її ознаки); згода всіх співвласників на поділ; розмір часток кожного з співвласників.

Частки співвласників, яким належить земельна ділянка на праві спільної сумісної власності є рівними, тому укладення окремого договору щодо визначення часток варто проводити в разі відступу від рівності часток. За інших обставин про рівність часток можна зазначити у самому договорі про поділ земельної ділянки.

15. Обґрунтовується необхідність застосування поділу земельної ділянки в разі реалізації права на виділення частки з права спільної сумісної власності за наявності лише двох співвласників, як суб'єктів відповідного права. Якщо відсутня згода одного з двох співвласників щодо поділу земельної ділянки, то такий поділ може бути здійснено в судовому порядку, що потребує внесення змін до положень ч.1 ст.367 та ч.2 ст.372 ЦК України, якими передбачено можливість поділу земельної ділянки спільної сумісної власності за згодою всіх співвласників, доповнивши таку можливість рішенням суду, в разі недосягнення згоди між співвласниками щодо умов поділу.

16. Продовжено вчення щодо подільності та неподільності земельних ділянок. Перелік неподільних земельних ділянок має бути визначено на законодавчому рівні та розширено з урахуванням видів цільового призначення передбачених для безоплатної передачі у власність громадян та визначенням мінімальних розмірів таких ділянок. Водночас винятком із правила щодо неподільності земельних ділянок через дотримання мінімальної площі, може виступати поділ з метою приєднання частин, що виділяються до іншої земельної ділянки із тим же цільовим призначенням.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Аверина К. Н. Особенности земельных отношений в Скандинавских странах. *Вопросы права и политики*. 2014. № 2. С. 47–77.
2. Аксененок Г. А. Право государственной собственности на землю в СССР. / под ред. Н. Д. Казанцева; АН СССР, Ин-т права. Москва : Госюриздат, 1950. 307 с.
3. Алексеев С. С. Восхождение к праву. Поиски и решения. 2-е изд., перераб. и доп. Москва : Издательство Норма, 2002. 376 с.
4. Алексеев С. С. Линия права. Москва : Статут, 2006. 461 с.
5. Алексеев С. С. Общая теория права. Том 1. Москва : Юридическая литература, 1981. 361 с.
6. Андрейцев В. І. Земельне право і законодавство суверенної України: Актуальні проблеми практичної теорії. Київ : Знання, 2005. 445 с.
7. Андрейцев В. І. Наукова доктрина формування сучасної системи земельного законодавства і права за об'єктами земельних правовідносин: методологічні аспекти. *Право України*. 2020. № 5. С.15–28.
8. Аркас М. М. Історія України – Русі. Київ : Вища школа, 1990. 456с.
9. Артамонов М. И. О земледелии и земледельческом празднике у скифов. *Ученые записки ЛГУ*. 1947. № 15. С. 40–43.
10. Балезин В. П. Правовой режим земель населенных пунктов / отв. ред. Н. И. Краснов. Москва : Юридическая литература, 1980. 96 с.
11. Баранкова В. В. Доказування в нотаріальному процесі. Проблеми законності : *Республіканський міжвідомчий науковий збірник*. Харків, 2000. Випуск 42. С. 94–100.
12. Бачур Б. С. Інститут земельних відносин у цивільному звичаєвому праві України в X – середині XIX ст. (історико-правовий аспект) : автореф.

дис. ... на здобуття наук. ступеня канд. юр. наук : спец. 12.00.01 «Теорія та історія держави і права; історія політ. і правових учень». Харків, 2004. 20 с.

13. Бервено С. М. Проблеми договірнього права України : монографія. Київ : Юрінком Інтер, 2006. 392 с.

14. Бондарєва М. В. Принципи таємниці вчинюваних нотаріальних дій. *Часопис Київського університету права*. 2009. № 4. С. 198–202.

15. Бородовський С. О. Роль і значення інституту нотаріату в сфері надання юридичної вірогідності правочинам. *Часопис Київського університету права*. 2011. № 2. С. 126–129.

16. Бостан Л. М. Історія держави і права зарубіжних країн : навч. посіб. Київ : Центр навч. літ., 2004. 672 с.

17. Бригінець О. О. До питання права спільної власності на землю в Україні. *Економіка. Фінанси. Право*. 2021. № 7. С. 5–9.

18. Бондар О. Г. Земля як об'єкт права власності за земельним законодавством України : автореф. дис... канд. юрид. наук / О. Г. Бондар; НАН України. Ін-т держави і права ім. В. М. Корецького. К., 2005. 20 с.

19. Ващишин, Марія Ярославівна Земельні правовідносини у селянських (фермерських) господарствах [Текст] : автореф. дис... канд. юрид. наук: 12.00.06 / Ващишин Марія Ярославівна ; Львівський національний ун-т ім. Івана Франка. - Л., 2000. - 18 с.

20. Велика українська юридична енциклопедія : у 20 т. Т. 16 : Земельне та аграрне право / редкол. : М. В. Шульга (голова), В. В. Носік, П. Ф. Кулинич (заст. голови) та ін. ; Нац. акад. прав. наук України ; Ін-т держави і права ім. В. М. Корецького НАН України ; Нац. юрид. ун-т ім. Я. Мудрого. 2019. 696 с.

21. Васьковський Е. В. Учебник гражданского права. Выпуск 2. Вещное право. СПб.: 1896. 188 с.

22. Вівчаренко О. А. Право власності на землю в Україні (актуальні проблеми) Івано–Франківськ : ЗАТ Надвірнянська друкарня. 1998. 179 с.

23. Германское гражданское уложение. «Российский правовой портал: библиотека Пашкова». URL: <https://constitutions.ru/?p=3687>. (дата звернення: 31.08.2019).

24. Гершоноу М. М. Земельний кодекс УСРР, текст і поартикульний коментар. Х. : Юридичне видавництво НКЮ УСРР, 1928. 514 с.

25. Гетьман А. П. Теоретико-методологічні засади формування національної доктрини земельного права. *Право України*. 2020. №5. С. 29–42.

26. Глотова О. В. Правове регулювання угод із земельними ділянками в Україні : моногр. Одеса : Фенікс, 2008. 256 с.

27. Господарський кодекс України від 16 січня 2003 року № 436-IV. *ВВР України*. № 18. 2003. Ст. 144.

28. Гражданский кодекс (Кодекс Наполеона) 1804 г. Сайт Тихоокеанского государственного университета. URL : http://pnu.edu.ru/ru/faculties/full_time/uf/iogip/study/studentsbooks/histsources2/i_gpzi049/. (дата звернення: 31.07.2020).

29. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть 1 от 21 октября 1994г. №51-ФЗ. URL : <https://docs.cntd.ru/document/9027690>. (дата звернення: 31.07.2021).

30. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть 2 от 26 января 1996г. №14-ФЗ. URL : <https://docs.cntd.ru/document/9027703>. (дата звернення: 31.07.2021).

31. Гражданский кодекс РСФСР от 11 июня 1964 г. Сайт КонсультантПлюс. URL : http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_1838/. (дата звернення: 31.07.2021).

32. Гражданское и торговое право зарубежных государств : учебник / отв. ред. Е. А. Васильев, А. С. Комаров. Москва : Международные отношения, 2004. 560 с.

33. Гражданское право : В 2 т. Том I. : учебник / отв. ред. проф. Е. А. Суханов. Москва : Издательство БЕК, 2000. 704 с.

34. Гражданское право : учебник. / под редакцией А. П. Сергеева и Ю. К. Толстого. Москва : ТК Велби, Изд-во Проспект, 2005. 848 с.

35. Гражданское право. В 2-х томах : учебник. Т. 1 / Дюжева О. А., Ем В. С., Зенин И. А., Коваленко Н. И., и др.; отв. ред.: Суханов Е. А. Москва: БЕК, 2003. 816 с.

36. Греков Б. Д. Крестьяне на Руси с древнейших времен до XVII в. Москва; Ленинград : изд-во и 2-я тип. Изд-ва Акад. мед. наук СССР, 1946. 959 с.

37. Гринько С. Д., Костяшкін І. О. Право власності на землю територіальних громад. *Університетські наукові записки*. 2020. № 6 (78). С. 174–183.

38. Гриняк А. Б. Спільна сумісна власність фізичних осіб: окремі питання виникнення та припинення. *Приватне право і підприємництво*. 2008. № 2. С. 29–32.

39. Гриняк А. Б. Особливості договірної регулювання відносин з надання послуг в підприємницькій діяльності. *Юридичний вісник*. 2015. № 1 (34). С. 115-120.

40. Грозовский И. Н. Право собственности на землю в Запорожской Сечи. Актуальные проблемы развития общественной мысли и практики управления : Сб. науч. трудов. Запорожье : РИП «Видавецъ», 1995. Вып. 1. С. 82-89.

41. Давид Р., Жоффре-Спинози К. Основные правовые системы современности. Москва : «Международные отношения», 1999. 400 с.

42. Давиденко А. О. Історія виникнення нотаріату в Україні. *Вісник Запорізького національного університету. Юридичні науки*. 2010. № 4. С. 22-28.

43. Дегтярев И. В., Осипов Л. И. Земельное право и земельный кадастр. Москва : Юрид. лит., 1986. 240 с.

44. Декларація про державний суверенітет України від 16 липня 1990 р. *Відомості Верховної Ради УРСР*. 1990. № 31. Ст. 429.

45. Дзера О. В. Розвиток права власності громадян в Україні : монографія. Київ : Вентурі, 1996. 272 с.
46. Дождев Д. В. Римское частное право : учеб. для вузов / под ред. В. С. Нерсисянца. Москва : НОРМА-ИНФРА-М, 1996. 704 с.
47. Домашенко М. В., Рубаник В. Є. Власність і право власності: нариси з історії, філософії, теорії і практики регулювання відносин власності в Україні. Харків: Факт, 2002. 550 с.
48. Домбровський С. Ф., Тараненко Л. С. Особливості правового регулювання нових сімейних фермерських господарств. *Університетські наукові записки*. 2017. № 2 (62). С. 59–70. URL: http://nbuv.gov.ua/UJRN/Unzap_2002_4_17. (дата звернення: 31.06.2021).
49. Дячкова Н. А. Згода одного з подружжя на вчинення правочинів щодо спільного майна. *Право і безпека*. 2015. № 2 (57). С. 160–165.
50. Ерофеев Б. В. Советское земельное право : учеб. Москва : Высшая школа, 1965. 934 с.
51. Євко В. Ю. Правовий режим прибудинкової території багатоквартирного будинку після його приватизації. *Право і Безпека*. 2009. № 4. С. 166–169.
52. Євко В. Ю. Розпорядження дружиною, чоловіком часткою у праві спільної власності подружжя на нерухоме майно. *Вісник Харківського національного університету внутрішніх справ*. 2016. № 4 (75). С. 223–234.
53. Єлькіна М. А. Поділ, виділ, об'єднання земельних ділянок. Алгоритм реєстраційних дій. *Мала енциклопедія нотаріуса*. 2016. № 3 (87). С.28–34.
54. Єрмоленко В. Категорія «форма права власності»: теоретико-методологічні засади обґрунтування. Підприємство, господарство і право. 2008. № 12. С. 5-10
55. Жаворонкова Н. Г. Земельное право : учебник для бакалавров. Москва : Издательство Юрайт, 2016. 580 с.
56. Жилінкова І. В. Проблема визначення часток у праві спільної часткової власності. *Право України*. 2005. № 1. С. 103–105.

57. Заставська Л. П. Право власності на землю в Україні (розвиток та основні риси) : дис. ... кандидата юр. наук : 12.00.06. Київ, 2003. 179 с.
58. Земельне право : підручник / за ред.: В. І. Семчик, П. Ф. Кулинич. Київ : Ін Юре, 2001. 424 с.
59. Земельне право України : навчальний посібник / за ред. І.І.Каракаша та Т. Є. Харитонової. Одеса : Юридична література, 2017. 588 с.
60. Земельне право України : підручник / за ред. В. В. Носіка. Київ : Видавничо-поліграфічний центр «Київський університет», 2008. 511 с.
61. Земельне право України : підручник / за ред. О. О. Погрібного та І. І. Каракаша. Київ : Істина, 2009. 600 с.
62. Земельне право: підручник /М. В. Шульга, Н. О. Багай, В.І.Гордєєв та ін; за ред. М. В. Шульги.Харків: Право, 2014. 520 с.
63. Земельне право України : підручник для студ. юрид. спец. вищ. навч. закл. / В. І. Семчик, П. Ф. Кулинич, М. В. Шульга. Київ : Вид. дім «Ін Юре», 2008. 600с.
64. Земельний Кодекс Республіки Вірменія від 04.06.2001 № ЗР-185. URL : http://base.spinform.ru/show_doc.fwx?rgn=8657. (дата звернення: 31.07.2021).
65. Земельний Кодекс Республіки Казахстан від 20.06.2003 № 442-ІІ URL : https://online.zakon.kz/document/?doc_id=1040583. (дата звернення: 31.07.2021).
66. Земельний кодекс України : науково-практичний коментар / за ред. А. П. Гетьмана, М. В. Шульги. Видання шосте, доповнене. Х. : ТОВ «Одіссей», 2009. 624 с.
67. Земельний кодекс України : науково-практичний коментар / за ред. В. І. Семчика. Київ, 2003. 680 с.
68. Земельний кодекс України від 13 березня 1992 р. № 561-ХІІ. *ВВР України*. 1992. № 25. Ст. 354.
69. Земельний кодекс України від 25 жовтня 2001 року. *ВВР України*. 2002. № 3-4. Ст. 27.

70. Земельний кодекс Української РСР від 08.07.1970 р. *Відомості Верховної Ради УРСР*. 1970. № 29. Ст. 205.

71. Земельний кодекс УРСР від 18 грудня 1990 р. № 561-ХІІ. *Відомості Верховної Ради УРСР*. 1991. № 10. Ст. 98.

72. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ. URL : <http://www.consultant.ru/popular/earth/>. (дата звернення: 31.07.2021).

73. Землі сільськогосподарського призначення: поняття, особливості, склад (правові аспекти) : наук.-навч. посібник / за ред. докт. юрид. наук, проф. Н. І. Титової. Львів : ПАЮ, 2005. 368 с.

74. Зимелева М. В. Общая собственность в советском гражданском праве : монографія. *Вестник гражданского права*. 2009. Т. 9, № 4. С. 198-234.

75. Зимелева М. В. Общая собственность в советском гражданском праве. *Ученые записки*. ВІЮН. 1941. Вып. 2. С. 9–10.

76. Зубрицький О. В. Правове регулювання обігу земель сільськогосподарського призначення в Україні та країнах ЄС: порівняльно-правовий аспект : дис. ... кандидата юрид. наук : 12.00.06. Київ, 2019. 234 с.

77. Иоффе О. С. Советское гражданское право. Москва : Юридическая литература, 1967. 494 с.

78. Ільків Н. В. Оренда земель сільськогосподарського призначення: теоретичні й практичні аспекти : монографія / за заг. ред. Н. І. Титової. Львів: ЛьвДУВС, 2008. 296 с.

79. Ільків Н. В. Оформлення права приватної власності на земельну ділянку : новели законодавства *Проблеми цивільного права і процесу*. № 2. 2012. С. 122–131.

80. Історія українського права. / за ред. О. О. Шевченка. Київ : Олан, 2001. 214 с.

81. Казанцев М. Ф. Договорное регулирование: Цивилистическая концепция. Екатеринбург : УрО РАН, 2005. 393 с.

82. Каракаш И. И. Право собственности на землю и право землепользования в Украине : учебно-научное издание. Одесса : ФЕНІКС, 2003. 256 с.

83. Каракаш І. І. Право власності на природні об'єкти та їх ресурси в Україні : монографія. Одеса : Юридична література, 2017. 438 с.

84. Каракаш І. І. Юридична природа та умови реалізації права спільної власності на землю в Україні. *Наукові праці Одеської національної юридичної академії* / голов. ред. С. В. Ківалов. Одеса : Юридична література, 2008. - Т. VII. С. 195–206.

85. Кількість зареєстрованих ОСББ в Україні. Офіційний сайт Міністерства розвитку громад та територій України. URL: <https://www.minregion.gov.ua/press/news/v-ukrayini-diye-32-982-osbb-doslidzhennya-minregionu/>. (дата звернення: 31.02.2021).

86. Коваленко Т. О. Правові аспекти адаптації земельного законодавства України до законодавства Європейського Союзу. *Публічне право*. 2016. № 2. С. 19–26.

87. Ковальова О. М. Формування, запровадження та розвиток комунальної власності в Україні. *Актуальні проблеми державного управління*. 2010. № 1. С. 351–358.

88. Ковач Д. Л. Виникнення суб'єктивних земельних прав : монографія. Харків : Фінарт, 2019. 224 с.

89. Кодекс про шлюб та сім'ю Української РСР від 20 червня 1969 р. № 2006-VII. *Відомості Верховної Ради УРСР*. 1969. № 26. Ст. 204.

90. Кодекс Республіки Беларусь о землі від 23 червня 2008 р. № 425-3. URL : <http://etalonline.by/document/?regnum=Hk0800425>. (дата звернення: 31.07.2021).

91. Кокотов Б. В. Правовое регулирование оренды сельскохозяйственных земель в Англии США : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : спец. 12.00.06 «Природоресурсное право; аграрное право; экологическое право». Москва, 2000. 27 с.

92. Колганов М. В. Собственность. Докапиталистические формации. Москва : СОЦЭКГИЗ, 1962. 496 с.

93. Коммерческий (торговый) кодекс (das Handelsgesetzbuch, HGB). Сайт «Web Globus». URL : http://www.web-globus.de/articles/kommercheskij_torgovyj_kodeks_das_handelsgesetzbuch_hgb. (дата звернення: 31.07.2021).

94. Кондратьєва Н. М. Правові проблеми виділу у натурі частки із майна, що є у спільній частковій власності. *Підприємництво, господарство, право*. 2011. № 6. С. 52–55.

95. Концепція розвитку фермерських господарств та сільськогосподарської кооперації на 2018-2020 роки : розпорядження Кабінету Міністрів України від 13 вересня 2017 р. № 664-р. *ОВУ*. 2017. № 79. Ст. 2421.

96. Корецкий А. Д. Теория договорного регулирования гражданско-правовых отношений : автореф. дис. ... на соискание уч. степени д-ра юрид. наук : спец. 12.00.03 «Гражданское право, предпринимательское право, семейное право, международное частное право». Ростов-на-Дону, 2007. 28с.

97. Корнієнко Г. С. Правове регулювання набуття права власності на земельні ділянки для ведення фермерського господарства в Україні. *Проблеми законності*. 2017. Вип. 139. С. 134–142.

98. Костяшкін І. О. До питання соціальної функції права власності на землю в Україні. *Сучасні проблеми аграрного і природоресурсного права* : зб. наук. пр. за матеріалами міжнар. наук.-практ. конф. (м. Київ, 30–31 жовтня 2009 р.) / за заг. ред. В. М. Єрмоленка та ін. Київ : ІРИДУМ, 2009. С.167–169.

99. Костяшкін І. О. Правове забезпечення соціальної функції права власності на землю в Україні : монографія. Київ–Хмельницький : Хмельницький університет управління та права, 2016. 429 с.

100. КПСС в резолюциях и решениях съездов, конференций и Пленумов ЦК. Москва : Политиздат, 1970. Т. 4. (1926-1929). 575 с.

101. Кравцов С. В. Генезис общей собственности в философии и взглядах римских юристов. *Leges et vita*. 2015. № 8/2 (284). С. 36–39.
102. Крассов О. І. Земельное право : учебник. Москва : Юристъ, 2000. 623 с.
103. Кулинич П. Ф. Земельне законодавство України періоду земельної реформи: основні тенденції розвитку. *Право України*. 2020. №5. С.63–75.
104. Кулинич П. Ф. Нерухоме майно як об'єкт правових відносин: землецентрична і надро-центрична концепції. *Часопис Київського університету права*. 2015. № 3. С. 262–265.
105. Кулинич П. Ф. Право власності на землю: нові підходи до визначення змісту. *Право України*. 2004. № 9. С. 22–29.
106. Кулинич П. Ф. Правові проблеми охорони і використання земель сільськогосподарського призначення в Україні : монографія. Київ : Логос, 2011. 688 с.
107. Кулинич П. Ф. Практичний посібник з питань формування (доформування) земельних ділянок та оформлення прав на них : проект USAID Агро Інвест. Київ, 2013. 74 с.
108. Кучеренко І. М. Спільне майно співвласників багатоквартирного будинку. *Держава і право* : зб. наук. пр. Вип 36. Київ. : Ін-т держави і права ім. В. М. Корецького НАН України, 2007. 664 с.
109. Лановик Б. Д. Економічна історія України : підручник для студентів вищих навчальних закладів / за ред. Б. Д. Лановика. Київ : Юридична книга, 2004. 456 с.
110. Лапач В. А. Система объектов гражданских прав : теория и судебная практика. СПб.: Юридический центр Пресс, 2002. 542 с.
111. Лепех С. М. Правовий режим грошей як спільного майна подружжя. *Право України*. 2013. № 10. С. 85–96.
112. Малохліб О. С. Правові засади використання земельних ділянок для житлового будівництва : автореф. дис. ... на здобуття наук. ступеня канд.

юрид. наук : спец. 12.00.06 «Земельне право; аграрне право; екологічне право; природоресурсне право». Харків, 2020. 21. с.

113. Малохліб О. С. Правові засади використання земельних ділянок для житлового будівництва : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.06. Харків, 2020. 210 с.

114. Маркова М. Г. Понятие и содержание права общей собственности. *Очерки по гражданскому праву*. Сборник статей. Ленинград. : Издательство Ленинградского университета, 1957. С.79-92.

115. Мартин А. Г. Сучасна класифікація земельних ділянок за цільовим призначенням. *Земельне право України: теорія і практика*. 2010. № 2. С. 42–47.

116. Маслов В. Ф. Имущественные отношения в семье. Харьков : «Вища школа» ; Изд-во при Харьковском университете, 1974. 184 с.

117. Мейер Д. И. Русское гражданское право. В 2-х частях. Москва: «Статут», 2003. 831 с.

118. Мисник Н. Н. Правовая природа общей собственности. *Правоведение*. 1993. № 1. С. 24–34.

119. Мірошниченко А. М. Напрями вдосконалення чинного законодавства України про приватизацію земель. *Землеустрій і кадастр*. 2007. № 2. С. 49–59.

120. Мірошниченко А. М. Земельне право України : підручник. Київ : Алтера; КНТ; ЦУЛ, 2009. 712 с.

121. Мірошниченко А. М. Колізії в правовому регулюванні земельних відносин в Україні : монографія. Київ : Правова Єдність, 2010. 268 с.

122. Мірошниченко А. М. Проблемні правові питання поділу земель на категорії. *Бюлетень Міністерства юстиції України*. 2005. № 12 (50). С. 42–51.

123. Мірошниченко А. М. Розмежування складових та приналежностей земельної ділянки. *Земельне право України : теорія і практика*. 2007. № 1. С. 25–31.

124. Мірошниченко А. М., Марусенко Р. І. Науковопрактичний коментар Земельного кодексу України, 5-те видання, змінене і доповнене. Київ.: Алерта, 2013. 544 с.
125. Набуття і реалізація прав на землю в Україні : навчальний посібник / А. Й. Годованюк, І. І. Каракаш, Є. О. Платонова та ін.; за ред. проф. І. І. Каракаша. Одеса : Юридична література, 2016. 332 с.
126. Науково-практичний коментар до Сімейного кодексу України. Є. О. Харитонов та ін.; упоряд. О. І. Сафончик, В. О. Гончаренко ; ред. Є. О. Харитонов. Х. : Одіссей, 2008. 560 с.
127. Новицкий И. Б. Римское право : учебник для академического бакалавриата. Москва : Издательство Юрайт, 2018. 298 с.
128. Носік В. В. Право власності на землю Українського народу: монографія. Київ : Юрінком Інтер, 2006. 544с.
129. Носік В.В. Земельне право і законодавство України: системна криза чи зміна парадигми в умовах реалізації Цілей Сталого Розвитку в Україні до 2030 року? Київ, 2020. *Право України*. №5. С. 76-90.
130. О коллективных хазяйствах : постановление ЦИК и СНК СССР от 16 марта 1927 г. *Собрание законов СССР*. 1927. № 15. Ст. 161.
131. О крестьянском (фермерском) хозяйстве : Федеральный закон от 11 июня 2003 г. №74-ФЗ. *Собрание законодательства РФ*, 2003 г. № 24. Ст. 2249.
132. О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан : Федеральный закон от 15 апреля 1998 г. № 66-ФЗ. *Собрание законодательства РФ*. 1998. № 16. Ст. 1801.
133. О сельском хозяйстве : постановление IV Всеукраинского Съезда Советов от 14 декабря 1922 г. *СУ*. 1922. №34. Ст. 1.
134. Об утверждении Общих начал землепользования и землеустройства: постановление ЦИК СССР от 15 декабря 1928 г. *Собрание законов СССР*. 1928. № 69. Ст. 642.

135. Об утверждении Основ гражданского законодательства Союза ССР и союзных республик: Закон СССР от 08 декабря 1961 г. *Ведомости ВС СССР*. 1961. № 50. Ст. 525.

136. Об утверждении Основ гражданского законодательства Союза ССР и союзных республик (вместе с Основами законодательства) : Закон СССР от 08 декабря 1961 г. *Ведомости ВС СССР*. 1961. № 50. Ст. 525.

137. Оцінка та управління нерухомістю : навчальний посібник / В. Р. Кучеренко, М. А. Заєць, О. В. Захарченко, Н. . Сментина, В. О. Улибіна. Одеса : Видавництво ТОВ «Лерадрук», 2013. 272 с.

138. Паславська О. Я. Особливості спільної власності на землю за законодавством України. *Актуальні проблеми правознавства*. Випуск 2 (10). 2017. С. 74–78.

139. Петренко І. М. Шлюбно-сімейні відносини в православній повсякденній культурі Росії XVIII ст. : дис. ... доктора іст. наук : 07.00.02. Київ, 2011. 453 с.

140. Печений О. П. Науково-правовий висновок щодо відчуження майна подружжя що перебуває у спільній сумісній власності. *Юридичний радник*. 24 жовтня 2011. URL : uradnik.com.ua/vis_exp/науково-правовий-висновок-щодо-відчу/. (дата звернення: 31.07.2021).

141. Підопригора О. А. Римське приватне право : підруч. для студ. юрид. спец. вищих навч. закладів. Київ : Видавничий Дім «Ін Юре», 2001. 440 с.

142. Планування та забудова територій : Державні будівельні норми України. Міністерство регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України. Київ, 2019. Інформаційний бюлетень. 2019. № 6. URL : <https://dreamdim.ua/wp-content/uploads/2019/07/DBN-B22-12-2019.pdf>. (дата звернення: 31.07.2021).

143. Победоносцев К. П. Курс гражданского права. СПб. : Синод. тип., 1896. 767 с.

144. Повість врем'яних літ : Літопис (За Іпатським списком) / пер. з давньоруської, комент. В. В.Яременка. Київ : Рад. письменник, 1990. 558 с.

145. Погрібний С. О. Регулювання договірних відносин у цивільному праві України: співвідношення їх внутрішнього (саморегулювання) і зовнішнього (державного) регулювання. *Право України*. 2012. № 9. С. 26–36.

146. Податковий кодекс України від 28.06.1996 р., № 254к/96-ВР. URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/254к/96-вр>. (дата звернення: 31.07.2021).

147. Постанова Великої Палати Верховного Суду від 23 червня 2020 р. у справі № 179/1043/16-ц (провадження № 14-63цс20). *Єдиний державний реєстр судових рішень*. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/90458880> (дата звернення: 05.06.2021). (дата звернення: 31.07.2021).

148. Постанова Великої Палати Верховного Суду від 23 червня 2020 р. у справі № 179/1043/16-ц (провадження № 14-63цс20). *Єдиний державний реєстр судових рішень*. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/90458880>. <https://reyestr.court.gov.ua/Review/98765058> (дата звернення: 05.06.2021).

149. Постанова Верховного Суду від 18 березня 2019 р. у справі № 263/68/17. (провадження № 61-13354ск18). *Єдиний державний реєстр судових рішень*. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/80555603/> (дата звернення: 31.07.2021).

150. Постанова Верховного Суду України від 16.12.2015 р. у справі № 62710цс15. URL: <https://oda.court.gov.ua/sud1590/pravovipoziciivsu/6-2710cs15>. (дата звернення: 05.06.2021).

151. Постанова Касаційного цивільного суду у складі Верховного Суду від 10.10.2019 р. у справі № 382/1823/15-ц. *Єдиний державний реєстр судових рішень*. URL : <https://reyestr.court.gov.ua/Review/84898867>. (дата звернення : 25.05.2021).

152. Постанова Касаційного цивільного суду у складі Верховного Суду від 10.10.2019 р. у справі № 382/1823/15-ц. *Єдиний державний реєстр*

судових рішень. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/84898867> (дата звернення : 25.05.2021)

153. Постанова Хмельницького апеляційного суду 04 лютого 2021 року у справі № 688/941/20. Єдиний державний реєстр судових рішень. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/94719896>. (дата звернення: 05.06.2021).

154. Правдюк В. М. Поділ земель України за цільовим призначенням за законодавством України : автореф. дис. ... на здобуття наук. ступеня канд. юрид. наук : 12.00.06 «Земельне право; аграрне право; екологічне право; природоресурсне право». Київ, 2012. 18 с.

155. Право власності в Україні / за ред. Шевченко Я. М. Київ : Бліц Інформ., 1996. 246 с.

156. Право собственности : актуальные проблемы / отв. ред. В.Н.Литовкин, Е. А. Суханов, В. В. Чубаров. Москва, 2008. 731 с.

157. Про благоустрій населених пунктів: Закон України від 06 вересня 2005 р. № 2807-IV. *ВВР України*. 2005. № 49. Ст. 517.

158. Про відмову гр. Кравченку Д. Д. у наданні дозволу на виготовлення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки на вул. Княгині Ольги, 59-а : ухвала Львівської міської ради від 25 лютого 2021. № 282. / : <https://www8.city-adm.lviv.ua/inTEAM/Uhvaly.nsf/6beaa11e1f55c94dc2256b21005c49ff/018618b6042edb02c225868c004942ce?OpenDocument>. (дата звернення: 31.07.2021).

159. Про власність: Закон України від 07 лютого 1991 р. № 697-XII. *Відомості Верховної Ради УРСР*. 1991. № 20. Ст. 249.

160. Про внесення змін до деяких актів Кабінету Міністрів України: постанова Кабінету Міністрів України від 28 липня 2021 р. № 821. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/821-2021-%D0%BF#Text>. (дата звернення: 30.07.2021).

161. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вирішення питання колективної власності на землю, удосконалення правил землекористування у масивах земель сільськогосподарського призначення,

запобігання рейдерству та стимулювання зрошення в Україні: Закон України від 10 липня 2018 р. № 2498-VIII. *ВВР України*. 2018. № 37, Ст.277.

162. Про внесення змін до Сімейного кодексу України щодо майна, що є особистою приватною власністю дружини, чоловіка : Закон України від 17 травня 2012 р. *ВВР України*. 2013 р., № 15. Ст. 100.

163. Про внесення зміни до статті 61 Сімейного кодексу України щодо об'єктів права спільної сумісної власності подружжя : Закон України від 11 січня 2011р. *ВВР України*. 2011. № 31. Ст.298.

164. Про Державний земельний кадастр: Закон України від 07 липня 2011 р. № 3613- VI. *ВВР України*. 2012. № 8, Ст.348.

165. Про Державний земельний кадастр: Закон України від 07.07.2011 р. № 3613-VI. *ВВР України*. 2012 № 8. Ст. 61.

166. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень: Закон України від 01 липня 2004 р. № 1952-IV. *ВВР України*. 2004. № 51. Ст. 553.

167. Про затвердження Інструкції щодо проведення поділу, виділу та розрахунку часток об'єктів нерухомого майна: наказ Міністерства з питань житлово-комунального господарства України від 18 червня 2007 р. №55. *ОВУ*. 2007. № 51. Ст. 28.

168. Про затвердження мінімальних розмірів земельних ділянок, які утворюються в результаті поділу земельної ділянки фермерського господарства, що успадковується: постанова Кабінету Міністрів України від 10 грудня 2003 р. № 1908. *ОВУ*. 2003. № 51. Частина 1. Ст. 2682.

169. Про затвердження Порядку вчинення нотаріальних дій нотаріусами України: наказ Міністерства юстиції України від 22 лютого 2012 № 296/5. *ОВУ*. 2012. № 17. Ст. 66.

170. Про земельну реформу: постанова Верховної Ради України від 18 грудня 1990 р. № 563-XII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/563-12#Text> (дата звернення: 31.07.2021).

171. Про місцеве самоврядування в Україні: Закон України від 21 травня 1997 р. № 280/9. *ВВР України*. 1997. № 24. Ст. 170.
172. Про нотаріат : Закон України від 02 вересня 1993 р. № 3425-XII. *ВВР України*. 1993. № 39. Ст. 383.
173. Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку: Закон України від 29 листопада 2001 р. № 2866-III. *ВВР України*. 2002. № 10. Ст.78.
174. Про особисте селянське господарство: Закон України 15 травня 2003 року № 742-IV. *ВВР України*. 2003. № 29. Ст. 232.
175. Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку: Закон України від 14 травня 2015 р. № 417-VIII. *ОБУ*. 2015. № 46. Ст. 1452.
176. Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв): Закон України від 22 травня 2003 р. *ОБУ*. 2003. № 26. Ст. 1252.
177. Про практику застосування судами законодавства при розгляді справ про право на шлюб, розірвання шлюбу, визнання його недійсним та поділ спільного майна подружжя: постанова Пленуму Верховного Суду України від 21 грудня 2007. № 11. *Вісник Верховного Суду України*. 2008. № 1. Ст. 5.
178. Про практику застосування судами земельного законодавства при розгляді цивільних справ : постанова Пленуму Верховного Суду України від 16 квітня 2004 р. № 7. *Вісник Верховного Суду України*. 2004. № 6. Ст. 22.
179. Про приватизацію державного житлового фонду: Закон України від 19 червня 1992 р. № 2482-XII. *ВВР України*. 1992. № 36. Ст. 524.
180. Про прийняття національного стандарту ДСТУ-Н Б Б.2.2-9:2013 «Настанова щодо розподілу територій мікрорайонів (кварталів) для визначення прибудинкових територій багатоквартирної забудови»: наказ міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України 26 лютого 2014 р. № 56. URL:

<https://zakon.rada.gov.ua/rada/show/v0056858-14/card6#Public>. (дата звернення: 31.07.2021).

181. Про регулювання містобудівної діяльності: Закон України від 17 лютого 2011 р. № 3038–VI. *ВВР України*. 2011. № 34. Ст.343.

182. Про селянське (фермерське) господарство: Закон України від 20 грудня 1991 р. № 2009-ХІІ. *ВВР України*. 1992. № 14. Ст.186.

183. Про фермерське господарство: Закон України від 19 червня 2003 р. № 973-IV. *ВВР України*. 2003. № 45. Ст. 363.

184. Про форми власності на землю: Закон України від 30 січня 1992 р. № 2073-ХІІ. *ВВР України*. 1992. № 18. Ст. 225.

185. Про Цілі сталого розвитку України на період до 2030 року: Указ Президента України від 30 вересня 2019 р. № 722/2019. *Офіційний вісник Президента України*. 2019. № 21. Ст. 17.

186. Проект Гражданского кодекса Российской Федерации. Сайт КонсультантПлюс. URL : <http://www.consultant.ru/law/hotdocs/11059.html/>. (дата звернення: 31.07.2021).

187. Ратушна С. І. Історико-правові аспекти становлення права спільної власності на землю. *Університетські наукові записки*. 2018. № 3–4. С. 210–218.

188. Ратушна С. І. Право спільної власності на землю в зарубіжних країнах. *Науковий журнал «KELM (Knowledge, Education, Law, Management)»*. 2020. № 4 (32), С. 115–121.

189. Ратушна С. І. Теоретико-правові аспекти спільної сумісної власності на землю в Україні. *Порівняльно-аналітичне право*. 2018. № 6. С. 188–191.

190. Ратушна С. І., Чорна Ж. Л. Право спільної власності на землю членів фермерських господарств. *Magyar Tudományos Journal (Budapest, Hungary)*. 2020. № 48. С. 18–23. URL: http://magyar-journal.com/wp-content/uploads/2021/01/Magyar_48.pdf. (дата звернення: 31.07.2021).

191. Ріпенко А. І. Правове регулювання використання земель житлової та громадської забудови для благоустрою : автореф. дис. ... на здобуття наук. ступеня канд. юрид. наук : 12.00.06 «Земельне право; аграрне право; екологічне право; природоресурсне право». Київ, 2010. 20 с.

192. Рішення апеляційного суду Тернопільської області від 22 травня 2015 р. у справі № 607/16375/14-ц. *Єдиний державний реєстр судових рішень*. URL : <https://reyestr.court.gov.ua/Review/44363624>. (дата звернення: 31.07.2021).

193. Рішення Бобровицького районного суду Чернігівської області від 22 липня 2021 р. в справі № 729/660/20. *Єдиний державний реєстр судових рішень*. URL: <https://youcontrol.com.ua/ru/catalog/court-document/98696131/>. (дата звернення: 31.07.2021).

194. Рішення Вінницького міського суду Вінницької області від 28 лютого 2020 р. у справі № 127/15091/18 *Єдиний державний реєстр судових рішень*. URL : <https://reyestr.court.gov.ua/Review/87809136>. (дата звернення: 31.07.2021).

195. Рішення Жовтневого районного суду Маріуполя від 26 травня 2017 р. в справі № 263/68/17. *Єдиний державний реєстр судових рішень*. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/66758251>. (дата звернення: 31.07.2021).

196. Рішення Кам'янець-Подільського міськрайонного суду Хмельницької області від 02 лютого 2018 р. в справі № 676/5964/17. *Єдиний державний реєстр судових рішень*. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Page/2>. (дата звернення: 31.07.2021).

197. Рішення Києво-Святошинського районного суду Київської області від 20 березня 2020 р. у справі № 369/3842/19 *Єдиний державний реєстр судових рішень*. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/89830229>. (дата звернення: 31.07.2021).

198. Рішення Луцького міськрайонного суду Волинської області від 12 червня 2020 р. в справі № 161/19208/19. *Єдиний державний реєстр судових*

рішень. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/90001603>. (дата звернення: 31.07.2021).

199. Рішення Сарненського районного суду Рівненської області від 04 листопада 2015 р. в справі № 572/2560/15-ц. Єдиний державний реєстр судових рішень. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/53786878#>. (дата звернення: 31.07.2021).

200. Рішення Сарненського районного суду Рівненської області від 18 травня 2017 р. у справі № 572/2075/16-ц. Єдиний державний реєстр судових рішень. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/66677724>. (дата звернення: 31.07.2021).

201. Романюк М. З. Правовий режим земель оборони України : автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. юрид. наук : 12.00.06 «Земельне право; аграрне право; екологічне право; природоресурсне право». Київ, 2013. 20 с.

202. Ромовська З. В. Коментар до глави 8 «Право спільної сумісної власності» Сімейного кодексу України. Законодавство України. Науково-практичні коментарі. Київ, 2004. № 7. С. 29–52.

203. Ромовська З. В. Проблеми загальної теорії права у проекті ЦК України. Кодифікація приватного (цивільного) права України / за ред. проф. А. Довгерта. Київ, 2000. С. 42.

204. Ромовська З. В. Українське цивільне право : Загальна частина. Академічний курс : підручник. Київ : Атіка, 2004. 417 с.

205. Руська правда : тексти на основі 7 списків та 5 редакцій / уклад. С. Юшков ; Укр. АН ; Ін-т історії матер. культури. Київ : Вид-во Укр. АН, 1935. URL : <http://litopys.org.ua/yushkov/yu.htm>. (дата звернення: 31.07.2021).

206. Рябоконт Є. О. Інститут права спільної сумісної власності за цивільним законодавством України : поняття та особливості правового регулювання. *Нотаріат для вас*. 2010. № 1–2. С. 40–49.

207. Сімейний кодекс України : науково-практичний коментар. 3-тє вид. К.: Правоваєдність, 2009. 432 с

208. Сабирзянова Н. Н. Право общей собственности на земельный участок: дис. ... кандидата юрид. наук : 12.00.03. Казань, 2008. 187 с.
209. Сабирзянова Н. Н. Право общей собственности. на земельный участок : автореф. дис. ... на соискание уч. степени канд. юрид. наук : спец. 12 00 03 «Гражданское право, предпринимательское право, семейное право, международное частное право». Казань, 2008. 28 с.
210. Савчак В. В. Обставини, що унеможливають поділ земельної ділянки. *Вісник Львівського національного аграрного університету*. Серія: Економіка АПК. 2015. № 22 (1). С. 194–202
211. Садилов О. Н. Договор и закон в новом гражданском праве России. *Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации*. 2000. № 2. С. 137–142.
212. Семейный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 1995 г. № 223-ФЗ. *Собрание законодательства Российской Федерации*. 1996. № 1 ст. 16.
213. Сидор В. Д. Земельне законодавство України : сучасний стан та перспективи розвитку: монографія. Київ : Вид-во «Юридична думка», 2011. 312 с.
214. Сидор В. Д. Правовий режим земель в земельному законодавстві України. *Адвокат*. 2010. № 8. С. 27–31.
215. Сібільов М. М. Акти цивільного законодавства і договір. *Методологія приватного права: зб. наук. праць за матеріалами наук.-теорет. конф. (Київ, 30 травня 2003 р.)* / редкол. О. Д. Крупчан та ін. К.: Юрінком Інтер, 2003. С. 162.
216. Сімейне право України / під ред. Баранова Л. М., Борисова В. І., Жилінкова І. В. К.: Юрінком Інтер, 2004. 263 с.
217. Сімейне право України : підручник / за заг. ред. В. І. Борисової та І. В. Жилінкової. Київ : Юрінком Інтер, 2006. 264 с.
218. Сімейний кодекс України від 10 січня 2002 року, № 2947-III. URL:<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2947-14#Text>

219. Скловский К. И. Собственность в гражданском праве : учебно-практическое пособие. 3-е изд. Москва : Дело, 2002. 512 с.
220. Спасибо-Фатеева И. В. Право собственности на вспомогательные помещения в жилых домах: украинская действительность. *Гражданское законодательство*. Вып. 30. Алматы, 2008. С. 84–97.
221. Спасибо-Фатеева И. В. Форми власності. *Вісник Академії правових наук України*. 2009. № 3. С.145–154.
222. Сперчун О. О. Поділ земельних ділянок, що перебувають у спільній сумісній (частковій) власності осіб, подальша державна реєстрація новостворених земельних ділянок, отриманих у результаті поділу. Алгоритм 2020. URL : <https://www.notar.ks.ua/podil-zemelnyh-dilyanok/>. (дата звернення: 31.07.2021).
223. Статути Великого князівства Литовського : у 3 т. Т. 1: Статут Великого князівства Литовського 1529 року / за ред. : С. Ківалова, П.Музиченка, А. Панькова. Одеса : Юрид. літ., 2002. 464 с.
224. Створення та початок діяльності ОСББ : посібник / за загальною редакцією Д. Левицького. URL: http://houses.in.ua/images/Stvorennya_ta_pochatok_diyalnosti_v_OSBB.pdf. (дата звернення: 31.07.2021).
225. Стефанчук Р. А. Гражданский кодекс Галиции 1797 года как одна из первых мировых кодификаций гражданского законодательства. *Часопис цивілістики*. 2016. Випуск. 20. С. 227–230.
226. Столыпин П. А. Нам нужна Великая Россия...: Полное собрание речей в Государственной Думе и Государственном Совете 1906-1911 гг. М.: Молодая гвардия, 1991. 107 с.
227. Суханов Е. А. Земля как объект гражданского права. *Вестник Московского университета*. Серия 11, Право. 1992. № 5. С. 5–9.
228. Суханов Е.А. Право власності та інші речові права в Росії. М. 1999. 390 с.

229. Суханов, Е. А. Гражданское право : современные проблемы науки, законодательства, практики : сборник статей. Москва.: Статут, 2018. 640 с.
230. Товстоліс М. М. Спільна власність за звичаєвим правом в Україні. Київ, 1928. 24 с.
231. Третьак Т. О. Добросусідство в земельному праві України : монографія. Київ : Алерта, 2019. 368 с.
232. Тягай Е. Д. Сложноструктурные модели права собственности в США : автореф. дис. ... на соискание уч. степени канд. юрид. наук : спец. 12.00.03 «Гражданское право; предпринимательское право; семейное право; международное частное право». Москва, 2011. 26 с.
233. Уркевич В. Ю. Використання земель с/г призначення: окремі правові висновки ВП ВС. *Юридична газета*. URL: <https://yur-gazeta.com/dumka-eksperta/vikoristannya-zemel-silskogospodarskogo-priznachennya-okremi-pravovi-visnovki-vp-vs.html>. (дата звернення: 31.07.2021).
234. Уркевич В. Ю. Про категорію «сталий розвиток сільських територій». *Сучасне земельне, аграрне, екологічне та природоресурсне право: актуальні проблеми теорії та практики* : матеріали Міжнар. наук.-практ. конференції (м. Біла Церква, 21–22 травня 2010 р.). Біла Церква : БНАУ, 2010. С. 24–26.
235. Федорович В. І. Право на земельну ділянку у разі набуття права власності на житловий будинок, будівлю або споруду. *Вісник Львівського університету. Серія «Юридична»*. 2018. Вип. 66. С. 179–186.
236. Федчишин Д. В. Правові аспекти здійснення земельних прав в Україні. *Вісник Запорізького національного університету. Юридичні науки*. 2017. № 3. С. 119–124. URL: http://nbuv.gov.ua/UJRN/Vznu_Jur_2017_3_17
237. Филатова У. Б. Институт общей долевой собственности в советском гражданском праве. *Российская юстиция*. 2010. № 11. С. 14–16.

238. Филатова У. Б. Институт права общей собственности в странах романо-германской правовой семьи (Германии, Австрии, Швейцарии, Франции и России : сравнительно-правовое исследование) : дис. ... доктора. юрид. наук : 12.00.03. Москва, 2015. 437 с.
239. Филатова У. Б. Проблема разграничения видов общей собственности. *Нотариус*. 2011. № 4. С. 4–8.
240. Филатова У. Б. Общая долевая собственность: подходы к правовому регулированию в некоторых европейских правовых порядках. *Правовая политика и развитие российского законодательства в условиях модернизации* : сборник докладов под ред. д-ра юрид. наук А. В. Малько, д-ра юрид. наук В. М. Шафирова, д-ра юрид. наук, А. В. Усса. Красноярск : СФУ. 2012. С. 497–505.
241. Фоков А. П. Франция: реформа частной собственности на землю. *Законность*. 2005. № 5. С. 51–53.
242. Фроянов И. Я. Киевская Русь : Очерки отечественной историографии. Л. : Издательство Ленинградского университета, 1990. 328 с.
243. Фурса С. Я. Правові аспекти охорони спільної часткової власності в нотаріальному процесі. *Підприємництво, господарство і право*. 2001. № 4. С. 46–49.
244. Харьковская цивилистическая школа: право собственности : монография / под ред. И. В. Спасибо-Фатеевой. Харьков : Право, 2012. 424 с.
245. Ходико Ю. Є. Багатоквартирний житловий будинок (кондомініум): особливості правового режиму. *Підприємництво, господарство і право*. 2010. № 8. С. 113–116.
246. Христенко Н. Ю. Право спільної сумісної власності фізичних осіб : дис. ... кандидата юрид. наук : 12.00.03. Київ, 2006. 178 с.
247. Цемко В. П. Право сільськогосподарського використання землі в Українській РСР. Київ : Наукова думка, 1975. 280 с.
248. Цивільне право України / за ред. В. І. Борисова, Л. М. Баранова. Київ : Юрінком Інтер, 2004. 480 с.

249. Цивільне право України : підручник : у 2-х кн. / за ред. О.В. Дзери, Н. С. Кузнецової. 2-е вид., допов. і перероб. Київ : Юрінком Інтер, 2004. - Кн. 1. 976 с.
250. Цивільний кодекс Галичини / пер. з нім. М. Мартинюка, О.Павлишинець. Івано-Франківськ : Вавилон. б-ка, 2017. 272 с.
251. Цивільний кодекс України від 16 січня 2003 р. № 435-І. 182. *ВВР України*. 2003. № 40–44. Ст. 356.
252. Цивільний кодекс України. Науково – практичний коментар / за ред. Довгерта А. С., Кузнецової Н. С., Луця В. В., та ін. Київ : Істина, 2005 928 с.
253. Цивільний кодекс Української РСР від 16 грудня 1922 року. Юрист-Онлайн URL : https://yurist-online.org/publ/kodeksy_ukrainy_kodeksi_ukrajini/grazhdanskij_kodeks_ussr_192_2_goda_civilnij_kodeks_ussr_1922_roku/3-1-0-152. (дата звернення: 31.07.2021).
254. Цивільний кодекс УРСР від 18 липня 1963 р. № 1540-VI. Офіційний сайт Верховної Ради України. URL : <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/1540-06>. (дата звернення: 31.07.2021).
255. Чезаре С. Курс римского частного права : учебник / под ред. Д. В. Дождева. Москва : БЕК, 2000. 400 с.
256. Червоный Ю. С. Понятие и виды общей собственности по советскому праву. *Вопросы государства и права развитого социалистического общества*. Тезисы республ. науч. конф. 24-26 сент. 1975 г. Харьков : Харьковский юрид. институт, 1975, С. 102-104.
257. Чирик А. О. Спільна часткова власність на земельну ділянку за земельним законодавством України : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.06. Харків, 2019. 210 с.
258. Чирик А. О. Спільна часткова власність на земельну ділянку за земельним законодавством України : автореф. дис. ... на здобуття наук.

ступеня канд. юрид. наук : спец. 12.00.06 «Земельне право; аграрне право; екологічне право; природоресурсне право». Харків, 2019. 20 с.

259. Чуева Е. Д. Гражданско-правовой договор в нотариальной практике (заключение, его содержание, возникновение прав и обязанностей, момент возникновения права собственности). *Мала енциклопедія нотаріуса*. 2005. № 4 (22). С. 44–47.

260. Шевченко Я. М. Власність і право власності. Київ : Вентурі, 1994. 163 с.

261. Шевченко Я. М. Проблеми вдосконалення правового регулювання права приватної власності : монографія / Я. М. Шевченко, М.В.Венецька, І. М. Кучеренко. Київ : Інститут держави і права ім. В.М.Корецького, 2002. 104 с.

262. Шевченко Я. М. Цивільне право України. Загальна частина Академічний курс : підручник. Київ.: Концерн «Видавничий Дім «Ін Юре», 2003. 520 с.

263. Шершеневич Г. Ф. Учебник русского гражданского права. Сочинение Профессора Московского Университета Г.Ф. Шершеневича. Москва : Издание Бр. Башмаковых, 1911. 851 с.

264. Шульга М. В. Актуальные правовые проблемы земельных отношений в современных условиях : монография Харьков : Консум, 1998. 224 с.

265. Шульга М.В. Право спільної часткової власності на земельну ділянку в земельно-правовій доктрині України. $\frac{3}{4}$ Право України, $\frac{3}{4}$ 2020. Вип.№5 С.116-127.<https://doi.org/10.33498/louu-2020-05-116>

266. Щодо визначення меж земельних ділянок спільної та спільної часткової власності фізичних і юридичних осіб на забудованій території у населених пунктах : технічні вказівки від 18 травня 1998 р., затверджені Першим заступником Голови Державного комітету України по земельних ресурсах URL: http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/FIN5841.html. (дата звернення: 31.07.2021).

267. Щодо правил визначення прибудинкової території та розташування на ній будівель іншого призначення: роз'яснення Міністерства будівництва, архітектури та житлово-комунального господарства від 01 жовтня 2006 року. № n0150667-06. Інформаційний бюлетень Держжитлокомунгоспу України. 2006. № 10.

268. Allgemeines buergerliches Gesetzbuch fuer die gesamten deutschen Erblaender der Oestereichischen Monarchie vom 01.06.1811 J GS. № JGS 946/1811. Inkrafttreten am 01.01.1812. URL : <http://www.aeiou.at/aeiou.encyclor.a/a284900.htm/> (дата звернення: 31.07.2021).

269. Baur F., Stürner R. Sachenrecht. 18., neu bearbeitete Auflage. Verlag C. H. Beck Muenchen, 2009. 1085 s.

270. Jon W. Bruce, James W. Ely, Jr. Cases and materials on modern property law. Thomson / West. St. Paul. MN, 2007 342 s.

271. Kostyashkin, I. O., Chudyk-Bilousova, N. I., Taranenko, L. S., Andrushko, A. V., Loginova, N. M. Land ownership in Ukraine: Reform issues. Journal of Advanced Research in Law and Economics. 2020. №11(4). pp. 1175–1183. URL : [https://doi.org/10.14505//jarle.v11.4\(50\).13](https://doi.org/10.14505//jarle.v11.4(50).13). (дата звернення: 31.07.2021).

272. Pruetting H. Sachenrecht. Juristische Kurz-Lehrbuecher. 34. Aufl.7 Verlag C. H. Beck Muenchen, 2010. 411 s.

273. Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10. Dezember 1907 SR 210 Inkrafttreten am 1. Januar 1912. URL : https://www.fedlex.admin.ch/eli/cc/24/233_245_233/de. (дата звернення: 31.07.2021).

274. The Owner's and Manager's Guide to condominium management / Joseph T. Aveni, Steven P. Bloomberg, R. Bruce Campbell and others; Editorial Consultants Michael Cousins and others. Revised Edition 1984, Fourth Printing 1989. Chicago, Illinois: Institute of Real Estate Management of the National Association of Realtors. P. 3.

275. The Owner's and Manager's Guide to condominium management. P. 10. Welser, Grundriß des bürgerlichen Rechts, Band I, 13. Auflage 2006 und Band II, 13. Auflage, Manz Verlag 2007. 698 s.

276. Wilhelm J. Sachenrecht. 4., voellig, neu, bearbeitete Auflage. Berlin : De Gruyter. 1064 s.

277. Welser, Grundriß des bürgerlichen Rechts, Band I, 13. Auflage 2006 und Band II, 13. Auflage, Manz Verlag 2007. – 698 S.

ДОДАТКИ

Додаток А

СПИСОК ОПУБЛІКОВАНИХ ПРАЦЬ

ЗА ТЕМОЮ ДИСЕРТАЦІЇ ТА ВІДОМОСТІ ПРО АПРОБАЦІЮ
РЕЗУЛЬТАТІВ ДИСЕРТАЦІЇ

в яких опубліковані основні наукові результати дисертації:

1. 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. Режим доступу : http://par-journal.in.ua/wp-content/uploads/2020/08/PAP_6_2018.pdf.

2. Ратушна С.І. Історико-правові аспекти становлення права спільної власності та землю. *Університетські наукові записки*. 2018. № 3-4. С. 210-218.

3. Ратушна С.І. Право спільної власності на землю в зарубіжних країнах. Науковий журнал «KELM (Knowledge, Education, Law, Management)» 2020. № 4(32), С.115-121. Режим доступу: <file:///C:/Users/C139~1/AppData/Local/Temp/22.pdf>.

4. Ратушна С.І., Чорна Ж.Л. Право спільної власності на землю членів фермерських господарств. *Magyar Tudományok Journal (Budapest, Hungary)*. 2020р. № 48, С. 18-23. Режим доступу: http://magyar-journal.com/wp-content/uploads/2021/01/Magyar_48.pdf.

які засвідчують апробацію матеріалів дисертації:

5. Ратушна С.І. Історико-правові аспекти зародження права спільної власності на українських землях. *Актуальні проблеми юридичної науки: збірник тез Міжнародної наукової конференції «Сімнадцяті осінні юридичні читання»* (м. Хмельницький, 19-20 жовтня 2018 року). Хмельницький: Хмельницький університет управління та права, 2018. С. 204-207.

6. Ратушна С.І. Окремі аспекти поділу земельної ділянки, що перебуває у спільній сумісній власності. *Розвиток аграрного, земельного та екологічного права на зламі тисячоліть: матеріали Міжнародної науково-практичної конференції* (м. Київ, 18–19 травня 2018 р.). Київ: Національний університет біоресурсів і природокористування України, 2018. С. 287-292.

7. Ратушна С.І. Особливості суб'єктивного складу права спільної сумісної власності на земельну ділянку. *Управлінські та правові засади забезпечення розвитку України як європейської держави: збірник тез XXIV щорічної звітної наукової конференції науково-педагогічних працівників, докторантів та аспірантів Хмельницького університету управління та права імені Леоніда Юзькова* (м. Хмельницький, 27–30квітня 2020 року). Хмельницький: Хмельницький університет управління та права імені Леоніда Юзькова, 2020. С. 106–108.

8. Ратушна С.І. Правове забезпечення земельних відносин фермерських господарств. *Юридична наука в сучасному світі: здобутки та перспективи: матеріали Міжнародної науково-практичної конференції* (м. Одеса, 25 вересня 2020 р.). Одеса: Видавничий дім «Гельветика» 2020. С. 106–108.

9. Ратушна С.І. До поняття спільної сумісної власності на землю в Україні. *Сучасні наукові дослідження представників юридичної науки - прогрес законодавства України майбутнього: матеріали Міжнародної науково-практичної конференції* (м. Дніпро, 15-16 січня 2021р.). Дніпро: ГО «Правовий світ», 2021. С. 40–43.

10. Ратушна С. І. Право спільної власності на землю в зарубіжних країнах. *Управлінські та правові засади забезпечення розвитку України як європейської держави: збірник тез XXV щорічної звітної наукової конференції науково-педагогічних працівників, докторантів та аспірантів Хмельницького університету управління та права імені Леоніда Юзькова* (м. Хмельницький, 18 лютого 2021року). Хмельницький: Хмельницький університет управління та права імені Леоніда Юзькова, 2021. С.106–109.

Відомості про апробацію результатів дисертації:

Результати дисертаційного дослідження апробовані при обговоренні дисертації на засіданні кафедри трудового, земельного та господарського права Хмельницького університету управління та права. Також результати дисертаційного дослідження отримали апробацію на конференціях: *Розвиток аграрного, земельного та екологічного права на зламі тисячоліть* (м. Київ, 18–19 травня 2018 р.); *Актуальні проблеми юридичної науки: «Сімнадцяті осінні юридичні читання»* (м. Хмельницький, 19-20 жовтня 2018 року); *Управлінські та правові засади забезпечення розвитку України як європейської держави* (м. Хмельницький, 27–30квітня 2020 року); *Юридична наука в сучасному світі: здобутки та перспективи* (м. Одеса, 25 вересня 2020 р.); *сучасні наукові дослідження представників юридичної науки - прогрес законодавства України майбутнього* (м. Дніпро, 15-16 січня 2021р.);

Управлінські та правові засади забезпечення розвитку України як європейської держави: збірник тез XXV щорічної звітної наукової конференції науково-педагогічних працівників, докторантів та аспірантів Хмельницького університету управління та права імені Леоніда Юзькова (м. Хмельницький, 18 лютого 2021 року).

«ЗАТВЕРДЖУЮ»

Ректор
Хмельницького університету
управління та права
імені Леоніда Юзькова

 **Олег Омельчук**
« 26 » серпня 2021 р.

АКТ
про реалізацію наукових досліджень
Ратушної Сабіни Ігорівни
на тему «Право спільної сумісної власності на земельну ділянку»

Комісія у складі:

голови комісії: заступник декана юридичного факультету,
к.ю.н., доцент Захарчук Віктор Миколайович,
членів комісії: професор кафедри трудового, земельного та господарського
права, к.ю.н., доцент Чудик-Білоусова Надія Іванівна,
доцент кафедри трудового, земельного та господарського
права, к.ю.н., доцент Тараненко Людмила Станіславівна,

стверджує цим актом, що розроблені в ході дисертаційного дослідження Ратушної Сабіни Ігорівни наукові положення і висновки з теми «Право спільної сумісної власності на земельну ділянку» були детально вивчені колективом кафедри трудового, земельного та господарського права Хмельницького університету управління та права імені Леоніда Юзькова та реалізовані у навчальному процесі.

Зокрема, дисертанткою були надані для ознайомлення наукові публікації:

Список опублікованих праць за темою дисертації:

1. 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. Режим доступу : http://pap-journal.in.ua/wp-content/uploads/2020/08/PAP_6_2018.pdf.

2. Ратушна С.І. Історико-правові аспекти становлення права спільної власності та землю. *Університетські наукові записки*. 2018. № 3-4. С. 210-218.

3. Ратушна С.І. Право спільної власності на землю в зарубіжних країнах. Науковий журнал «KELM (Knowledge, Education, Law, Management)» 2020. № 4(32), С.115-121. Режим доступу: <file:///C:/Users/C139~1/AppData/Local/Temp/22.pdf>.

4. Ратушна С.І., Чорна Ж.Л. Право спільної власності на землю членів фермерських господарств. *Magyar Tudományos Journal (Budapest, Hungary)*. 2020р. № 48, С. 18-23. Режим доступу: http://magyar-journal.com/wp-content/uploads/2021/01/Magyar_48.pdf.

5. Ратушна С.І. Історико-правові аспекти зародження права спільної власності на українських землях. *Актуальні проблеми юридичної науки: збірник тез Міжнародної наукової конференції «Сімнадцяті осінні юридичні читання»* (м. Хмельницький, 19-20 жовтня 2018 року). Хмельницький: Хмельницький університет управління та права, 2018. С. 204-207.

6. Ратушна С.І. Окремі аспекти поділу земельної ділянки, що перебуває у спільній сумісній власності. *Розвиток аграрного, земельного та екологічного права на зламі тисячоліть*: матеріали Міжнародної науково-практичної конференції (м. Київ, 18–19 травня 2018 р.). Київ: Національний університет біоресурсів і природокористування України, 2018. С. 287-292.

7. Ратушна С.І. Особливості суб'єктивного складу права спільної сумісної власності на земельну ділянку. *Управлінські та правові засади забезпечення розвитку України як європейської держави*: збірник тез XXIV щорічної звітної наукової конференції науково-педагогічних працівників, докторантів та аспірантів Хмельницького університету управління та права імені Леоніда Юзькова (м. Хмельницький, 27–30 квітня 2020 року). Хмельницький: Хмельницький університет управління та права імені Леоніда Юзькова, 2020. С. 106–108.

8. Ратушна С.І. Правове забезпечення земельних відносин фермерських господарств. *Юридична наука в сучасному світі: здобутки та перспективи*: матеріали Міжнародної науково-практичної конференції (м. Одеса, 25 вересня 2020 р.). Одеса: Видавничий дім «Гельветика» 2020. С. 106–108.

9. Ратушна С.І. До поняття спільної сумісної власності на землю в Україні. *Сучасні наукові дослідження представників юридичної науки - прогрес законодавства України майбутнього*: матеріали Міжнародної науково-практичної конференції (м. Дніпро, 15-16 січня 2021р.). Дніпро: ГО «Правовий світ», 2021. С. 40–43.

10. Ратушна С. І. Право спільної власності на землю в зарубіжних країнах. *Управлінські та правові засади забезпечення розвитку України як європейської держави: збірник тез XXV щорічної звітної наукової конференції науково-педагогічних працівників, докторантів та аспірантів Хмельницького університету управління та права імені Леоніда Юзькова (м. Хмельницький, 18 лютого 2021 року).* Хмельницький: Хмельницький університет управління та права імені Леоніда Юзькова, 2021. С.106–109.

Комісія підтверджує, що сформульовані за результатами дослідження Ратушною С. І. пропозиції, висновки, рекомендації були розглянуті науково-педагогічними працівниками кафедри трудового, земельного та господарського права Хмельницького університету управління та права імені Леоніда Юзькова та використані при формуванні навчально-методичного забезпечення та проведенні навчальних занять із дисциплін кафедри: «Земельне право», «Аграрне право», «Господарське право», «Механізм реалізації права власності на землю».

Голова комісії:



Віктор ЗАХАРЧУК

Члени комісії:



Надія ЧУДИК-БЛЮУСОВА



Людмила ТАРАНЕНКО