

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 та припинення.

Обґрунтовано теоретичні висновки щодо юридичної природи права спільної сумісної власності на земельну ділянку та запропоновані пропозиції щодо внесення змін і доповнень до земельного законодавства з метою удосконалення правової регламентації правовідносин даної 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 можливість двох та більше осіб, спільно, у випадках визначених законодавством, володіти, користуватися та розпоряджатися земельною ділянкою на договірних засадах, з урахуванням обмежень визначених її правовим режимом.

Серед ознак права спільної сумісної власності на землю виділено наступні: 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 (крім випадків визначених законом, зокрема співвласників багатоквартирного будинку); єдність об'єкта права, як окрему земельну ділянку; 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 попереднього визначення розміру земельних часток; необхідність досягнення спільного рішення щодо умов відчуження земельної ділянки як об'єкта відповідних прав.

Авторкою проаналізовано та виділено особливості правового забезпечення спільної власності на землю в окремі історичні періоди. Зокрема, за часів Київської Русі, правове регулювання таких відносин у римському праві, Литовських статутах, особливу увагу звернуто на 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 землю, особливо для країн романо-германської правової системи, заклало римське право. Правове регулювання права спільної власності на землю в інші історичні періоди носило переважно фрагментарний і недосконалий характер.

Право спільної власності на земельну ділянку розглядається авторкою, 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.

Натомість як об'єкт права, так і саме право при здійсненні спільної власності є єдиним. Що ж до реалізації правомочностей власника, вони здійснюються виключно спільно усіма суб'єктами власності при реалізації права спільної сумісної власності або з урахуванням умовних часток при визначенні порядку використання об'єкта права спільної часткової власності.

Знаходить своє продовження науковий підхід, за яким, при наявності поєднання у спільній власності суб'єктів різних форм власності, виникають особливості правового регулювання, які можуть трактуватись по-різному, а ж 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.

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 даного питання природно тяжіє до представників романо-германської правової системи. Відтак автором на підставі аналізу правового забезпечення права спільної власності на земельну ділянку держав романо-германської правової системи виділено наступні особливості: 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 в країнах романо-германської правової системи, і застосовується для регулювання діяльності товариств, відкритих торгових товариств, фермерських господарств,

сімейних та спадкових відносини; 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 положення 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 відповідному напрямку.

Внаслідок проведеного аналізу окремих аспектів правового режим земельних ділянок, що використовуються в рамках фермерського господарства, обґрунтовано можливість виникнення права спільної власності на землю членів такого господарства, зокрема подружжя, а також інших членів господарства в разі викупу земельних ділянок наданих в постійне користування із земель державної чи комунальної власності, а також придбання таким особами земельних ділянок для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, з метою використання в рамках фермерського господарства. В роботі доводиться необхідність поширення правового режиму спільної сумісної власності на землі фермерського господарства, що потребує внесення змін до норм ЗК України та Закону України «Про фермерські господарства». Право спільної сумісної власності за таких умов виникає за відсутності угоди, що визначає інший порядок володіння такими земельними ділянками. Відповідно є необхідність більш детального законодавчого регулювання порядку укладення та змісту такої угоди, її нотаріального посвідчення.

Також в роботі 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 наступні: 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; забезпечення правового режиму такої ділянки визначається водночас цивільним і земельним законодавством; належить до земель житлової забудови; складається з земельної ділянки на якій розміщено багатоквартирний будинок та прибудинкова територія; на різних етапах має різні цілі використання; це упорядкована земельна ділянка, на якій здійснено благоустрій; право власності на таку ділянку належить співвласникам багатоквартирного будинку, право користування може належати співвласникам багатоквартирного будинку або юридичним особам, які здійснюють її обслуговування; співвласники не мають права на виділення в натурі частки; не є самостійним об'єктом оборотоздатності; без належного оформлення прав на таку ділянку право власності на земельну ділянку є обмеженим. Обґрунтовується спеціальний порядок реалізації права спільної сумісної власності співвласників багатоквартирного будинку через загальні збори співвласників.

Досліджуючи проблеми правового забезпечення поділу земельної ділянки, яка є у спільній сумісній власності, авторкою пропонується запровадження можливості договірною характеру визначення розміру часток у праві спільної сумісної власності в разі її поділу, з виділенням частки співвласника в натурі, та внесення відповідних змін до Земельного кодексу України. Враховуючи правове забезпечення та практику укладення відповідних угод, серед істотних умов договору про визначення розміру часток у праві спільної сумісної власності, авторкою виділено: предмет (земельна ділянка, її кадастровий номер,

цільове призначення та інші індивідуалізуючі її ознаки); згода усіх 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 здійснено в судовому порядку, що потребує внесення змін до відповідних положень (ст. 367 та 372) Цивільного кодексу України.

В роботі розкривається процедура припинення права спільної сумісної власності на земельну ділянку шляхом її поділу, що передбачає два етапи: 1) визначення часток; 2) сам поділ земельної ділянки відповідно до визначених часток.

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.

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.

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 and termination were determined.

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 the possibility of two or more persons to jointly, in cases specified by law, own, use and dispose of a land plot on a contractual basis, taking into account the restrictions set by its legal regime.

Among the features of the right of joint property of a land plot are the following: the multiplicity of the subject composition, which includes 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 (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 author analyzes and highlights the features of the legal provision of joint property of a land plot in certain historical periods. In particular, in the times of Kievan Rus, the legal regulation of such relations in Roman law, Lithuanian statutes, special attention was paid to 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 land, 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 was mostly fragmentary and imperfect.

The right of joint property of a land plot is considered by the author 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.

On the other hand, both the object of law and the right itself in the exercise of joint property are unitary, but 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.

There is a continuation of the scientific approach, according to which in the presence of combination in joint property of the subjects of different forms of property there are features of legal regulation that can be interpreted differently, including the mixed form of property. After all, in resolving the issue of disposing of the share, public authorities or bodies of local self-government, acting on behalf of the owner, will act in a way completely different from the subjects of private 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. Therefore, based on the analysis of the legal provision of the right of joint property of a land plot in countries of the Romano-Germanic legal system, the author highlighted the following features: 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, 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.

As a result of the conducted analysis of certain aspects of the legal regime of land plots used by the farming enterprises we substantiated the possibility of the right of joint property of land of members of such farming enterprises, including spouses and other members of the farming enterprises in case of purchase of land plots provided for permanent use from state or municipal lands property, as well as the acquisition by such persons land plots for commercial agricultural production aimed at the use within the farming enterprise. The research proves the need to extend the legal regime of joint property of farming enterprise land, which requires amendments to the norms of the Land Code of Ukraine and the Law of Ukraine “On Farming Enterprises”. The right of joint property under such conditions arises in the absence of the agreement defining a different procedure for owning such land plots. Accordingly, there is a need for more detailed legislative regulation of the procedure for concluding and content of such an agreement, its notarization.

Also 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: performing the function of spatial-operational base for housing construction, it is at the same time an area that provides a number of needs and interests of apartment building co-owners in the process of using the adjacent territory; ensuring the legal regime of such a land plot is determined by both civil and land legislation; it belongs to residential lands; consists of a land plot on which an apartment building and an adjacent territory are located; has different purposes of use at different stages; it is an arranged land plot on which improvement is carried out; the right of property of such a plot belongs to the co-owners of an apartment building, the right of use may belong to the co-owners of an apartment building or legal entities that provide its maintenance; co-owners do not have the right to allocate shares in kind; it is not an independent object of turnover; without proper registration of rights to such land plot, the right of property of land plot is limited. The special procedure for exercising the right of joint property of the co-owners of an apartment building through the general meeting of co-owners is substantiated.

Examining the problems of legal support for the division of the land plot, which is in joint property, the author proposes to introduce the possibility of contractual character of determination of the size of shares in the right of joint property in case of its division, with the allocation of co-owner's share in kind, and the amendments 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 author 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 research reveals the procedure for termination of the right of joint property of a land plot by its division, which involves two stages: 1) determination of shares; 2) the division of a land plot in accordance with determined shares.

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.

Some features of the right of joint property of a land plot of the spouses have been revealed. The emergence of the right of joint property of the spouses in the process of allocating a land plot to the owner of the land share has been 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, has been questioned. The idea of the need to register the right of joint property of spouses has been further developed.

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. *«Порівняльно-аналітичне право»*. 2018. № 6. С. 188-191.

2. Ратушна С.І. Історико-правові аспекти становлення права спільної власності та землю. *Університетські наукові записки*. 2018. № 3-4. С. 210-2183.

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.

4. Ратушна С.І., Чорна Ж.Л. Право спільної власності на землю членів фермерських господарств. *Magyar Tudományos Journal (Budapest, Hungary)*. 2020. № 48. С. 18-23.

які засвідчують апробацію матеріалів дисертації:

5. 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.

6. 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.

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.