

УДК 347.4

DOI <https://doi.org/10.24144/2307-3322.2025.87.1.47>

ЗДІЙСНЕННЯ ГРОМАДЯНАМИ ПРАВА СПІЛЬНОЇ СУМІСНОЇ ВЛАСНОСТІ НА ЗЕМЕЛЬНУ ДІЛЯНКУ

Чорна Ж.Л.,
*кандидат юридичних наук, професор,
професор кафедри приватного права
Хмельницького університету управління та права
імені Леоніда Юзькова,
ORCID: 0000-0001-9422-1469
scholar.google.com/citations?user=fu89J_sAAAAJ&hl
e-mail: zhannylya2017@gmail.com*

Чорна Ж.Л. Здійснення громадянами права спільної сумісної власності на земельну ділянку.

Земельна ділянка як об'єкт права може належати на праві власності одній особі або кільком особам одночасно. У такому випадку виникають правовідносини спільної власності. Спільна сумісна власність, як різновид права спільної власності, характеризується невизначеністю частки у праві кожного співвласника. Водночас, зміст права спільної сумісної власності становлять ті ж повноваження, які складають зміст права власності загалом. Отже, у цьому випадку виникає необхідність погодження своїх дій по здійсненню цих повноважень кожним з учасників спільної власності, з іншими учасниками. Виходячи із положень чинного законодавства, порядок здійснення громадянами права спільної сумісної власності на земельні ділянки, регулюється, як нормами Земельного кодексу України, який є спеціальним актом у сфері регулювання зазначених відносин, так і нормами Цивільного кодексу України. Відповідно до ч. 3 ст. 89 Земельного кодексу України повноваження щодо володіння, користування та розпорядження земельною ділянкою спільної сумісної власності здійснюються за договором або законом. Тобто перевага надається саме договірному врегулюванню цих питань. Проте законодавством не врегульована форма такого договору. Тому, на нашу думку, враховуючи предмет договору (земельна ділянка) та суб'єктний склад (громадяни), вважаємо, що договір про володіння, користування та розпорядження земельною ділянкою спільної сумісної власності повинен укладатися в письмовій формі і підлягати нотаріальному посвідченню. Натомість, відповідно до загальних положень ч. 1, 2 ст. 369 Цивільного кодексу України володіння і користування спільним майном, що є у спільній сумісній власності здійснюється спільно, а розпорядження - за згодою співвласників. Така згода є одностороннім правочином і у випадку вчинення правочину щодо розпорядження спільним майном, який підлягає нотаріальному посвідченню та (або) державній реєстрації цей односторонній правочин також укладається у письмовій формі і підлягає нотаріальному посвідченню. Відсутність згоди іншого зі співвласників на укладення правочину позбавляє співвласника, який вчинив правочин, необхідних повноважень на укладення договору про розпорядження спільним майном.

Ключові слова: право власності, право спільної сумісної власності, зміст права власності, здійснення права спільної сумісної власності, земельна ділянка, договір, громадяни.

Chorna Zh.L. Exercise by citizens of the right of joint ownership of a land plot.

A land plot as an object of law may be owned by one person or several persons simultaneously. In this case, legal relations of joint ownership arise. Common joint ownership, as a type of joint ownership right, is characterized by the uncertainty of the share in the right of each co-owner. At the same time, the content of the right of joint ownership is the same powers that make up the content of the right of ownership in general. Therefore, in this case, it is necessary to coordinate the actions of each of the participants in joint ownership with the other participants in the exercise of these powers. Based on the provisions of the current legislation, the procedure for exercising the right of joint ownership of

land plots by citizens is regulated by both the provisions of the Land Code of Ukraine, which is a special act in the field of regulation of these relations, and the provisions of the Civil Code of Ukraine. Pursuant to Article 89(3) of the Land Code of Ukraine, the powers to own, use and dispose of a land plot of joint ownership are exercised by agreement or law. In other words, the contractual settlement of these issues is preferred. However, the law does not regulate the form of such an agreement. Therefore, in our opinion, taking into account the subject matter of the agreement (land plot) and the subject matter (citizens), we believe that an agreement on the ownership, use and disposal of a land plot of joint ownership should be concluded in writing and subject to notarization. Instead, in accordance with the general provisions of parts 1, 2 of Article 369 of the Civil Code of Ukraine, the possession and use of common property in joint ownership is carried out jointly, and disposal is subject to the consent of the co-owners. Such consent is a unilateral transaction, and in the case of a transaction on the disposal of joint property that is subject to notarization and/or state registration, this unilateral transaction must also be concluded in writing and subject to notarization. The absence of the consent of the other co-owner to enter into a transaction deprives the co-owner who entered into the transaction of the necessary authority to enter into an agreement on the disposal of joint property.

Key words: property right, right of joint ownership, content of property right, exercise of the right of joint ownership, land plot, contract, citizens.

Постановка проблеми. Земельна ділянка може належати на праві власності, як одній особі, так і кільком особам одночасно. В останньому випадку виникають відносини спільної власності. Співвласники у таких правовідносинах наділяються тими ж повноваженнями щодо земельної ділянки, як і одноособові, а порядок здійснення цих повноважень визначається, зокрема, договором. Проте, ні Цивільний кодекс України (далі – ЦК України) [1], ні Земельний кодекс України (далі – ЗК України) [2] не регулюють питання щодо природи згоди співвласників на здійснення повноважень та форми відповідного договору. Отже, ці питання потребують відповідного дослідження.

Метою цієї статті є з'ясування особливостей здійснення громадянами права спільної сумісної власності на земельну ділянку. Для досягнення зазначеної мети слід вирішити такі **завдання**: проаналізувати норми ЦК України, ЗК України, інших нормативно-правових актів, судову практику та думки вчених, щодо здійснення повноважень з володіння, користування та розпорядження громадянами земельними ділянками, які є у їх спільній сумісній власності; запропонувати шляхи вирішення проблемних питань.

Стан опрацювання проблематики. Серед науковців, які займалися проблематикою здійснення громадянами права спільної сумісної власності, слід назвати таких вчених, як А.Б. Гриняк, В.К. Гуревський, І.І. Каракаш, С.І. Ратушна, Т.О. Третяк, Т.Є. Харитонова, М.В. Шульга та інші.

Виклад основного матеріалу. Право власності на землю може розглядатися в об'єктивному і суб'єктивному значенні. Щодо об'єктивного значення, то одні науковці пишуть, що право власності на землю – це врегульовані нормами земельного та інших галузей права суспільні відносини щодо володіння, користування та розпорядження земельною ділянкою [3, с. 82]. Інші, дещо розширюють це поняття, вважаючи, що право власності на землю є системою правових норм, що закріплюють, регламентують і охороняють відносини власності на землю та регулюють відносини володіння, користування і розпорядження земельними ділянками їх власниками, на свій розсуд, для задоволення своїх матеріальних потреб і реалізації інших інтересів [4, с. 104].

Відповідно до ст. 86 ЗК України передбачено, що земельна ділянка може належати на праві власності кільком особам одночасно. У цьому випадку виникають правовідносини спільної власності. Слід зазначити, що у ЗК України не міститься поняття спільної власності на земельну ділянку. З цього приводу слід зазначити, що відповідно до ч. 1 ст. 9 ЦК України положення цього Кодексу (Цивільного) застосовуються до врегулювання відносин, які виникають, зокрема, у сфері використання природних ресурсів (у тому числі, земельних ділянок), якщо вони не врегульовані іншими актами законодавства. Норми цивільного законодавства, які регулюють земельні відносини, формують приватно-правові засади регламентації цих відносин. Вони визначають найбільш принципові положення у сфері регулювання земельних відносин і вважаються загальними по відношенню до приписів земельного законодавства, яке виступає в якості спеціального регулятора земельних відносин [5, с. 19].

Отже, для розуміння сутності зазначених правовідносин, слід звернутися до положень ч. 1 ст. 355 ЦК України, відповідно до якої майно, що є у власності двох або більше осіб (співвласників), належить їм на праві спільної власності (спільне майно).

Під правом спільної власності слід розуміти різновид права власності, яке належить двом або більше учасникам цивільних відносин одночасно (множинність суб'єктів) на той самий об'єкт (єдність об'єкта) [6, с. 59]/

Відповідно до ч. 1 ст. 89 ЗК України земельна ділянка може належати на праві спільної сумісної власності лише громадянам, якщо інше не встановлено законом.

В.К. Гуревський пише, що право власності на землю має основні риси права власності [7, с. 62]. Зокрема, у ч. 1 ст. 317 ЦК України зазначено, що власникові належать права володіння, користування та розпоряджання своїм майном. У свою чергу, у ч. 1 ст. 78 ЗК України врегульовано, що право власності на землю - це право володіти, користуватися і розпоряджатися земельними ділянками. Можна сказати, що це положення є поняттям права власності на землю в суб'єктивному значенні [5, с. 66].

На думку О.О. Кота, під суб'єктивним правом слід розуміти гарантовану можливість певної поведінки. А під здійснення суб'єктивного права – вчинення уповноваженим суб'єктом певних актів поведінки, які відповідають наданій можливості [8, с. 18]

Особливість права спільної сумісної власності на земельну ділянку полягає у тому, що частки співвласників у праві власності на земельну ділянку не визначені (ч. 1 ст. 86 ЗК України). Відповідно до ч. 3 ст. 89 ЗК України володіння, користування та розпорядження земельною ділянкою спільної сумісної власності здійснюються за договором або законом. У цьому випадку законодавець надає перевагу саме договірному врегулюванню здійснення цих повноважень. Тобто, враховуючи те, що право спільної сумісної власності характеризується невизначеністю часток у праві, без існування такої домовленості, право спільної сумісної власності поширюється на усе майно. Тобто, кожен із співвласників може вимагати доступу до володіння та користування усім спільним майном [9].

У ч. 1 ст. 369 ЦК України, зазначено, що співвласники майна, що є у спільній сумісній власності, володіють і користуються ним спільно, якщо інше не встановлено домовленістю між ними. Тобто, для іншого порядку здійснення зазначених повноважень, повинен бути укладений договір.

Щодо «володіння», то у літературі розглядається кілька аспектів цього права. Зокрема, традиційно, під «володінням» розуміють можливість фактичного володіння річчю: фізичного або господарського, оскільки однаково володіє річчю той, хто утримує її фізично (наприклад, має книгу у портфелі), а також той, хто має змогу впливати на цю річ [10, с. 131-132].

Однак, на сьогодні, відповідно до законодавства, яке регулює питання, пов'язані із набуттям, зміною і припиненням прав на нерухомість, право «володіння» слід тлумачити інакше. Так, відповідно до п. 1 ч. 1 ст. 2 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (далі – Закон) [11] під державною реєстрацією речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень розуміється офіційне визнання і підтвердження державою фактів набуття, зміни або припинення, зокрема, речових прав на нерухоме майно, шляхом внесення відповідних відомостей до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно. А, відповідно до п. 1 ч. 1 ст. 4 цього Закону державній реєстрації прав підлягає право власності на нерухоме майно. Крім цього, у ст. 5 цього ж Закону до об'єктів щодо яких проводиться державна реєстрація речових прав відносяться земельні ділянки.

Виходячи із цих положень, науковці зазначають, що державна реєстрація речових прав на нерухоме майно є засобом волевиявлення власника. Отже, особа, що зареєстрована як власник у державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, і є володільцем земельної ділянки [12, с. 149]. Також, відповідно до п. 64 Постанови Великої Палати Верховного Суду від 23.11.2021 р. по справі N 359/3373/16-ц [13] власник, якого незаконно, без відповідної правової підстави, позбавили володіння нерухомим майном шляхом державної реєстрації права власності на це майно за іншою особою, не втрачає право володіння нерухомим майном. Така інша особа, внаслідок державної реєстрації права власності на нерухоме майно, стає його фактичним володільцем (бо про неї є відповідний запис у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно), але не набуває право володіння на відповідне майно, бо воно, будучи складовою права власності, і далі належить власникові. Саме тому він має право вимагати своє майно від особи, яка незаконно, без відповідної правової підстави, ним заволоділа.

Право «користування» становить визнані законом можливості здобуття власником земельної ділянки її корисних властивостей для задоволення своїх матеріальних потреб, за допомогою одержання плодів і доходів, в результаті її господарської експлуатації та реалізації інших інтересів [3,

с. 82]. Також власник може використовувати землю так, як буде вважати за потрібне, але в межах цільового призначення земельної ділянки [14, с. 81].

Домовленість про володіння, користування та розпорядження земельною ділянкою спільної сумісної власності виражається у договорі (ч. 3 ст. 89 ЗК України). Питання щодо форми такого договору та порядку його укладання у ЗК України не передбачено. Разом з тим, відповідно до п.п. 6.3, 6.4. Глави 1 Розділу 2 Порядку вчинення нотаріальних дій нотаріусами України [15] договір про порядок володіння та користування спільним майном або конкретними його частинами, може бути оформлений шляхом складання самостійного документа, який є невід'ємною частиною документа, що посвідчує право власності (при укладанні договору щодо порядку володіння та користування майном, право на яке підлягає реєстрації). Договір може бути укладений між усіма учасниками спільної часткової власності або між кількома з них. В останньому випадку необхідна письмова згода всіх учасників спільної часткової власності про встановлення порядку володіння та користування майном або конкретними його частинами.

У даному випадку, ми погоджуємося із С.І. Ратушною, що договір про встановлення порядку володіння та користування спільною земельною ділянкою, що є у спільній сумісній власності 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 [16, с. 168].

Натомість, відповідно до ч. 2 ст. 369 ЦК України розпорядження майном, що є у спільній сумісній власності, здійснюється за згодою всіх співвласників, якщо інше не встановлено законом.

Категорія «розпорядження», як правило, не конкретизується в змісті положень чинного законодавства, проте ми розуміємо, що воно може бути здійснено у формі продажу, застави, а також знищення майна [17, с. 67].

Деякі науковці зазначають, що «розпорядження майном» у цьому випадку має поширюватись, як на правочини, що передбачають перехід права власності на спільне сумісне майно, так і на правочини, що спрямовані на передання майна у користування (найм (оренду), позичку) [9].

Виходячи із цих положень, вважаємо, що договір про володіння, користування і розпорядження земельною ділянкою, що є у спільній сумісній власності громадян, повинен укладатися в письмовій формі і підлягати нотаріальному посвідченню.

Також, відповідно до абзаців 2, 3 ч. 2 ст. 369 ЦК України передбачено, що у разі вчинення одним із співвласників правочину щодо розпорядження спільним майном вважається, що він вчинений за згодою всіх співвласників, якщо інше не встановлено законом. Разом з тим, згода співвласників на вчинення правочину щодо розпорядження спільним майном, який підлягає нотаріальному посвідченню та (або) державній реєстрації, має бути висловлена письмово і нотаріально посвідчена. З цього приводу, в п. 9 окремої ухвали Касаційного цивільного суду Верховного Суду від 15 березня 2023 року у справі № 688/4803/18 [18] зазначено, що по своїй суті така згода одного з співвласників щодо розпорядження спільним сумісним майном – є одностороннім правочином. При вчиненні такого правочину, воля виражається (виходить) від однієї сторони. У п. 10.1 тієї ж ухвали передбачено, що згода співвласника (співвласників), як односторонній правочин, має бути нотаріально посвідчена. А, відповідно до п. 10.2. ухвали, відсутність нотаріального посвідчення одностороннього правочину є підставою нікчемності такого одностороннього правочину, у зв'язку з недодержанням вимоги закону про нотаріальне посвідчення одностороннього правочину (ч. 1 ст. 219 ЦК України).

Також, слід зауважити, що відсутність згоди іншого зі співвласників на укладення правочину позбавляє співвласника, який вчинив правочин, необхідних повноважень на укладення договору про розпорядження спільним майном. Укладення такого договору свідчить про порушення його форми і відповідно до ч. 4 ст. 369 ЦК України та ст. 215 ЦК України надає іншому зі співвласників право оскаржити договір, з підстав його недійсності [19].

Висновки. Виходячи із положень чинного законодавства, здійснення громадянами права спільної сумісної власності на земельну ділянку регулюється договором або законом. Проте законодавством не врегульована форма такого договору. Тому, на нашу думку, враховуючи предмет договору (земельна ділянка) та суб'єктний склад (громадяни), вважаємо, що договір про володіння, користування та розпорядження земельною ділянкою спільної сумісної власності повинен укладатися в письмовій формі і підлягати нотаріальному посвідченню.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ:

1. Цивільний кодекс України від 16.01.2003 р. № 435–IV. *Відомості Верховної Ради України*. 2003. №№ 40–44. Ст. 356.
2. Земельний кодекс України від 25.10.2001 р. № 2768-III. *Відомості Верховної Ради України*. 2002. № 3. Ст. 27.
3. Земельне право: навч. посібник / О.І. Баїк, У.П. Бобко, М.С. Долинська, А.О. Дутко, Н.М. Павлюк; за ред. О.І. Баїк. Львів: Навчально-науковий Інститут права, психології та інноваційної освіти Національного університету «Львівська політехніка», 2020. 326 с.
4. Земельне право України : навчальний посібник / І.І. Каракаш та ін.; за ред. І.І. Каракаша і Т.Є. Харитоновой; вид. 2-е, перероб. і доп. Одеса: Юридична література, 2017. 588 с.
5. Земельне право: підручник. 3-тє вид., доп. і перероб.; за ред. М.В. Шульги. Харків: Юрайт, 2023. 592 с.
6. Гриняк А.Б. Право спільної власності за цивільним та сімейним законодавством України. *Юридична Україна*. 2015. № 6. С. 59–63.
7. Гуревський В.К. Право приватної власності громадян на землі сільськогосподарського призначення: монографія. Одеса: Астропринт, 2000. 136 с.
8. Кот О.О. Здійснення і захист суб'єктивних цивільних прав: проблеми теорії та судової практики: монографія. Київ: Алерта, 2017. 492 с.
9. Науково-практичний коментар Цивільного кодексу України. URL: <http://radnuk.info/komentar/chky/chky-кnuga3/chky-кnuga3-pozd1/120-tsk-glava26/2063--369-----.html>.
10. Право власності в Україні: навч. посіб. / О.В. Дзєра, Н.С. Кузнецова, О.А. Підпригора та ін.; за заг. ред. О.В. Дзєри, Н.С. Кузнецової. К., Юрінком Інтер, 2000. 816 с.
11. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень: Закон України від 1.07.2004 р. № 1952-IV. *Відомості Верховної Ради України*. 2004. № 51. Ст. 553.
12. Третяк Т.О. Особливості володіння земельними ділянками. *Науковий вісник Міжнародного гуманітарного університету*. Сер.: Юриспруденція. 2020. № 46. С. 148–152.
13. Постанова Великої Палати Верховного Суду від 23.11.2021 р. по справі N 359/3373/16-ц (щодо визнання недійсними рішення органу місцевого самоврядування, державних актів на право власності на земельні ділянки, свідоцтв про право власності на земельні ділянки, рішень про державну реєстрацію права власності на об'єкти нерухомого майна, договорів іпотеки та витребування земельних ділянок із чужого незаконного володіння). URL: [https://verdictum.ligazakon.net/document/101829985?utm_ =](https://verdictum.ligazakon.net/document/101829985?utm_=).
14. Шеремет А.П. Земельне право України: навч. пос. для студ. вищ. навч. закл. 2-ге вид. К.: Центр учбової літератури, 2009. 632 с.
15. Порядок вчинення нотаріальних дій нотаріусами України, затв. наказом Міністерства юстиції України від 22.02.2012 р. № 296/5. *Офіційний вісник України*. 2012. № 17. Ст. 632.
16. Ратушна С.І. Право спільної сумісної власності на земельну ділянку дис....доктора філософії. 081 «Право». Хмельницький, 2021. 251 с.
17. Погребняк В.Я. Суб'єктивне цивільне право як вид і міра можливої поведінки особи. *Юридичний науковий електронний журнал*. 2020. № 4. С. 66–68.
18. Окрема ухвала Касаційного цивільного суду Верховного Суду від 15 березня 2023 року у справі № 688/4803/18 (щодо визнання недійсною заяви про надання згоди на відчуження нерухомого майна і договорів дарування нерухомого майна, а також витребування нерухомого майна у спільну сумісну власність подружжя). URL: <https://zakononline.com.ua/court-decisions/show/109674946>.
19. Баранова О. Недійсність продажу спільного майна одним з подружжя: позиція ВС. URL: https://biz.ligazakon.net/news/201222_nedysnst-prodazhu-splnogo-mayna-odnim-z-podruzzhya-pozitsya-vs.