

Міністерство освіти і науки,
молоді та спорту України
Прикарпатський національний університет
імені Василя Стефаника
Юридичний інститут

**Збірник наукових праць
викладачів
Юридичного інституту**

*присвячений 20-річчю
створення Юридичного інституту*

м. Івано-Франківськ, 2012



**МОРОЗ Галина
Василівна**

**кандидат юридичних
наук, доцент**

**Право спільної сумісної власності на
земельну ділянку: окремі питання**

Соціальні, політичні та економічні зміни, що відбулися в останні роки у нашій країні, вплинули на всі сфери людської діяльності, в тому числі на розвиток інституту права власності та його складової частини – права спільної сумісної власності. Зміст права спільної власності, в тому числі спільної сумісної власності на майно, детально досліджено у теорії цивільного права [1; 2; 3]. Теоретичні засади права спільної власності на майно значною мірою стосуються і права спільної власності на землю. Проте земельні відносини як самостійний вид суспільних відносин мають певну специфіку, обумовлену особливостями їх об'єкта - землі. З аналізу норм законодавства та судової практики можна констатувати про неналежне правове врегулювання земельних відносин. Серед іншого, додаткового вивчення та роз'яснення вимагає питання про особливості правового режиму земельної ділянки, що перебуває у спільній сумісній власності. Метою даної публікації є визначення правового режиму земельної ділянки, отриманої у власність шляхом приватизації за час

шлюбу одним із подружжя, виявлення спірних моментів в даному питанні та на основі аналізу наукових джерел, нормативно-правових актів і судової практики – внесення обґрунтованих пропозицій щодо удосконалення законодавства у цій сфері.

Майно, набуте подружжям за час шлюбу, є їхньою спільною сумісною власністю, якщо інше не встановлено договором або законом (ч. 3 ст. 368 Цивільного кодексу України) [4]. Більш категоричне положення містить ч. 2 ст. 60 Сімейного кодексу України [5]. Вважається, що кожна річ, набута за час шлюбу, крім речей індивідуального користування, є об'єктом права спільної сумісної власності подружжя. Відповідно до ч. 2 ст. 89 Земельного кодексу України, у спільній сумісній власності перебувають земельні ділянки подружжя [6].

Одним із спірних моментів є питання правового режиму земельної ділянки, безоплатно приватизованої одним із подружжя для будівництва і обслуговування жилого будинку, господарських будівель і споруд (присадибної ділянки). Слід наголосити, що на сьогодні склалася ситуація, при якій поширеним стало явище отримання безоплатно у власність земельної ділянки для будівництва індивідуального житла одним із подружжя, та звернення із заявою до органів місцевого самоврядування другого із подружжя про передачу безоплатно у власність земельної ділянки такого ж цільового призначення. З вищевикладеного слідує необхідність наукового обґрунтування законодавчо передбаченої можливості отримання громадянами України, в тому числі кожним із подружжя, за рішенням органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування безоплатно у власність земельної ділянки для будівництва та обслуговування жилого будинку, господарських будівель і гаражного будівництва (чи для інших цілей) в межах норм, визначених Земельним кодексом України.

Дійсно, майно набуте подружжям за час шлюбу, належить дружині та чоловікові на праві спільної сумісної власності, особливості правового режиму якого потребують ґрунтовного дослідження та розуміння. В залежності від способу набуття та специфіки об'єкта, що придбавається у власність за час шлюбу, мають місце певні винятки із загального правила.

Дружина та чоловік мають рівні права на володіння, користування і розпорядження майном, що належить їм на праві спільної сумісної власності, якщо інше не встановлено домовленістю між ними (ст. 63 Сімейного кодексу України). Спільна сумісна власність на земельну ділянку характеризується невизначеністю часток учасників спільної власності. Такі земельні частки апріорі вважаються рівними, якщо інше не передбачено домовленістю між подружжям. Принцип рівності часток зберігається, як правило, до моменту виникнення спору про поділ спільного майна (земельної ділянки). При вирішенні питання про поділ спірної земельної ділянки суд може відступити від засад рівності часток подружжя за обставин, що мають істотне значення (ч. 2 ст. 70 Сімейного кодексу України), наприклад, конфігурація земельної ділянки або інші обставини не дозволяють забезпечити реальну рівність часток учасників спільної сумісної власності. Крім того, допускається присудження одному з подружжя грошової компенсації замість його частки у праві спільної сумісної власності на земельну ділянку (ч. 4 ст. 71 Сімейного кодексу України). Усе вищевикладене свідчить про специфічний правовий режим земельної ділянки, що перебуває у спільній сумісній власності подружжя, що є абсолютно відмінним від правового режиму земельної ділянки, що знаходиться у особистій приватній власності дружини чи чоловіка, набутої у власність до укладення шлюбу чи за час шлюбу, але на підставі договору дарування або в порядку спадкування або ж за час шлюбу, але за кошти, які належали їй, йому особисто. Найсуттєвіша особливість правового режиму земельної ділянки, що знаходиться у особистій приватній власності особи полягає в тому, що власник володіє, користується, розпоряджається своїм майном на власний розсуд (ст. 319 Цивільного кодексу України), а розпорядження майном, що є об'єктом права спільної сумісної власності подружжя відбувається за взаємною згодою (ч. 1 ст. 65 Сімейного кодексу України). У контексті вищезазначеного виникає питання про юридичну природу земельної ділянки, приватизованої одним із подружжя. В ст. 57 Сімейного кодексу України серед переліку майна, що є особистою приватною власністю дружини, чоловіка приватизована земельна ділянка за час шлюбу не визнається особистою приватною власністю дружини, чоловіка, відповідно в даному випадку виникає

режим спільної сумісної власності на таку земельну ділянку, а не особистої приватної власності. Другим із подружжя в даному випадку не вчиняється жодних юридично значимих дій щодо отримання земельної ділянки у власність, така ділянка стає спільною сумісною власністю автоматично, на підставі припису закону, можливо без його згоди, а отже можливість скористатися «правом єдиного разу» (ч. 4 ст. 116 Земельного кодексу України) на безоплатне отримання у власність земельної ділянки для визначених цілей для дружини (чоловіка) залишається в силі. І це справедливо, враховуючи особливості правового режиму земельної ділянки, що належить подружжю на праві спільної сумісної власності. Тобто, якщо один із подружжя скористався правом безоплатно приватизувати земельну ділянку у межах норм, визначених Земельним кодексом України відповідного цільового призначення, не означає, що другий із подружжя не вправі реалізувати своє особисте право на безоплатне отримання землі, гарантоване державою. Ніяких обмежень чи застережень з цього приводу Земельний кодекс України не містить. Разом з тим, аналізуючи дане питання Пленум Верховного Суду України в постанові від 16.04.2004 р. № 7 «Про практику застосування судами земельного законодавства при розгляді цивільних справ» (із змінами, внесеними згідно з Постановою Верховного Суду № 2 від 19.03.2010 р.) на основі узагальнення практики розгляду судами земельних та пов'язаних із земельними відносинами майнових спорів в п.18-2 вказує наступне: «відповідно до положень статей 81, 116 Земельного кодексу окрема 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 одержану громадянином частку із земельного фонду. Якщо на такій земельній ділянці знаходиться будинок, будівля, споруда, що є спільною сумісною власністю подружжя, то у разі поділу будинку, будівлі, споруди між подружжям та виділу конкретної частини будинку, будівлі, споруди до особи, яка не мала права власності чи користування земельною ділянкою переходить це право у розмірі частки права власності у спільному майні будинку, будівлі, споруди у відповідності до статей 120 ЗК, 377 ЦК» [7]. Виходячи зі змісту статей 120 Земельного кодексу

України та 377 Цивільного кодексу України, 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. Таким чином, п.18-2 постанови Пленуму Верховного Суду України від 16.04.2004 р. містить два положення, що суперечать один одному.

Одночасно слід визнати, що дане питання є дискусійним як з практичної, так і з правової точки зору. З однієї сторони, приватизація згідно статей 40, 116, 118 та 121 Земельного кодексу України має індивідуальний персоніфікований характер, незаперечним є факт того, що Державний акт про право власності на земельну ділянку видається на ім'я тільки одного із подружжя як власника такої ділянки. З іншої сторони ч. 2 ст. 89 Земельного кодексу України визначає земельну ділянку подружжя їх спільною сумісною власністю, що разом з тим не впливає на можливість другого із подружжя вступити в приватизаційні правовідносини відносно ділянки такого ж цільового призначення. Більше того, якщо один із подружжя використав право отримати земельну ділянку безоплатно у власність відповідного цільового призначення, а у іншого така можливість залишилася «недоторканою», то у випадку поділу такої земельної ділянки між подружжям у рівних частках такий розподіл буде не зовсім справедливим. Безумовно, така неоднозначність призводить до проблем практичного характеру, які в перспективі потребують наукового та правового вирішення. В науковій літературі наголошується на тому, що для зменшення ступеня колізійності чинного земельного законодавства України перспективним напрямком є його кодифікація. Послідовність кодифікаційних робіт має включати: 1) інвентаризацію чинного земельного законодавства; 2) виявлення колізій та прогалин, повторів та їх усунення; 3) переробку нормативного матеріалу відповідно до концептуальних засад кодифікації; 4) напрацювання тесту нормативного акту (Земельного кодексу); 5) підготовку тексту змін до актів чинного законодавства, вироблення переліку актів, що підлягають скасуванню [8, с.6].

Науковцями та практиками обговорюються способи подолання високого рівня колізійності земельного законодавства, зокрема з питання, що досліджувалось в даній статті, як один із шляхів

вирішення подібних проблем може бути запропонований наступний порядок урегулювання. При поділі будинку, збудованого за спільні кошти на земельній ділянці однієї із сторін, власником ділянки залишається сторона, яка безоплатно приватизувала спірну землю. Іншій стороні для проходу та обслуговування належної частини будинку може бути виділено частину земельної ділянки лише у користування, тобто, щось на зразок земельного сервітуту. У цьому випадку власник земельного сервітуту не позбавлятиме власника земельної ділянки прав володіння, користування та розпорядження нею [9, с.77-78].

Із вищевикладеного слідує: соціальна справедливість законодавчо передбаченої можливості отримання безоплатно у власність земельної ділянки один раз по кожному виду використання громадянами України незалежно від їх особистого статусу не підлягає сумніву. Вважаємо об'єктивною необхідністю закріплення в Земельному кодексі України чіткого положення про визнання приватизованої земельної ділянки особистою власністю особи, що відповідало б суті приватизаційного процесу.

1. Жилинкова І.В. *Правовий режим имуществва членов семьи* [Монографія] / Жилинкова І.В. – Х.: Ксилон, 2000. – 398 с.
2. Христенко Н.Ю. *Право спільної сумісної власності фізичних осіб: автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. юрид. наук : спец. 12.00.03 «Цивільне право і цивільний процес; сімейне право; міжнародне приватне право»* / Н.Ю. Христинко; *НДІ приватного права і підприємництва Академії правових наук України*. — К., 2006. — 20 с.
3. Шанойло В.О. *Набуття права спільної сумісної власності подружжя за Сімейним кодексом України* [Монографія] / Шанойло В.О. - К.: Юрінком Інтер, 2003. – 406 с.
4. *Цивільний кодекс України* [прийнятий 16.01.2003 р.; за станом на 12.10.2010 р.] // НАУ. Законодавство України // Режим доступу: <http://zakon.nau.ua/doc/?uid=1011.25.0>.
5. *Сімейний кодекс України* [прийнятий 10.01.2001 р.; за станом на 27.07.2010 р.] // НАУ. Законодавство України // Режим доступу: <http://zakon.nau.ua/doc/?uid=1011.21.0>.
6. *Земельний кодекс України* [прийнятий 25.10.2001 р.; за станом на 30.10.2010 р.] // НАУ. Законодавство України // Режим доступу: <http://zakon.nau.ua/doc/?code=2768-14>.
7. *Постанова Пленуму Верховного Суду України від 16.04.2004 р. № 7 «Про практику застосування судами земельного законодавства при розгляді цивільних справ»* [за станом на 19.03.2010 р.] // Офіційний веб-сайт Верховної Ради України. Законодавство України // Режим доступу: <http://zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=va007700-04>.

8. Мірошніченко А.М. Колізії у правовому регулюванні земельних відносин в Україні: автореф. дис. на здобуття наук. ступеня доктора юрид. наук : спец. 12.00.06 «Земельне право; аграрне право; екологічне право; природоресурсове право» / А.М. Мірошніченко - Київ, 2010. - 31 с.
9. Філюк П.Т. Щодо окремих питань переходу права на земельну ділянку при переході права власності або користування на будівлю або споруду / П.Т.Філюк // Актуальні проблеми правового регулювання аграрних, земельних, екологічних відносин і природокористування в Україні та країнах СНД: Міжнар. наук.-практ. конф. (м. Луцьк, 10-11 вересня 2010 р.): Збірник наукових праць / За заг. ред.. А.М. Статівки та ін. – Луцьк: РВВ ЛНТУ, 2010. – С.75-78.

Moroz G.V. Rights of allotment general joint property: separate questions

The article is dedicated to the features of the legal mode of allotment in a property of spouses by free of charge privatization. It determines the problem aspects of legislative settlement of this sphere and makes the suggestions from the improvement of the current landed legislation.

Keywords: the general joint property, personal private property, privatization of allotment

