

8. Лакомський Б. Органічне землеробство та його розвиток в Україні. Народний оглядач. 25 лютого 2013 р. URL: <http://ar25.org/article/organichne-zemlerobstvo-ta-yogo-rozvytok-v-ukrayini.html> (дата звернення: 15.02.2018).

9. Кузьменко О. Розвиток органічного землеробства в умовах ринку землі в Україні. Економіст. 2013. № 3(317). С. 38–40.

10. Про екологічний аудит: Закон України 24.06.2004 р. № 1862-IV. Верховна Рада України. Відомості Верховної Ради. 2004. № 45. Ст. 500.

11. Про сільськогосподарську дорадчу діяльність: Закон України від 17.06.2014 р. № 1807-IV. Офіційний вісник України. 2004. № 28. Ч. 1. 39–43.

12. Деякі питання удосконалення управління в сфері використання та охорони земель сільськогосподарського призначення державної власності та розпорядження ними: постанова Кабінету Міністрів України від 07.06.2017 р. № 413. Офіційний вісник України. 2017. № 51. Ст. 1569.

УДК 349.412.3

ЧИРИК А.О.

#### ВИНИКНЕННЯ ПРАВА СПІЛЬНОЇ ЧАСТКОВОЇ ВЛАСНОСТІ У РАЗІ УСПАДКУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

Мета статті – дати порівняльний аналіз деяких аспектів, пов'язаних із спадкуванням земельних ділянок за чинним земельним та цивільним законодавством. Серед об'єктів, які можуть бути успадковані, окреме місце займають земельні ділянки. Вони характеризуються специфічними ознаками, які зумовлюють особливості відповідних земельних правовідносин.

**Ключові слова:** *спільна часткова власність, земельна ділянка, спадкування.*

Цель статьи – сделать сравнительный анализ некоторых аспектов, связанных с наследованием земельных участков по действующему земельному и гражданскому законодательству. Среди объектов, которые могут быть унаследованы, отдельное место занимают земельные участки. Они характеризуются специфическими признаками, которые определяют особенности соответствующих земельных правоотношений.

**Ключевые слова:** *общая долевая собственность, земельный участок, наследование.*

An aim of the article is dates comparative analysis of some aspects of the lot lands related to the inheritance on the current landed and civil legislation. Among objects that can be legacy, an independent place is occupied by lot lands. They are characterized specific signs that predetermine the features of the corresponding landed legal relationships.

**Key words:** *common by share property, lot land, inheritance.*

**Вступ.** Згідно із Земельним кодексом України земельна ділянка – це частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами (ст. 79).

Ст. 181 Цивільного кодексу України земельна ділянка визнана об'єктом нерухомості, переміщення якого є неможливим без його знецінення та зміни його призначення.

---

© ЧИРИК А.О. – аспірант кафедри земельного та аграрного права (Національний юридичний університет імені Ярослава Мудрого)

У земельному законодавстві земля як об'єкт правового регулювання розглядається у кількох значеннях. Коли землю використовують, враховуючи її застосування для різних потреб у життєдіяльності людей, як місце розташування населених пунктів, виробничих і невиробничих об'єктів, то її розглядають як надбання українського народу, національне багатство держави. Коли йдеться про землю як об'єкт права власності чи користування, то для кожного суб'єкта таких прав визначальною є конкретна частка земної поверхні з встановленими межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами власності або користування. Терміном «земельна ділянка» земельне законодавство позначає певну частину земної поверхні, яку схематично відтворено на мапі, відокремлено територіально на місцевості від інших частин відповідною межею та межовими знаками. Так можна говорити про землю, що належить до державної і комунальної власності, з огляду на їхні великі територіальні площі (особливо це стосується земель державної власності). Що стосується земель приватної або спільної власності, то тут йдеться про відмежовану від інших частину землі, а також про застосування терміна «право власності на земельну ділянку». Відокремлені земельні ділянки і права на земельні наділи є самостійними об'єктами земельних відносин і об'єктами права власності. Відповідно до ч. 1 ст. 79 Земельного кодексу України земельна ділянка – це частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування та визначеними щодо неї правами.

Важливою ознакою земельної ділянки як об'єкта права власності є її позначення за місцем розташування та розміром площі у складі однієї з численних категорій земельного фонду України, оскільки без такого відокремлення неможливо встановити право власності на цю ділянку. Зазначене відокремлення відбувається шляхом встановлення меж земельної ділянки відповідно до затвердженого проекту її відведення у порядку землеустрою.

**Постановка завдання.** Метою статті є правовий аналіз виникнення права спільної часткової власності у разі успадкування земельної ділянки.

**Результати дослідження.** У спадкуванні земельна ділянка вважається однією з підстав набуття права спільної часткової власності (ст. 131 Земельного кодексу України). Це особливо стосується випадків, коли спадкоємців два та більше. Спадкування – одна з форм зміни приватних власників земельної ділянки, яка є елементом земельного ринку. Після законодавчого закріплення приватної власності на землю у громадян з'явилася можливість передавати земельну ділянку у спадщину, як і будь-яке інше майно.

У разі набуття права власності на житловий будинок, будівлю або споруду, що перебувають у власності, користуванні іншої особи, припиняється право власності, право користування земельною ділянкою, на якій розташовані ці об'єкти. До особи, яка набула права власності на житловий 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 (ст. 121 Земельного кодексу України).

Не можна стверджувати, що сама процедура спадкування земельних ділянок має свої традиції та унікальність. Безумовно, правова база спадкування земельних ділянок формувалася на основі діючого цивільного права з урахуванням особливостей об'єкта – землі. Вивчаючи досвід та традиції зарубіжних країн, можна знайти як спільні риси, так і істотні відмінності процедури спадкування земельних ділянок.

У законодавстві деяких зарубіжних країнах використовуються такі терміни, як подільні і неподільні земельні ділянки. Прикладом є законодавство Республіки Білорусь.

Подільною є ділянка, яка може бути розподілена на частини, але кожна частина після розподілу утворює самостійну земельну ділянку, дозволене використання якої може здійснюватися без переведення її до складу земель іншої категорії (за винятком випадків, встановлених законами).

Неподільною визнається земельна ділянка, яка за цільовим і господарським призначенням не може бути розподілена на самостійні земельні ділянки.

У вітчизняному законодавстві такий термін використовується лише щодо земель, які перебувають у власності фермерського господарства. Так, Законом України «Про фермерське господарство» встановлено, 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 (п. 2 ст. 23 Закону України «Про фермерське господарство»). Що стосується таких країн, як Республіка Білорусь та Казахстан, то подільні і неподільні земельні ділянки використовуються у всьому земельному праві, а не у конкретних випадках.

Звернімось до аналізу земельного законодавства зарубіжних країн. Законодавством Республіки Білорусь передбачені рівні права для усіх.

У законодавстві Республіки Білорусь право спільної часткової власності на земельну ділянку встановлене як часткове право власності, що є тотожним в українському законодавстві.

У ст. 47 Земельного кодексу Республіки Білорусь встановлено, що земельні ділянки, які перебувають у приватній власності фізичних осіб, можуть переходити у спадок відповідно до чинного цивільного законодавства з урахуванням обмежень, встановлених цим законодавчим актом, актами Президента Республіки Білорусь та іншими законодавчими актами. Оскільки законодавством Республіки Білорусь допускається часткове право власності на земельну ділянку, дуже часто в практиці правозастосування виникають випадки, коли власниками земельної ділянки і розташованої на ній нерухомості у разі спадкування спадкоємцями стають кілька осіб. Успадкувати земельну ділянку можна як за заповітом, так і згідно із законом. Кожен із спадкоємців отримає документи (свідоцтво про державну реєстрацію земельної ділянки), що засвідчують право на частку в праві власності на земельну ділянку.

У законодавстві Республіки Білорусь право спільної часткової власності на земельну ділянку встановлене як часткове право власності, що є тотожним в українському законодавстві.

Що стосується переваг такого принципу спадкоємства, то, безумовно, до них слід віднести і свободу заповіту, і рівні права для усіх спадкоємців. Проте у часткового права власності, яке виникає в результаті такого множинного спадкоємства, є низка недоліків. Громадяни-спадкоємці хочуть мати відособлене нерухоме майно і роблять спроби до розділу спадкової ділянки, що здебільшого заборонено законодавством. Так, не підлягають поділу земельні ділянки, надані для будівництва і обслуговування одноквартирного житлового будинку, а також земельні ділянки, що не відповідають вимогам про подільність (порушення містобудівних, санітарних норм). Якщо поділ на дві і більше самостійні земельні ділянки неможливий, спадкоємці можуть продати свої долі в праві на земельну ділянку комусь одному або стороннім особам (у разі відмови від купівлі долі з боку інших співвласників), або визначити порядок користування спільною земельною ділянкою. За такого визначення порядку користування часткова власність на земельну ділянку все одно не припинить свого існування. Це ставить усіх спадкоємців-співвласників у певну залежність один від одного.

Відповідно до ст. 52 Земельного кодексу Республіки Білорусь спадкоємці земельних ділянок, що перебувають у приватній власності громадян, зобов'язані звернутися до відповідної організації за державною реєстрацією переходу права приватної власності на передану у спадок земельну ділянку після закінчення встановленого цивільним законодавством терміну для прийняття спадку (6 місяців), але не пізніше 18 місяців з моменту відкриття спадку.

Цей термін може бути продовжений судом за заявою спадкоємця, але не більше ніж на 6 місяців, якщо у спадкоємця була поважна причина, що перешкоджала йому звернутися за державною реєстрацією переходу права приватної власності на земельну ділянку (хвороба, відсутність в Республіці Білорусь або інша поважна причина). У разі прийняття у спадщину земельної ділянки, що знаходилася на праві приватної власності у спадкодавця, або долі в праві на цю ділянку особами, яким не перейшли у спадщину розташовані на цій земельній ділянці житловий будинок, зареєстрована організацією з державної реєстрації квартири у блокуваному житловому будинку, дача або садовий будиночок, спадкоємцеві житлового будинку, квартири, дачі або садового будиночка виплачується відповідно до постанови суду грошова компенсація, рівна кадастровій вартості земельної ділянки, або доля в праві на цю земельну ділянку на момент відкриття спадщини.

Слід наголосити, що діючий Земельний кодекс Республіки Білорусь дозволив наслідувати земельні ділянки іноземним громадянам і особам без громадянства, що раніше не допускалося. Відповідно до ст. 12 земельні ділянки можуть знаходитися в приватній власності іноземних громадян, осіб без громадянства, які є родичами спадкодавця, у разі отримання ними у спадок земельних ділянок, наданих спадкодавцеві в приватну власність, якщо інше не встановлене законодавчими актами. Таким чином, можна зробити висновок, що в Республіці Білорусь за усіма спадкоємцями признається рівне право успадкувати земельну ділянку або долю в праві на таку ділянку. Якщо між спадкоємцями існує згода, то вони зможуть зберегти земельну ділянку і родинні стосунки, якщо ж така згода відсутня, в таких стосунках крапку може поставити тільки суд. Це загальне правило діє і в Україні.

Аналізуючи законодавство нашої країни, слід нагадати, що земельна ділянка може успадкуватися лише тоді, коли у її власника наявний правостановлюючий документ, який посвідчує його право власності на таку земельну ділянку.

За цих обставин діє п. 1. Перехідних положень Земельного кодексу України, яким встановлено, що рішення про передачу громадянам України безоплатно у приватну власність земельних ділянок, прийняті органами місцевого самоврядування відповідно до Декрету Кабінету Міністрів України від 26 грудня 1992 року «Про приватизацію земельних ділянок». Ст. 6 цього ж Декрету було зупинено дію ч. 2 ст. 17 і ст. 23 Земельного кодексу України (в редакції 1992 року), якими передбачалося, що право власності виникає лише з дня видачі та державної реєстрації державного акта на право власності на земельну ділянку. Однак дія цих статей Земельного кодексу (в редакції 1992 року) зупинялася лише для громадян України у разі передачі їм безоплатно у приватну власність земельних ділянок, наданих їм для ведення особистого підсобного господарства, будівництва і обслуговування житлового будинку і господарських будівель (присадибна ділянка), садівництва, дачного і гаражного будівництва, у межах норм, установлених цим Кодексом. Отже, якщо у громадянина була у користуванні земельна ділянка для ведення особистого підсобного господарства, будівництва і обслуговування житлового будинку і господарських будівель (присадибна ділянка), садівництва, дачного і гаражного будівництва і рішенням місцевої ради така земельна ділянка була передана йому у приватну власність, то з дня прийняття цього рішення радою у такого громадянина вже виникло право власності на земельну ділянку.

Судова палата у цивільних справах Верховного Суду України розглядала справу про визнання права на спадщину. Позивачка звернулася до суду, посилаючись на неможливість оформити спадщину після смерті чоловіка через відсутність правостановлюючих документів на майно фермерського господарства як цілісного майнового комплексу.

Суд першої інстанції позов задовольнив з огляду на те, що фермерське господарство є цілісним майновим комплексом відповідно до вимог ст. 22 Закону України «Про фермерське господарство», а тому підлягає спадкуванню разом із земельною ділянкою, на якій воно створено, яка також входить до складу спадкових прав. Однак апеляційний суд, з висновками якого погодився й суд касаційної інстанції, скасував попереднє судове рішення на підставі того, що законом передбачено лише договірний порядок установлення емфітевзису, проте такого договору не існувало, спадкодавець за життя не переоформив у встановленому законом порядку надане йому право постійного користування земельною ділянкою або право оренди, а тому відсутні підстави для задоволення позовних вимог про визнання права спадщини на право постійного користування земельною ділянкою за позивачем. Проте Верховний Суд України підтримав рішення апеляційного та касаційного судів, висловивши таку правову позицію.

За змістом положень ст. 182 Цивільного кодексу України до складу спадщини входить лише те нерухоме майно, право на яке зареєстровано в органах, що здійснюють державну реєстрацію нерухомого майна.

Згідно з ч. 1 ст. 92 Земельного кодексу України (у редакції чинній на час виникнення спірних відносин) право постійного користування земельною ділянкою – це безстрокове право володіння і користування земельною ділянкою, яка перебуває у державній або комунальній власності. Зі змісту ч. 2 ст. 92 Земельного кодексу України випливає, що передача земельної ділянки у постійне користування громадянам не передбачена.

У п. 6 Перехідних положень Земельного кодексу України визначено, що громадяни та юридичні особи, які мають у постійному користуванні земельні ділянки, але за цим Кодексом не можуть мати їх на такому праві, повинні до 1 січня 2008 року переоформити у встановленому порядку право власності або право оренди на них. Отже, земельні ділянки, надані громадянам або юридичним особам у постійне користування, перебувають у власності держави або у власності територіальної громади до переоформлення у встановленому порядку та отримання у власність чи користування.

Відповідно до ч. 1 ст. 125 Земельного кодексу України (в редакції, чинній на час виникнення спірних правовідносин) право власності та право постійного користування земельною ділянкою виникає після одержання її власником або користувачем документа, що посвідчує право власності чи право постійного користування земельною ділянкою та його державної реєстрації. Згідно із ч. 1 ст. 126 Земельного кодексу України право власності на земельну ділянку посвідчується державним актом, крім випадків, визначених ч. 2 цієї статті.

Відповідно до ст. 131 Земельного кодексу України громадяни та юридичні особи України, а також територіальні громади та держава мають право набувати у власність земельні ділянки на підставі міни, ренти, дарування, успадкування та інших цивільно-правових угод. Укладення таких угод здійснюється відповідно до Цивільного кодексу України з урахуванням вимог цього Кодексу. Згідно із ч. 1 ст. 407 Цивільного кодексу України право користування чужою земельною

ділянкою встановлюється договором між власником земельної ділянки і особою, яка виявила бажання користуватися цією земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб. Відповідно до ч. 2 ст. 407 Цивільного кодексу України (у редакції, що діяла на час відкриття спадщини), та ч. 2 ст. 102 Земельного кодексу України право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) може відчужуватися і передаватися у порядку спадкування. Відповідно до ст. 1225 Цивільного кодексу України право власності на земельну ділянку переходить до спадкоємців за загальними правилами спадкування (зі збереженням її цільового призначення) у разі підтвердження цього права спадкодавця державним актом на право власності на землю або іншим правостановлюючим документом. У порядку спадкування можуть передаватися також право користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис), право користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій), право користування чужим майном (сервітут). Відповідно до ст. 1216 Цивільного кодексу України спадкуванням є перехід прав та обов'язків (спадщини) від фізичної особи, яка померла (спадкодавця), до інших осіб (спадкоємців).

Згідно зі ст. 1218 Цивільного кодексу України до складу спадщини входять усі права та обов'язки, що належали спадкодавцеві на момент відкриття спадщини і не припинилися внаслідок його смерті.

**Висновки.** Аналіз зазначених норм свідчить про те, що право користування земельною ділянкою, що виникло в особи лише на підставі державного акта на право користування земельною ділянкою без укладення договору про право користування земельною ділянкою із власником землі, припиняється зі смертю особи, якій належало таке право, і не входить до складу спадщини.

**Список використаних джерел:**

1. Земельний кодекс України від 25 жовтня 2001 року № 2768-III / Верховна Рада України. Відомості Верховної Ради України. 2002. № 3–4. 27 с.
2. Мірошниченко А., Ріпенко А. Будівлі на чужій землі: минуле чи майбутнє? Співвідношення екологічного, природоресурсного, земельного та аграрного права: матеріали до круглого столу 9 грудня 2011 року / за заг. ред. А.П. Гетьмана та М.В. Шульги. Національний університет «Юридична академія України імені Ярослава Мудрого», 2011. С. 163–174.
3. Дзера, О. В., Боброва Д.В., Довгерт А.С. Цивільне право України: підручник: у 2 кн. / за ред. О. В. Дзери, Н. С. Кузнецової. 2-ге вид., допов. і перероб. К.: Юрінком Інтер, 2005. 890 с.
4. Цивільний кодекс України від 16.01.2003 року № 435-IV / Верховна Рада України. Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2003, № 40–44, Ст. 356.
5. Погрібний О.О. Земельне право України: підручник / за ред. О.О. Погрібного, І.І. Каракаша. К.: Істина, 2003. 448 С. 6.
6. Шульга, М.В. Актуальные правовые проблемы земельных отношений в современных условиях. Х.: Консум, 1998. 224 с.