



Михайло Шульга

доктор юридичних наук, професор,
член-кореспондент НАПрН України,
заслужений діяч науки і техніки України,
завідувач кафедри земельного та аграрного права
Національного юридичного університету
імені Ярослава Мудрого
(Харків, Україна)
ORCID ID: <https://orcid.org/0000-0001-6449-284X>
aglaw@nulai.edu.ua

УДК 349.412:340.136(477)

ПРАВО СПІЛЬНОЇ ЧАСТКОВОЇ ВЛАСНОСТІ НА ЗЕМЕЛЬНУ ДІЛЯНКУ В ЗЕМЕЛЬНО-ПРАВОВІЙ ДОКТРИНІ УКРАЇНИ

АНОТАЦІЯ. Реформування відносин власності на землю, започатковане з набуттям Україною незалежності, торкнулося передовсім відносин власності на землю. Актуальність теми дослідження зумовлена тим, що в умовах сучасного реформування земельних відносин у країні та з огляду на активні процеси формування ринку земель важливого теоретичного та практичного значення набувають проблеми правового режиму земельних ділянок, які перебувають у спільній власності.

Метою статті є аналіз особливостей процедури виникнення права спільної часткової власності на земельну ділянку з урахуванням ознак, притаманних об'єкту цього права.

У статті наголошується, що оновлене вітчизняне земельне законодавство закріпило на рівні спеціальних законів багатосуб'єктність права власності на цей об'єкт. Окремо унормовані відносини права спільної власності на земельну ділянку. Останнім часом актуалізується зацікавленість суб'єктів щодо упорядкування режиму права спільної часткової власності на земельну ділянку, зокрема виникнення такого права з метою здійснення спільної господарської та іншої діяльності. Натомість низка питань, які стосуються підстав і процедури виникнення такого права, залишаються поки що відкритими та потребують окремої уваги.

З'ясовано, що об'єктом права спільної часткової власності на земельну ділянку може бути лише єдина земельна ділянка, яка має бути сформована, наприклад, об'єднанням декількох (двох і більше) самостійних земельних ділянок в одну, що належатиме в подальшому декільком співвласникам.

Встановлено, що набуття права власності на земельну ділянку конкретним суб'єктом, тобто трансформація об'єктивного права в суб'єктивне, здійснюється за наявності закріплених у законі підстав, а саме – відповідних юридичних фактів. Право спільної часткової власності на земельну ділянку порівняно з правом такої власності на інші майнові об'єкти характеризується певною специфікою, зумовленою особливістю об'єктно-суб'єктного складу.

Презюмується, що правова регламентація відносин права спільної власності на земельну ділянку, зокрема спільної часткової власності на цей об'єкт природи цивільним і земельним законодавством України, зумовлює необхідність визначити

співвідношення між відповідними нормами названого законодавства. У цьому разі має йтися про загальне (цивільне) та спеціальне (земельне) законодавство. Саме норми останнього мають здійснювати повне і детальне врегулювання відповідних відносин та визначати правовий режим цієї власності з урахуванням особливостей земельної ділянки як об'єкта права.

Ключові слова: земельна ділянка; право власності; спільна власність на земельну ділянку; спільна часткова власність на земельну ділянку; земельне право.

В умовах сучасного реформування земельних відносин у країні та з огляду на активні процеси формування ринку земель важливого теоретичного та практичного значення набувають проблеми правового режиму земельних ділянок, які перебувають у спільній власності. Останнім часом актуалізується зацікавленість суб'єктів щодо упорядкування режиму права спільної часткової власності на земельну ділянку, зокрема виникнення такого права з метою здійснення спільної господарської та іншої діяльності. Натомість низка питань, які стосуються підстав і процедури виникнення цього права, залишаються поки що відкритими та потребують окремої уваги.

Метою дослідження є аналіз особливостей процедури виникнення права спільної часткової власності на земельну ділянку з урахуванням ознак, притаманних об'єкту цього права.

Проблеми права спільної часткової власності на майнові об'єкти були предметом дослідження представників цивільно-правової науки. Окремі аспекти означеної проблематики розглядали В. Андрейцев¹, І. Каракаш², І. Костяшкін³, П. Кулинич⁴, А. Мірошніченко⁵, В. Носік⁶ та ін.

Безперечно, правовий режим об'єктів спільної власності є предметом дослідження насамперед представників цивільно-правової науки, оскільки традиційно право власності визначається як право особи на річ (майно), яке вона здійснює відповідно до закону за своєю волею, незалежно від волі інших осіб. У статті 355 Цивільного кодексу України (далі – ЦК України)⁷ надається поняття та види права спільної власності. Зокрема, у частинах 1 та 2 зазначеної статті встановлено:

Майно, що є у власності двох або більше осіб (співвласників), належить їм на праві спільної власності (спільне майно).

¹ В. Андрейцев, 'Механізм гарантування права власності на землю' (2003) 1 Конкуренція 21–4.

² І. Каракаш, *Право власності на природні об'єкти та їх ресурси в Україні* (Юридична література 2017) 438.

³ І. Костяшкін, 'До питання соціальної функції права власності на землю в Україні' в *Сучасні проблеми аграрного і природоресурсного права: матер. міжнар. наук.-практ. конф.* (ПРИДІУМ 2009) 167–9.

⁴ Див.: П. Кулинич, 'Право власності на землю' в *Земельне право: підручник* (М. Шульга ред, Право 2014) 520.

⁵ А. Мірошніченко, *Земельне право України* (2-ге вид, Алерта 2011) 678.

⁶ В. Носік, *Право власності на землю Українського народу* (Юрінком Інтер 2006) 497.

⁷ Цивільний кодекс України: Закон України від 16 січня 2003 р. № 435-IV. *Відомості Верховної Ради України*. 2003. № 40–44. Ст. 356.

Майно може належати особам на праві спільної часткової або на праві спільної сумісної власності⁸.

Право спільної часткової власності визначається ст. 356 ЦК України як власність двох чи більше осіб із визначенням часток кожного з них у праві власності. Аналогічне визначення такого права містить і ст. 86 Земельного кодексу України (далі – ЗК України)⁹, згідно з якою земельна ділянка може перебувати у спільній власності з визначенням частки кожного з учасників спільної власності (спільна часткова власність). При цьому зазначимо, що цивільний закон закріплює презумпцію існування спільної часткової власності, яка може бути змінена договором або законом. З викладеного випливає, що право спільної власності – це право власності кількох суб'єктів на один об'єкт. Отже, суттєвими ознаками цього права є множинність суб'єктного складу та єдність його об'єкта.

Натомість, незважаючи на те, що нормами ЦК України (глава 27) врегульоване, зокрема, і право власності на землю (земельну ділянку), ЗК України також регулює відповідні відносини, які виникають із приводу права спільної власності на цей об'єкт. Проте він значною мірою дублює положення ЦК України, які стосуються права спільної власності та його різновидів, конструкції окремих норм є невдалими. Закріплюючи закритий перелік підстав виникнення права спільної часткової власності на земельну ділянку, ЗК України не акцентує увагу на особливостях правового режиму ділянок, що виступають об'єктами права спільної часткової власності. Чітке й розгорнуте юридичне регулювання права спільної часткової власності на земельну ділянку поки що, на жаль, відсутнє.

У статті 14 Конституції України¹⁰ встановлено, що право власності на землю набувається і реалізується громадянами, юридичними особами і державою виключно відповідно до закону. Порядок набуття, реалізації і припинення цього права визначено кодифікаційним актом земельного законодавства – ЗК України.

Праву спільної часткової власності на земельну ділянку, на відміну від права такої власності на інші майнові об'єкти, притаманна певна специфіка, зумовлена передовсім особливістю об'єкта цього права. Зазначимо, що ст. 87 ЗК України, яка раніше мала назву “Виникнення права спільної часткової власності на землю”, з погляду об'єктного складу цього різновиду права власності, не відповідала загальноприйнятому підходу до визначення його об'єкта і була змінена. Чинна редакція стат-

⁸ Цивільний кодекс України (н 7).

⁹ Земельний кодекс України: Закон України від 25 жовтня 2001 р. № 2768-III. *Відомості Верховної Ради України*. 2002. № 3–4. Ст. 27.

¹⁰ Конституція України: Закон України від 28 червня 1996 р. № 254к/96-ВР. *Відомості Верховної Ради України*. 1996. № 30. Ст. 141.

ті відповідає вимогам змісту ст. 79 ЗК України, яка визначає не землю, а саме земельну ділянку як об'єкт права власності.

Перелік підстав виникнення права спільної часткової власності на земельну ділянку закріплений у ст. 87 ЗК України. Цей перелік обмежувальний і включає такі підстави: а) добровільне об'єднання власниками належних їм земельних ділянок; б) придбання у власність земельної ділянки двома чи більше особами за цивільно-правовими угодами; в) прийняття спадщини на земельну ділянку двома або більше особами; г) рішення суду.

Водночас слід звернути увагу на те, що норми чинного законодавства, як підкреслюється в юридичній літературі¹¹, фактично розширюють закріплений перелік підстав виникнення права спільної часткової власності на земельну ділянку. Це відповідає вимогам ч. 3 ст. 355 ЦК України, згідно з якою право спільної власності виникає з підстав, не заборонених законом. Ідеться, зокрема, про виникнення спільної часткової власності на земельну ділянку у разі, наприклад, придбання кількома особами жилого будинку, будівлі або споруди, розташованої на приватній земельній ділянці (ч. 4 ст. 120 ЗК України). Не виключається можливість виникнення спільної часткової власності, скажімо, на присадибну земельну ділянку при її приватизації за умови, що на цій ділянці розташований житловий будинок, який перебуває у власності кількох осіб.

Серед передбачених законом підстав виникнення права спільної часткової власності на земельну ділянку самостійне місце займає добровільне об'єднання земельних ділянок їхніми власниками. Це один із поширених способів виникнення цього різновиду права спільної власності на земельну ділянку.

Законом передбачена можливість добровільного об'єднання власниками належних їм окремих земельних ділянок як самостійних об'єктів права в єдиний об'єкт права спільної часткової власності. Дві та більше земельні ділянки, які об'єднуються, мають відповідати тим вимогам, які встановлені законом. Так, згідно зі ст. 79 ЗК України земельна ділянка являє собою частину земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами. Як самостійний об'єкт права власності земельна ділянка має бути сформована за процедурою, встановленою у ст. 791 ЗК України.

Із наведеного визначення випливає, що важливою ознакою земельної ділянки як об'єкта права власності є її позначення за місцем розташування, межами та розміром площі у складі однієї з категорій земель України.

¹¹ А Мірошніченко та Р Марусенко, *Науково-практичний коментар Земельного кодексу України* (5-те вид, Алерта 2013) 242.

Загально визнано, що без такого виокремлення частини земної поверхні в натурі (на місцевості) неможливо встановити право власності на конкретну ділянку. Зазначене виокремлення відбувається, наприклад, через встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) відповідно до затвердженого проєкту її відведення у порядку землеустрою.

Важливу роль в ідентифікації земельної ділянки як самостійного об'єкта права відіграє її кадастровий номер. Закон України "Про державний земельний кадастр" (ст. 1)¹² і Порядок ведення Державного земельного кадастру (пункти 29 і 30)¹³ визначають кадастровий номер земельної ділянки як індивідуальна, що не повторюється на всій території України, послідовність цифр та знаків, яка присвоюється земельній ділянці під час її державної реєстрації і зберігається за нею протягом усього часу існування.

Призначення кадастрового номера земельної ділянки полягає у тому, що він забезпечує її однозначну ідентифікацію у базах даних і на кадастрових планах. Унікальність кадастрового номера в межах території України та в часі, незмінність його протягом усього терміну існування земельної ділянки, а також здатність нести інформацію щодо місця розташування земельної ділянки дає підстави стверджувати, що його наявність у сукупності з іншими ознаками земельної ділянки свідчить про єдність сформованої земельної ділянки як самостійного об'єкта права.

Відомо, що спільна власність характеризується не тільки єдністю об'єкта (земельної ділянки), а й множинністю суб'єктного складу. Отже, об'єктом права спільної часткової власності на земельну ділянку може бути лише єдина земельна ділянка, сформована об'єднанням декількох (двох і більше) самостійних земельних ділянок в одну, що належатиме в подальшому декільком співвласникам. Коло суб'єктів права спільної власності на земельну ділянку окреслено у ст. 86 ЗК України. Згідно з цією нормою такими суб'єктами можуть бути громадяни та юридичні особи, а також держава, територіальні громади. Окрім того, суб'єктами права спільної власності на земельні ділянки територіальних громад, відповідно до наведеної норми, можуть бути районні та обласні ради.

Добровільне об'єднання власниками належних їм земельних ділянок передбачає дотримання таких умов: об'єднання має бути добровільним; воно повинно здійснюватися на підставі договору; об'єднуються лише земельні ділянки, які є суміжними та мають однакове цільове призначення; у результаті об'єднання не будуть перевищені максимальні розміри

¹² Про Державний земельний кадастр: Закон України від 7 липня 2011 р. № 3613-VI. *Відомості Верховної Ради України*. 2012. № 8. Ст. 61.

¹³ Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру: постанова Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2012 р. № 1051. *Офіційний вісник України*. 2012. № 89. Ст. 3598.

земельних ділянок, встановлені законом; не повинні порушуватися інші вимоги законодавства про охорону та використання земель. Проаналізуємо кожну з умов.

Добровільність об'єднання земельних ділянок передбачає вільне волевиявлення власників цих ділянок: фізичних та юридичних осіб, держави та територіальних громад. Рішення про об'єднання земельних ділянок приймає самостійно кожен із їхніх власників. У цьому разі йдеться про розпорядницькі дії власників земельних ділянок або їх уповноважених органів залежно від форми власності на землю. Так, щодо державних земель це право реалізують у межах своєї компетенції органи державної влади, комунальних – органи місцевого самоврядування, приватних – безпосередньо відповідні приватні власники (громадяни або недержавні та некомунальні юридичні особи).

Метою об'єднання земельних ділянок зазвичай є здійснення майбутньої спільної господарської або іншої діяльності чи забезпечення спільних інтересів співвласників при цільовому використанні об'єднаної земельної ділянки. Волевиявлення власників на об'єднання земельних ділянок в єдину ділянку реалізується через укладення відповідного договору між ними.

Договір про спільну часткову власність на об'єднану земельну ділянку укладається у письмовій формі та посвідчується нотаріально. У цьому договорі обов'язково закріплюється порядок володіння, користування та розпорядження об'єднаною земельною ділянкою, що перебуватиме у спільній частковій власності та визначається частка кожного з учасників майбутньої спільної часткової власності на об'єднану єдину земельну ділянку. Розмір частки кожного співвласника зазвичай залежить від розміру його земельної ділянки, яка об'єднується з іншими земельними ділянками. Проте за згодою усіх співвласників можливі й інші варіанти визначення часток у спільній частковій власності на об'єднану земельну ділянку, але це має бути закріплено в договорі. Сума всіх часток співвласників на єдину ділянку не повинна перевищувати одиницю.

Визначення часток співвласників у спільній частковій власності на земельну ділянку має важливе практичне значення. Так, відповідно до 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. Співвласник відповідно до розміру своєї частки має право на доходи від використання спільної земельної ділянки, відповідає перед третіми особами за зобов'язаннями, пов'язаними зі спільною земельною ділянкою, і повинен брати участь у сплаті податків, зборів і платежів, а також

у витратах з утримання та зберігання спільної земельної ділянки. Крім того, учасник спільної часткової власності має право вимагати виділення належної йому частки зі складу земельної ділянки як окремо, так і разом з іншими учасниками, які вимагають виділення, а у разі неможливості виділення частки – вимагати відповідної компенсації.

У договорі передбачається, що володіння, користування та розпорядження земельною ділянкою, яка перебуває у спільній частковій власності, здійснюються за згодою всіх співвласників згідно з договором, а у разі недосягнення згоди – у судовому порядку.

Оскільки формування спільної земельної ділянки здійснюється через об'єднання раніше сформованих ділянок, існує необхідність подачі заяви щодо об'єднання земельних ділянок кожного із майбутніх співвласників на адресу органів Державної служба України з питань геодезії, картографії та кадастру за місцем розташування земельних ділянок. Основою для формування об'єднаної земельної ділянки є технічна документація. У цьому разі йдеться про виникнення нового об'єкта (єдиної земельної ділянки), який перебуватиме у спільній частковій власності.

Об'єднуватись можуть лише земельні ділянки як окремі об'єкти, що перебувають у власності незалежно від її форми. Право власності на земельні ділянки, що були сформовані з 1 січня 2016 р., повинно бути зареєстровано у Державному реєстрі прав на нерухоме майно згідно з Порядком державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень¹⁴. Якщо право власності на земельну ділянку виникло в особи до 1 січня 2013 р., воно має бути посвідчене державним актом на право власності. До об'єднання такої земельної ділянки з іншими ділянками, їй має присвоюватися кадастровий номер.

Чинне земельне законодавство, визначаючи коло потенційних суб'єктів права спільної часткової власності на земельну ділянку, тим самим допускає, що об'єднуватись можуть земельні ділянки, які перебувають у приватній, комунальній, державній та колективній власності. При цьому нова форма власності на об'єднану земельну ділянку не виникає. Кожен зі співвласників набуває право власності на всю об'єднану земельну ділянку.

Об'єднання двох чи більше земельних ділянок їхніми власниками як самостійних об'єктів можливе лише за наявності у них спільної межі, тобто земельні ділянки повинні бути суміжними. Тільки за такої умови можливе виникнення нового об'єкта спільної часткової власності – об'єднаної земельної ділянки. Самостійні земельні ділянки, які об'єдну-

¹⁴ Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень: постанова Кабінету Міністрів України від 25 грудня 2015 р. № 1127 <<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1127-2015-%D0%BF>> (дата звернення: 04.02.2020).

ються, згідно з ч. 6 ст. 791 ЗК України повинні мати однакове цільове призначення.

ЗК України допускає формування земельної ділянки як об'єкта права спільної часткової власності через об'єднання раніше сформованих земельних ділянок лише без зміни їх цільового призначення та які мають спільну межу. У цьому разі формування об'єднаної земельної ділянки здійснюється за спрощеною схемою – складанням технічної документації із землеустрою щодо об'єднання земельних ділянок, яка являє собою сукупність текстових і графічних матеріалів, що визначають технічний процес проведення заходів із використання та охорони земель без застосування елементів проєктування (ст. 1 Закону України “Про землеустрій”¹⁵). Це ідеальний варіант. Натомість наведені умови (тотожне цільове призначення та суміжне місце розташування земельних ділянок) іноді постають так, що їх важко, а то й неможливо дотриматися. Особливо, коли йдеться про земельні ділянки, що перебувають у приватній власності громадян та юридичних осіб.

У зв'язку з викладеним видається можливим такий підхід до вирішення цього питання. Процедура формування об'єднаної земельної ділянки може поєднуватися зі зміною її цільового призначення, яка здійснюється з дотриманням вимог, встановлених у статтях 20–21 ЗК України. У цьому разі формування об'єднаної земельної ділянки як самостійного об'єкта права спільної часткової власності має відбуватися за проєктом землеустрою щодо відведення земельної ділянки, цільове призначення якої змінюється у встановленому порядку.

Системний аналіз законодавства, яке присвячене регулюванню відносин щодо формування земельних ділянок через об'єднання раніше сформованих земельних ділянок, які перебувають у власності, свідчить, що таке формування включає декілька відносно самостійних стадій.

Перша стадія започатковується укладенням договору про володіння, користування та розпорядження об'єднаною земельною ділянкою, що перебуває у спільній частковій власності. На цій стадії відбувається також укладення заінтересованими особами – власниками земельних ділянок (замовниками) із виконавцем робіт (землевпорядною організацією, що має ліцензію), договору на складання технічної документації із землеустрою щодо об'єднання земельних ділянок. Цим договором визначаються умови і строки складання технічної документації. Розробниками технічної документації, згідно зі ст. 26 Закону України “Про землеустрій”, є:

¹⁵ Про землеустрій: Закон України від 22 травня 2003 р. № 858-IV. Відомості Верховної Ради України. 2003. № 36. Ст. 282.

юридичні особи, що володіють необхідним технічним і технологічним забезпеченням та у складі яких працює за основним місцем роботи не менше двох сертифікованих інженерів-землевпорядників, які є відповідальними за якість робіт із землеустрою;
фізичні особи – підприємці, які володіють необхідним технічним і технологічним забезпеченням та є сертифікованими інженерами-землевпорядниками, відповідальними за якість робіт із землеустрою¹⁶.

Підкреслимо, що для виконання землевпорядними організаціями робіт, які стосуються об'єднання земельних ділянок, їх власники звертаються до них із відповідними заявами. При цьому заяви мають бути підписані не тільки власниками відповідних земельних ділянок, а й суб'єктами інших, зокрема й обмежених прав на ці земельні ділянки.

У процесі розгляду заяви власників земельних ділянок, зацікавлених в об'єднанні їхніх земельних ділянок в одну земельну ділянку з утворенням об'єкта спільної часткової власності, землевпорядна організація має проаналізувати: наявні документи, які посвідчують право власності на земельні ділянки, що будуть об'єднуватися; договір між співвласниками земельних ділянок про об'єднання цих ділянок в одну земельну ділянку з утворенням об'єкта спільної власності; обов'язковою є наявність письмової згоди орендарів, заставодержателів, володільців сервітутів та інших прав, обмежень (обтяжень) прав на земельні ділянки, які будуть об'єднуватись, та ін.

Після розгляду заяви власників земельних ділянок, які бажають об'єднати земельні ділянки, вивчення пакету представлених документів і перевірки їх на відповідність чинному законодавству землевпорядна організація укладає із заявниками договір на виконання відповідних робіт. Організація може відмовити в укладенні договору у випадку, якщо склад або зміст документів не відповідає вимогам законодавства.

На другій стадії формування об'єднаної земельної ділянки здійснюється складання технічної документації із землеустрою щодо об'єднання земельних ділянок згідно з укладеним договором.

Відповідно до ст. 56 Закону України "Про землеустрій":

Технічна документація із землеустрою щодо об'єднання земельних ділянок включає:

- а) пояснювальну записку;
- б) технічне завдання на складання документації, затверджене замовником документації;

¹⁶ Про землеустрій (н 15).

- в) кадастрові плани земельних ділянок, які об'єднуються в одну земельну ділянку, або частини земельної ділянки, яка виділяється в окрему земельну ділянку;
- г) матеріали польових геодезичних робіт;
- г) акт приймання-передачі межових знаків на зберігання при поділі земельної ділянки по межі поділу;
- д) перелік обтяжень прав на земельну ділянку, обмежень на її використання та наявні земельні сервітути;
- е) нотаріально посвідчена згода на поділ чи об'єднання земельної ділянки заставодержателів, користувачів земельної ділянки (у разі перебування земельної ділянки в заставі, користуванні);
- є) згоду власника земельної ділянки, для земель державної власності – органу, уповноваженого здійснювати розпорядження земельною ділянкою, на поділ чи об'єднання земельних ділянок користувачем (крім випадків поділу земельної ділянки у зв'язку з набуттям права власності на житловий будинок, розташований на ній)¹⁷.

На цій стадії також здійснюється перевірка якості виконаних робіт, необхідних для формування об'єднаної земельної ділянки, у формі погодження документації із землеустрою.

Третю стадію процедури формування земельної ділянки становить внесення відомостей про об'єднану земельну ділянку, яка формується, до Державного земельного кадастру. Земельна ділянка вважається сформованою з моменту присвоєння їй кадастрового номера і підлягає державній реєстрації у Державному земельному кадастрі. При цьому винесення в натуру (на місцевість) меж сформованої земельної ділянки до її державної реєстрації здійснюється за документацією із землеустрою.

Об'єктом права спільної часткової власності сформована об'єднана земельна ділянка стає виключно з моменту її формування та державної реєстрації права власності на неї.

Об'єднання двох і більше земельних ділянок, які раніше були сформовані, зумовлює припинення існування первинних ділянок як самостійних об'єктів. Створення об'єднаної єдиної земельної ділянки як об'єкта права спільної часткової власності передбачає присвоєння їй окремого кадастрового номера, на основі використання якого здійснюється ідентифікація земельної ділянки та забезпечується максимальна інформативність щодо неї.

У результаті об'єднання двох чи більше земельних ділянок створюється єдиний об'єкт права спільної власності, а об'єднані злиттям земельні ділянки вважаються такими, що припинили своє існування. Їхні кадастрові номери анулюються з моменту внесення відповідних змін до Держ-

¹⁷ Про землеустрій (н 15).

жавного реєстру речових прав на нерухоме майно. Землевпорядна справа щодо об'єднання земельних ділянок передається виконавцем робіт для проведення державної реєстрації прав заявників на об'єднану земельну ділянку. З моменту державної реєстрації права спільної часткової власності на об'єднану земельну ділянку остання є єдиним і самостійним об'єктом цього права, що перебуває у власності декількох співвласників.

Висновки. Правова регламентація відносин права спільної власності на земельну ділянку, зокрема спільної часткової власності на цей об'єкт природи цивільним та земельним законодавством України, зумовлює необхідність визначати співвідношення між відповідними нормами названого законодавства. У цьому разі має йтися про загальне (цивільне) та спеціальне (земельне) законодавство. Саме норми останнього мають здійснювати повне та детальне унормування відповідних відносин і визначати правовий режим цієї власності з урахуванням особливостей земельної ділянки як об'єкта права.

REFERENCES

Bibliography

Authored books

1. Karakash I, *Pravo vlasnosti na pryrodni ob'iekty ta yikh resursy v Ukraini [Ownership Right to Natural Objects and Their Resources in Ukraine]* (Iurydychna literatura 2017) (in Ukrainian).
2. Miroschnychenko A ta Marusenko R, *Naukovo-praktychnyi komentar Zemelnoho kodeksu Ukrainy [Scientific and Practical Commentary on the Land Code of Ukraine]* (5-te vyd, Alerta 2013) (in Ukrainian).
3. Miroschnychenko A, *Zemelne pravo Ukrainy [Land Law of Ukraine]* (2-he vyd, Alerta 2011) (in Ukrainian).
4. Nosik V, *Pravo vlasnosti na zemliu Ukrainy skoho narodu [Land Ownership of the Ukrainian People]* (Iurinkom Inter 2006) (in Ukrainian).

Edited books

5. *Zemelne pravo: pidruchnyk [Land Law: Textbook]* (M Shulha red, Pravo 2014) (in Ukrainian).

Journal articles

6. Andreitsev V, 'Mekhanizm harantuvannia prava vlasnosti na zemliu' ['The Mechanism Guaranteeing the Ownership Right to Land'] (2003) 1 Konkurentsia 21–4 (in Ukrainian).

Conference papers

7. Kostyashkin I, 'Do pytannia sotsialnoi funktsii prava vlasnosti na zemliu v Ukraini' ['On the Social Function of the Land Ownership Right in Ukraine'] v *Suchasni problemy ahrarynoho i pryrodoresursnoho prava: mater. mizhnar. nauk.-prakt. konf. [Modern Issues of Agricultural and Natural Resource Law: Materials of the International Scientific and Practical Conference]* (IRYDIUM 2009) 167–9 (in Ukrainian).

Mykhailo Shulha

RIGHT OF JOINT FRACTIONAL OWNERSHIP TO A LAND PLOT
IN THE DOCTRINE OF LAND LAW OF UKRAINE

ABSTRACT. Reforms of land ownership relations launched after Ukraine has gained sovereignty primarily affected land ownership relations. The relevance of the topic under study ensues from the fact that under the conditions of today's land relations reforms in the country and given the active processes which form the land market, issues of the legal regime of jointly owned land plots gain large theoretical and practical significance.

The article aims at analyzing the specifics of the procedure under which the right of joint fractional ownership to a land plot arises, with due regard for the features inherent in the object of this right.

The article emphasizes that the updated domestic land legislation has consolidated, at the level of special laws, the multi-entity ownership right to this object. Regulation of the relations under the right of joint ownership to a land plot is provided for separately. Recently, there has been an increasing interest of relevant entities with regard to streamlining the regime of the right of joint fractional ownership to a land plot, in particular, emergence of such a right for the purpose of joint economic and other activities. However, a range of issues pertaining to the grounds and the procedure according to which such a right arises remain open so far and require special attention.

The author has found that the object of the right of joint fractional ownership to a land plot may be only a single land plot which should be formed, for example, by combining several (two or more) standalone land plots into one plot which will belong to several co-owners in the future.

It is established that acquisition of the ownership right to a land plot by a specific entity, i. e. transformation of the objective right to the subjective one, occurs in the presence of the grounds enshrined by law, namely – relevant legal facts. The right of joint fractional ownership to a land plot, as compared with the right of such ownership to other property objects, is characterized by certain specifics due to the peculiarity of the object-subject structure.

It is presumed that legal regulation of the relations of joint ownership right to a land plot, in particular, joint fractional ownership to this object of nature under civil and land legislation of Ukraine, creates the need for determining the relationship between applicable provisions of the said legislation. Here, we should be talking about common (civil) and special (land) legislation. It is the provisions of the latter which should ensure complete and detailed settlement of relevant relations and determine the legal regime of this property, with due regard for the specifics of a land plot as an object of right.

KEYWORDS: land plot; ownership right; joint ownership of a land plot; joint fractional ownership of a land plot; land law.