

ВИЛУЧЕННЯ ЧАСТКИ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ІЗ СПІЛЬНОЇ СУМІСНОЇ ВЛАСНОСТІ ЯК ПРОГАЛИНА ЗАКОНОДАВСТВА

Спільна сумісна власність характеризується тим, що земельна ділянка на такому праві може належати лише громадянам. Вона відрізняється від спільної часткової власності тим, що у ній не визначаються заздалегідь частки учасників земельної ділянки і права на неї. Відповідно до ч. 2 ст. 83 Земельного кодексу України у спільній сумісній власності можуть перебувати земельні ділянки подружжя, членів фермерського господарства (якщо інше не передбачено угодою між ними), співвласників житлового будинку. Цей перелік є вичерпним. Згідно з ч. 4 ст. 89 Земельного кодексу України співвласники земельної ділянки, що перебувають у спільній сумісній власності, мають право на її поділ або на виділення з неї окремої частки [1].

Проблема полягає в тому, що згідно п. 5 ст. 89 Земельного кодексу України — поділ земельної ділянки, яка є у спільній сумісній власності, з виділенням частки співвласника, може бути здійснено за умови попереднього визначення розміру земельних часток, які є рівними, якщо інше не передбачено законом або не встановлено судом.

Тобто, це означає, що земельна ділянка, яка перебувала у спільній сумісній власності кількох осіб (кожна з яких внесла свою частку, але між собою ці частки не є рівними) під час розділу буде поділена на рівні частини згідно кількості осіб, які нею володіли. З цього виходить, що права осіб, які надали у власність найбільші частки, будуть порушені, так як під час поділу — їм виділять частку рівну часткам інших співвласників, яка не буде тотожна тій, яка була надана ним спочатку. Питання справедливості такого розподілу на частки залишається відкритим.

Спільна сумісна власність подружжя на земельну ділянку — це ідеальний приклад для поділу, тому що норми Сімейного кодексу України та Земельного кодексу України збігаються. Згідно п. 1 ст. 70 Сімейного кодексу України - частки майна дружини та чоловіка є рівними, якщо інше не визначено домовленістю між ними або шлюбним договором [2], що за своєю суттю абсолютно повністю відповідає положенню, що викладено у п. 5 ст. 89 Земельного кодексу України. У інших видах володіння, користування та розпорядження на засадах спільної сумісної власності можливо зберегти свою реальну частку за умови чіткої фіксації розміру переданої земельної ділянки у договорі.

Має місце також — виділ реальної частки за рішенням суду. Згідно ч. 2 ст. 372 Цивільного кодексу України за рішенням суду частка співвласника може бути збільшена, або зменшена, з урахуванням обставин, які мають істотне значення [3]. Дане положення земельного законодавства можна вважати суттєвою прогалиною, яка спричиняє утворення конфліктів, що призводить до значної кількості звернень до суду, з причини не справедливого виділу часток із земельної ділянки. Така ситуація змушує осіб укладати договори, що ускладнює процес передачі земельної ділянки та впливає на вартість здійснення такого правочину.

Список використаних джерел

1. Земельний кодекс України : під 25 жовт. 2001 р. № 2768-III // Відомості Верховної Ради України. — 2002. — № 3. — Ст. 27.
2. Сімейний кодекс України : від 10 січ. 2002 р. // Відомості Верховної Ради України, — 2002, — № 7. — Ст. 273.
3. Цивільний кодекс України : від 16 січ. 2003 р. № 435-IV // Відомості Верховної Ради України, — 2003. — № 40. — Ст. 356.
4. Земельне право України : підручник / за ред. О. О. Погрібного, І. І. Каракаша. — 2-го вид., допов. і переробл. — Київ : Істина, 2009. — 600 с.
5. Земельне право : навч. посіб. / Р. В. Корпосв. — 2-го вид., переробл. та допов. — Київ : Центр учб. літ., 2011. — 248 с.

Науковий керівник: к. ю. н., професор Каракаш І.І.