



ВИЩИЙ СПЕЦІАЛІЗОВАНИЙ СУД УКРАЇНИ З РОЗГЛЯДУ ЦИВІЛЬНИХ І КРИМІНАЛЬНИХ СПРАВ (ВССУ)

вул. П. Орлика, 4а, м. Київ, 01043, тел. 591-10-00
<http://sc.gov.ua>; e-mail: inbox@sc.gov.ua; код ЄДРПОУ 37317811

**Головам апеляційних судів областей,
міст Києва і Севастополя,
Апеляційного суду Автономної
Республіки Крим**

Про практику застосування судами законодавства, що регулює право приватної власності на житловий будинок

25 вересня 2015 року на засіданні пленуму Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ було обговорено та взято до відома інформацію про узагальнення судової практики застосування судами законодавства, що регулює право приватної власності на житловий будинок.

У зв'язку із цим для застосування в подальшій роботі надсилаємо витяг із зазначеного узагальнення.

1. Право на житло належить до сфери прав будь-якої людини. Забезпечення житлом є життєвою необхідністю і одним з основних прав громадян незалежно від рівня економічного розвитку держави. У зв'язку з цим стаття 25 Загальної декларації прав людини визначає, що кожна людина має право на такий життєвий рівень, який включає харчування, одяг та житло.

Право на захист права власності на певне нерухоме майно в особи виникає на підставі статей 15, 16, 392 ЦК України (далі – ЦК). Позивачем за таким позовом є власник нерухомого майна, у володінні якого воно знаходиться та права якого оспорується або не визнаються іншою особою, з якою власник не перебуває у зобов'язальних або інших відносинах з приводу спірного майна. Відповідачем може бути будь-яка особа, яка не визнає або оспорує право власності позивача на це майно.

Щодо права приватної власності на житло, зокрема на житловий будинок, варто керуватися змістом статті 47 Конституції України, відповідно до якої держава бере на себе обов'язки надавати безоплатно житло громадянам, які потребують соціального захисту. Щодо інших категорій громадян, то обов'язок держави полягає у створенні державою умов, за яких

кожний громадянин матиме змогу побудувати житло, придбати його у власність або взяти в оренду.

Конституційне право на житло містить заборону примусового позбавлення житла, тобто кореспондується з обов'язком держави створювати умови для захисту цього права. Основною гарантією реалізації конституційного права на житло є закріплення принципу, що ніхто не може бути примусово позбавлений житла інакше, як на підставі закону за рішенням суду.

2. Під час розгляду цивільних справ, пов'язаних із набуттям, здійсненням та захистом права власності на житловий будинок, крім Конституції України, суди застосовують відповідні норми Цивільного, Земельного, Сімейного та Житлового кодексів України.

Крім того, до основних стандартів у сфері правового регулювання відносин власності належить Загальна декларація прав людини (1948) та Конвенція про захист прав людини і основоположних свобод (1950). Стаття 17 Загальної декларації проголошує право приватної власності як основне і невідчужуване право людини. Статтею 1 Протоколу № 1 (1952) до Конвенції встановлено, що кожна фізична або юридична особа має право мирно володіти своїм майном; ніхто не може бути позбавлений свого майна, інакше як в інтересах суспільства і на умовах, передбачених законом; проте попередні положення жодним чином не обмежують право держави вводити в дію такі закони, які, на її думку, є необхідними для здійснення контролю за користуванням майном відповідно до загальних інтересів або для забезпечення сплати податків чи інших зборів або штрафів. Важливу роль у вирішенні конкретних питань, пов'язаних із застосуванням положень Конвенції, відіграє практика Європейського суду.

3. Право громадянина на власність як важливий атрибут правової держави і демократичного суспільства закріплено в Конституції України, в якій встановлено форми власності (статті 13, 41, 142, 143), закріплено рівність усіх суб'єктів права власності (статті 1, 13), гарантії права власності та обов'язки власників (статті 13 і 41).

У випадках, коли правовідносини між сторонами спору щодо захисту права власності на житловий будинок виникли до 01 січня 2004 року, до таких правовідносин необхідно застосовувати норми Цивільного кодексу УРСР 1963 року, Закону України від 07.02.1991 № 697-XII «Про власність» (втратив чинність з 20.06.2007 на підставі Закону України від 27.04.2007 № 997-V), Кодексу про шлюб та сім'ю від 20.06.1969 № 2006-VII.

Крім того, правове врегулювання спорів зазначеної категорії передбачається такими законами та нормативними актами:

Законом України від 16.11.1992 № 2780-XII «Про основи містобудування»;

Законом України від 17.02.2011 № 3038-VI «Про регулювання містобудівної діяльності»;

Законом України від 20.05.1999 № 687-XIV «Про архітектурну діяльність»;

Законом України від 01.07.2004 № 1952-IV «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (зі змінами);

Законом України від 06.09.2005 № 2807-IV «Про благоустрій населених пунктів»;

Законом України від 17.11.2009 № 1559-VI «Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності»

Законом України від 05.07.2012 № 5071-VI «Про технічну інвентаризацію об'єктів нерухомого майна»;

Законом України від 11.12.2003 № 1382-IV «Про свободу пересування та вільний вибір місця проживання в Україні»;

Законом України від 02.06.2005 № 2623-IV «Про основи соціального захисту бездомних осіб і безпритульних дітей» (зі змінами);

постановою Кабінету Міністрів України від 26.10.2011 № 1141 «Про затвердження Порядку ведення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно» (із змінами, внесеними згідно з постановами Кабінету Міністрів України від 21.11.2012 № 1156, від 05.02.2014 № 50, від 24.12.2014 № 722);

постановою Кабінету Міністрів України від 19.04.1993 № 284 «Про Порядок визначення та відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам» (із змінами, внесеними згідно з постановами Кабінету Міністрів України від 14.01.2004 № 21, від 21.07.2010 № 619, від 08.12.2010 № 1118, від 26.10.2011 № 1082, від 20.10.2011 № 1115);

постановою Кабінету Міністрів України від 13.04.2011 № 461 «Питання прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів».

Вирішуючи спори, предметом яких є житловий будинок, суди керуються також наказом Державного комітету будівництва, архітектури та житлової політики України від 24.05.2001 № 127 «Про затвердження Інструкції про порядок проведення технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна», зареєстрованого у Міністерстві юстиції України 10.07.2001 за № 582/5773 (зі змінами); наказами Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства:

від 23.05.2011 № 53 «Про затвердження Критеріїв, яким повинні відповідати експертні організації, що здійснюють експертизу проектів будівництва», що зареєстрований у Міністерстві юстиції України 16.06.2011 за № 719/19457;

від 13.06.2012 № 304 «Про затвердження Змін до Порядку прийняття в експлуатацію індивідуальних (садибних) житлових будинків, садових,

дачних будинків, господарських (присадибних) будівель і споруд, прибудов до них, громадських будинків 1 та 11 категорій складності, які збудовані без дозволу на виконання будівельних робіт, і проведення технічного обстеження їх будівельних конструкцій та інженерних мереж», що зареєстрований у Міністерстві юстиції України 09.07.2012 за № 1132/21444;

від 24.06.2011 № 92 «Про затвердження Порядку ведення єдиного реєстру отриманих повідомлень про початок виконання підготовчих і будівельних робіт, зареєстрованих декларацій про початок виконання підготовчих і будівельних робіт, виданих дозволів на виконання будівельних робіт, зареєстрованих декларацій про готовність об'єкта до експлуатації та виданих сертифікатів, відмов у реєстрації таких декларацій та у видачі таких дозволів і сертифікатів», що зареєстрований у Міністерстві юстиції України 19.07.2011 за № 885/19623 (із змінами, внесеними згідно з наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства від 25.06.2014 № 178);

від 05.07.2011 № 103 «Про затвердження Порядку видачі будівельного паспорта забудови земельної ділянки», що зареєстрований у Міністерстві юстиції України 22.07.2011 за № 902/19640 (із змінами, внесеними згідно з наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства від 25.02.2013 № 66);

від 15.05.2012 № 240 «Про затвердження форм актів та інших документів, які складаються під час або за результатами здійснення державного архітектурно-будівельного контролю», що зареєстрований у Міністерстві юстиції України 04.07.2012 за № 1116/21428 (із змінами, внесеними згідно з наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства від 28.01.2014 № 31), тощо.

Зазначений перелік законів, нормативних актів, що регулює питання, пов'язані з набуттям, припиненням, здійсненням та захистом права власності на житловий будинок, не є вичерпним.

Із метою забезпечення правильного та однакового застосування законодавства під час розгляду спорів щодо права власності на житловий будинок суди застосовують у частині, що не суперечить чинному законодавству, роз'яснення постанов Пленуму Верховного Суду України (ППВСУ):

від 04.10.1991 № 7 «Про практику застосування судами законодавства, що регулює право приватної власності громадян на жилий будинок»;

від 21.12.2007 № 11 «Про практику застосування судами законодавства при розгляді справ про право на шлюб, розірвання шлюбу, визнання його недійсним та поділ спільного майна подружжя»;

від 30.05.2008 № 7 «Про судову практику у справах про спадкування»;

від 12.06.2009 № 2 «Про застосування норм цивільного процесуального законодавства при розгляді справ у суді першої інстанції»;

від 06.11.2009 № 9 «Про судову практику розгляду цивільних справ про визнання правочинів недійсними»;

від 18.12.2009 № 14 «Про судові рішення у цивільній справі»,

а також постанови пленуму Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ (ППВССУ):

від 30.03.2012 № 6 «Про практику застосування судами статті 376 Цивільного кодексу України (про правовий режим самочинного будівництва)»;

від 01.03.2013 № 3 «Про деякі питання юрисдикції загальних судів та визначення підсудності цивільних справ»;

від 01.03.2013 № 6 «Про узагальнення судової практики розгляду справ про спадкування»;

від 07.02.2014 № 5 «Про судову практику в справах про захист права власності та інших речових прав»;

від 17.10.2014 № 10 «Про застосування судами законодавства про судові витрати у цивільних справах».

4. Правовідносини, що виникають у процесі набуття та здійснення права власності на житло, врегульовано як конституційними нормами, так і статтями 379–385 ЦК, а загальні принципи і підстави захисту права власності викладені у статтях 386–394 цього Кодексу.

Стаття 379 ЦК визначає, що житлом фізичної особи є житловий будинок, квартира, інше приміщення, призначені та придатні для постійного проживання в них.

Згідно з положеннями статті 380 ЦК житловий будинок як об'єкт права власності – це будівля капітального типу, споруджена з дотриманням вимог, встановлених законом, іншими нормативно-правовими актами, і призначена для постійного у ній проживання. Житловий будинок нерозривно пов'язаний із землею та іншим нерухомим майном, і тому право власності на житловий будинок містить додаткові будівлі як складники одного об'єкта.

Стаття 383 ЦК надає власникові житлового будинку право використовувати помешкання для власного проживання, проживання членів своєї сім'ї, інших осіб, забороняючи використовувати його для промислового виробництва.

Варто зазначити, що житловий будинок у цілому може бути як об'єктом права власності однієї особи, так і об'єктом права спільної сумісної чи часткової власності (з виділенням часток у натурі або без такого виділення). Саме такі варіанти прояву права власності на житловий будинок найчастіше трапляються в матеріалах судової практики.

ЦК дає визначення садиби, що є новелою законодавства. Так, згідно з частиною 1 статті 381 ЦК садибою є земельна ділянка разом з розташованими на ній житловим будинком, господарсько-побутовими

будівлями, наземними і підземними комунікаціями, багаторічними насадженнями.

Під час здійснення аналізу цивільних справ виявилось чимало спорів, предметом яких була садиба. При цьому, розглядаючи справи про відчуження житлового будинку, судам необхідно враховувати, що відчужується вся садиба (частина 2 статті 381 ЦК).

Наприклад, підставою для скасування рішення Центрального районного суду м. Миколаєва від 09.10.2013 та рішення Апеляційного суду Миколаївської області від 11.04.2014 стало те, що суди при визначенні площі будинку помилково виходили із сукупного розміру житлового будинку та всіх прибудинкових будівель і споруд. ВССУ в ухвалі від 30.07.2014 зазначив, що господарсько-побутові будівлі та споруди є належними до житлового будинку і не можуть бути враховані при визначенні площі, яка відповідає кожній з часток сторін у житловому будинку (касаційне провадження № 6-20360св14).

5. Принципи здійснення права власності закріплені у статті 319 ЦК, де, зокрема, зазначено, що власник володіє, користується, розпоряджається своїм майном на власний розсуд і може вчиняти щодо свого майна будь-які дії, які не суперечать закону, дотримуючись при цьому моральних засад суспільства, а держава не втручається у здійснення власником своїх правомочностей щодо належного йому майна і забезпечує власникам рівні умови здійснення своїх прав.

У зв'язку з цим показовим є такий приклад.

Особа звернулась до суду із позовом, посиляючись на те, що є власником будинку, в якому зареєстрований неповнолітній. Оскільки останній фактично не мешкає за місцем реєстрації, позивач на підставі статті 391 ЦК просив усунути перешкоди у користуванні будинком шляхом зняття неповнолітньої особи з реєстраційного обліку. Рішенням Каховського міськрайонного суду Херсонської області від 30.09.2010 позов задоволено. Рішенням апеляційного суду Херсонської області від 23.11.2010 рішення суду першої інстанції змінено, виключено з його мотивувальної частини посилання на статтю 71 ЖК як на підставу задоволення позовних вимог, у решті рішення залишено без змін. Рішенням ВССУ від 13.04.2011 рішення судів скасовано, у задоволенні позову відмовлено. При цьому касаційний суд дійшов висновку, що неповнолітній, будучи зареєстрованим у спірному житловому будинку та перебуваючи під опікою, відповідно до статті 247 СК та статті 25 Закону України «Про охорону дитинства» зберігає за собою право на збереження житла, в якому він проживав до встановлення опіки, протягом усього часу перебування під опікою, незалежно від того, чи проживає він у цьому жиллому приміщенні. Адже суди протиправно позбавили неповнолітнього права на користування житлом (касаційне провадження № 6-4341св11).

Зміст положення частини 4 статті 319 ЦК про те, що власність зобов'язує, яке має більш загальний характер, фактично розкривається через закріпленій у наступній частині цієї статті принцип, що забороняє власникові використовувати право власності на шкоду правам, свободам та гідності громадян, інтересам суспільства, погіршувати екологічну ситуацію та природні якості землі.

6. Право власності вважається набутих правомірною, якщо інше прямо не впливає із закону або незаконність набуття права власності не встановлена судом. Право власності може виникати за первісними і похідними підставами. За первісними підставами право власності на житловий будинок виникає вперше або незалежно від волі попередніх власників: новостворене майно (стаття 331 ЦК), переробка речі (стаття 332 ЦК), безхазяйна річ (стаття 335 ЦК), набувальна давність (стаття 344 ЦК), набуття права власності в разі приватизації державного майна та майна, що є в комунальній власності (стаття 345 ЦК), реквізиція (стаття 353 ЦК), конфіскація (стаття 354 ЦК).

За похідними підставами право власності на житловий будинок виникає за волею попереднього власника (цивільні правочини, спадкування за законом і за заповітом). Практичне значення такого поділу полягає в тому, що за похідних підстав виникнення права власності на житловий будинок завжди потрібно враховувати можливість існування прав на це майно інших осіб – невластників (наприклад, орендаря, заставодержателя, суб'єкта іншого обмеженого речового права).

Позивач, звертаючись до суду із позовом, може скористатись конкретним способом захисту свого порушеного права, який визначений статтею 16 ЦК, або договором чи спеціальним законом, який регламентує конкретні цивільні правовідносини. Проте іноді суди не звертають уваги на ці норми закону.

У справі за позовом Б.В.Ф. до ТОВ «Домус-В» про визнання права власності на житловий будинок, що перебувала у провадженні Староміського районного суду м. Вінниці, рішенням суду від 10.10.2012 позов задоволено. При цьому суд керувався тим, що ухвалою суду від 12.05.2011 затверджено мирову угоду, відповідно до якої позивач набув право власності на 2/25 частини спірного будинку. Однак у БТІ йому було відмовлено у проведенні державної реєстрації права власності на будинок у зв'язку з тим, що мирова угода не є правовстановлюючим документом. Скасовуючи рішення суду першої інстанції та ухвалюючи рішення про відмову в позові, апеляційний суд Вінницької області у рішенні від 04.12.2012 вірно зазначив, що в цьому випадку позивач неправильно обрав спосіб захисту своїх прав. Б.В.Ф. звернувся із позовом до суду на підставі статті 392 ЦК, яка не застосовується до цих правовідносин, оскільки зазначена стаття захищає порушене право власника майна.

7. Доступ до правосуддя в контексті пункту 1 статті 6 Конвенції про захист прав людини і основоположних свобод та прецедентної практики Європейського суду з прав людини не може бути абсолютним і підлягає державному регулюванню й обмеженню. Кожна держава встановлює правила судової процедури, зокрема й процесуальні заборони та обмеження, зміст яких – не допустити судовий процес у безладний рух. Доступ до правосуддя здійснюється шляхом точного, послідовного і неухильного дотримання процесуального алгоритму, що передбачений ЦПК.

Процесуальні дії судді чітко врегульовані нормами ЦПК, які повинні правильно розумітися і застосовуватися, починаючи з моменту пред'явлення позову до суду.

Суддя має право відкрити провадження у справі за наявності як передумов права на пред'явлення позову, так і умов, які становлять порядок реалізації права на звернення до суду, і вони передбачені статтями 119–121 ЦПК. Зазначене свідчить, що в разі, якщо такі передумови наявні, то у цієї особи є право на судовий розгляд її цивільно-правової вимоги. Якщо яка-небудь із передумов відсутня, то немає і самого права; звернення до суду в такому разі не може призвести до судового розгляду зазначеного спору. Судді не завжди звертають достатню увагу на ці правові вимоги незважаючи на те, що проблема передумов має, насамперед, прикладний характер і її важливість визначається саме правозастосовною діяльністю судів.

Першими питаннями, які вирішує суд, є питання визначення юрисдикції та підсудності цієї категорії спорів.

Пунктом 2 ППВССУ від 07.02.2014 № 5 «Про судову практику в справах про захист права власності та інших речових прав» передбачено, що спори, пов'язані із захистом права власності та інших речових прав, розглядаються судами відповідно до визначеної процесуальним законом юрисдикції.

Відповідно до пункту 2 ППВССУ від 01.03.2013 № 3 «Про деякі питання юрисдикції загальних судів та визначення підсудності цивільних справ» цивільна юрисдикція – це визначена законом сукупність повноважень судів щодо розгляду цивільних справ, віднесених до їх компетенції (стаття 15 ЦПК).

Суди мають керуватися тим, що критеріями відмежування справ цивільної юрисдикції від інших є наявність у них спору про цивільне право та суб'єктний склад такого спору (однією зі сторін у спорі є, як правило, фізична особа).

Справи про право власності на житловий будинок підлягають розгляду судами загальної юрисдикції у порядку цивільного судочинства.

Однак мали місце випадки помилкового визначення місцевими судами юрисдикції спорів, пов'язаних із правом власності на житловий будинок. Зокрема, суди помилково відмовляли у відкритті провадження у справі на підставі неправильно обраного виду судочинства.

Наприклад, ухвалою Києво-Святошинського районного суду Київської області від 12.12.2011 у справі за позовом Л.А.В. до Гатненської сільської ради Києво-Святошинського району, треті особи – інспекція державного архітектурно-будівельного контролю у Київській області, релігійна громада Парафія Покрова Божої Матері Української Православної Церкви, про визнання права власності на нерухоме майно у відкритті провадження було відмовлено. При цьому районний суд виходив із того, що згідно зі статтею 15 ЦПК, статтями 1, 12 ГПК розгляд справи належить до компетенції господарського суду, оскільки позов заявлений фізичною особою, яка здійснює підприємницьку діяльність без створення юридичної, до юридичної особи. Скасовуючи цю ухвалу, апеляційний суд Київської області в ухвалі від 10.02.2012 зазначив, що даних про те, що Л.А.В. здійснює підприємницьку діяльність без створення юридичної особи і належить до такої категорії осіб, у матеріалах немає. Тому суд першої інстанції дійшов помилкового висновку про підсудність спору господарському суду. Відмова у відкритті провадження за позовною заявою з підстав, зазначених судом першої інстанції, проведена з порушенням порядку, встановленого для його вирішення.

Підсудність визначає коло цивільних справ у спорах, вирішення яких належить до повноважень конкретного суду першої інстанції (статті 108–114 ЦПК).

Відповідно до частини 1 статті 114 ЦПК, що є спеціальною нормою стосовно статті 109 ЦПК, яка передбачає загальне правило подання позовів за зареєстрованим місцем проживання або перебування відповідача – фізичної особи, позови, що виникають з приводу нерухомого майна, пред'являються за місцем знаходження майна або основної його частини (виключна підсудність).

Місцезнаходження нерухомого майна має бути підтверджено документально.

У разі конкуренції правил підсудності (наприклад, при об'єднанні позовів, на один з яких поширюється дія правила про виключну підсудність) мають застосовуватися правила виключної підсудності.

Такий висновок підтверджується також роз'ясненнями, викладеними у пункті 27 ППВСУ від 06.11.2009 № 9 «Про судову практику розгляду цивільних справ про визнання правочинів недійсними», у пунктах 41–43 ППВССУ від 01.03.2013 № 3 «Про деякі питання юрисдикції загальних судів та визначення підсудності цивільних справ» та пункті 2 ППВССУ від 07.02.2014 № 5 «Про судову практику в справах про захист права власності та інших речових прав».

Відповідно до статті 115 ЦПК, якщо суддя, вирішуючи питання про відкриття провадження у справі, встановить, що справа не підсудна цьому суду, заява повертається позивачеві для подання до належного суду, про що постановляється ухвала.

Якщо після відкриття провадження у справі і до початку судового розгляду справи виявилось, що заяву було прийнято з порушенням правил підсудності, суд передає справу на розгляд іншому суду незалежно від волевиявлення сторін (стаття 116 ЦПК).

Під час проведення узагальнення встановлено, що спори, пов'язані з правом власності на житловий будинок, розглядалися судами, як правило, в порядку виключної підсудності.

Однак є поодинокі випадки порушень процесуального закону щодо правил підсудності.

Рішенням Дзержинського районного суду м. Харкова від 12.12.2011 у справі за позовом Ч. до Харківської міської ради про поділ будинку позов задоволено. Обґрунтовано скасовуючи це рішення, апеляційний суд Харківської області у рішенні від 28.11.2012 зазначив, що справа розглянута з порушенням правил підсудності, оскільки розглядалась не за місцем знаходження майна, як того вимагає виключна підсудність таких справ.

8. У зазначеній категорії спорів судам необхідно звертати особливу увагу на підготовку справи до судового розгляду (стаття 130 ЦПК).

Під час проведення узагальнення виявлено, що в більшості випадків суди проводили попередні судові засідання у строк, передбачений статтею 129 ЦПК. Проведення попереднього судового засідання у спорах, предметом яких є житловий будинок, хоча і не є обов'язковим, проте дозволяє вирішити питання про залучення до участі у справі співвідповідачів і третіх осіб, призначення експертизи, витребування доказів, зокрема отримання відомостей із відповідних органів, виклик свідків тощо. Здійснення таких дій сприяє належному судовому розгляду справи впродовж розумного строку.

Наслідком неналежної підготовки справи до судового розгляду є помилки, що трапляються при визначенні суб'єктного складу учасників процесу. Під час проведення узагальнення виявлено випадок, коли у справі не було відповідача.

До Кілійського районного суду Одеської області звернулись Ж.Н.М., Ж.Ф.І. з позовом про визнання за ними права власності на будинок з господарськими спорудами, мотивуючи свої вимоги тим, що вони самовільно побудували на земельній ділянці спірний будинок і Кілійська міська рада відмовилась приймати будинок в експлуатацію у зв'язку з порушенням будівельних норм при спорудженні навісу. При цьому в позові Кілійська міська рада зазначена позивачами як третя особа, під час розгляду справи позовні вимоги не змінювались і не уточнювались. Справа розглянута за відсутності позивачів та третьої особи. Рішенням суду від 08.02.2012 позов задоволено

без зазначення відомостей про відповідача у справі. Рішенням апеляційного суду Одеської області від 12.11.2012 рішення районного суду скасовано, ухвалено нове рішення про відмову в позові.

Для уникнення подібних випадків судам необхідно дотримуватись вимог процесуального законодавства під час відкриття провадження у справах, перевіряти відповідність заяв вимогам статей 119, 120 ЦПК.

Ухвалою апеляційного суду Сумської області від 01.02.2012 задоволено заяву К.Н.В. про залишення без розгляду позовних вимог у частині визнання за нею права власності на 35/100 ідеальних часток у житловому будинку і скасовано рішення Ковпаківського районного суду м. Суми від 14.12.2011, яким у позові К.Н.В. було відмовлено в частині зазначеного позову, із залишенням вимог позовної заяви К.Н.В. у цій частині без розгляду.

Постановляючи зазначену ухвалу, колегія суддів апеляційного суду Сумської області керувалася пунктом 5 частини 1 статті 207, статтею 310 ЦПК. Із такими мотивами та застосуванням норм процесуального права погодитись не можна: ухвала постановлена не іменем України; на стадії апеляційного провадження питання про залишення заяви без розгляду, після того як у справі суд першої інстанції вже прийняв рішення по суті спору, не вирішується. Так, повноваження апеляційного суду визначені у відповідній главі ЦПК про апеляційне провадження і містять лише два диспозитивних права особи, яка бере участь у справі, – це відмова позивача від позову і мирова угода сторін (стаття 306 ЦПК). При цьому апеляційний суд розглядає справу за загальними правилами, встановленими для суду першої інстанції, але з винятками і доповненнями, що встановлені для апеляційного провадження (частина 1 статті 304 ЦПК). Крім того, згідно з частиною 8 статті 193 ЦПК вже в суді першої інстанції під час судових дебатів не можна подавати заяву про залишення позову без розгляду.

9. Судам необхідно не допускати випадків прийняття позовних заяв без визначення ціни позову та без оплати судового збору. Якщо на момент подання позовної заяви неможливо встановити ціну позову, розмір судового збору визначає суддя відповідно до правил статті 80 ЦПК. Збільшення позовних вимог має бути оформлено у такому ж порядку, як і пред'явлення позову, із врученням позовної заяви іншій стороні. Судовий збір за подання такої заяви має бути сплачено одночасно зі збором за подання заяви про збільшення позову.

У разі відкриття провадження у справах, пов'язаних із правом власності на житловий будинок, поза увагою деяких судів залишається той факт, що позивачі нерідко сплачують судовий збір як за вимогами немайнового характеру (справи Київського районного суду м. Полтави, Володимир-Волинського міського суду Волинської області).

Трапляються й інші порушення норм, що регулюють питання сплати судового збору.

На розгляді Київського районного суду м. Полтави знаходилась справа за позовом К.Б.Т. до К.М.С. про поділ спільного майна подружжя, визнання права власності. Додатковим рішенням суду від 18.07.2012 з відповідача на користь позивача стягнуто суму судового збору в розмірі 910 грн. Рішенням апеляційного суду Полтавської області від 10.12.2014 додаткове рішення скасовано, компенсовано відповідачу судові витрати в сумі 910 грн. за рахунок держави. Ухвалюючи рішення, апеляційний суд керувався тим, що на час ухвалення судового рішення відповідачка була інвалідом II групи і відповідно до пункту 9 частини 1 статті 5 Закону України «Про судовий збір» звільнена від сплати судового збору.

Згідно з частиною 2 статті 88 ЦПК, якщо сторону, на користь якої ухвалено рішення, звільнено від оплати судових витрат, з другої сторони стягуються судові витрати на користь осіб, які їх понесли, пропорційно до задоволеної чи відхиленої частини вимог. Якщо обидві сторони звільнені від сплати судових витрат, вони компенсуються за рахунок держави у порядку, встановленому Кабінетом Міністрів України. Зазначене стосується й випадку, коли рішення ухвалено на користь позивача, а відповідач звільнений від сплати судового збору. Саме такі роз'яснення містяться у пункті 35 ППВССУ від 17.10.2014 № 10 «Про застосування судами законодавства про судові витрати у цивільних справах». Тому апеляційний суд обґрунтовано скасував додаткове рішення районного суду з постановленням нового про компенсацію позивачу понесених ним судових витрат за рахунок держави.

10. Під час попереднього судового засідання суд також з'ясовує питання про наявність доказів, необхідних для встановлення обставин, що становлять предмет доказування в зазначеній категорії справ.

Відповідно до частини 1 статті 131 ЦПК сторони зобов'язані подати свої докази суду до або під час попереднього судового засідання у справі, а якщо попереднє судове засідання у справі не проводиться, – до початку розгляду справи по суті.

Правильне вирішення цивільних справ про набуття та здійснення права власності на житловий будинок можливе тільки за умови, якщо суд правильно визначить коло фактів, які повинні бути доказані у процесі судового розгляду. Ці факти утворюють предмет доказування.

Відповідно до частини 1 статті 179 ЦПК предметом доказування під час судового розгляду є факти, які обґрунтовують заявлені вимоги та заперечення, на підтвердження яких сторони у справі подають докази або факти, які мають інше значення для вирішення справи (причини пропуску строку позовної давності тощо) і підлягають встановленню під час ухвалення судового рішення. Згідно з частиною 2 цієї ж норми права для встановлення в судовому засіданні фактів, зазначених у частині 1 цієї статті, досліджуються показання свідків, письмові та речові докази, висновки експертів.

Обсяг юридичних фактів, що входять до предмета доказування, для кожної цивільної справи різний. Суд визначає його, керуючись змістом заявлених вимог і заперечень сторін, враховуючи при цьому норми матеріального права, що регулюють відповідні правовідносини.

Оцінка судом доказів здійснюється згідно з положеннями частин 1–4 статті 212 ЦПК.

Як зазначено у пункті 27 ППВСУ від 12.06.2009 № 2 «Про застосування норм цивільного процесуального законодавства при розгляді справ у суді першої інстанції», необхідно в судовому засіданні дослідити кожний доказ, наданий сторонами на підтвердження своїх вимог або заперечень, який відповідає вимогам належності та допустимості доказів (статті 58, 59 ЦПК у порядку, передбаченому статтями 185, 187, 189 ЦПК).

14.01.2013 апеляційний суд Миколаївської області, скасовуючи рішення Братського районного суду Миколаївської області від 29.11.2012 та ухвалюючи нове рішення про відмову в позові К.Л.Д. до К.Л.М., Кам'яно-Костуватської сільської ради Братського району Миколаївської області про визнання права власності на житлові будинки обґрунтовано зазначив, що, оскільки позивач не є власником усього майна в розумінні статті 392 ЦК, на яке просить визнати за ним право власності, він не має права такої вимоги. Позивач є лише власником 1/2 частини нерухомого майна, яку він успадкував після смерті своєї матері.

Керуючись змістом статті 59 ЦПК та з урахуванням положень частини 1 статті 218 ЦК, не може стверджуватися показаннями свідків наявність правовідносин, що виникають з правочинів, для яких законом встановлена письмова форма.

Так, 04.05.2012 апеляційний суд Черкаської області скасував рішення Соснівського районного суду м. Черкаси від 21.02.2012 про часткове задоволення позову Ш.Р.М. до Ш.О.В. про визнання права власності на будинок і ухвалив нове рішення про відмову в позові. У позові Ш.Р.М. зазначила, що у 2001 році передала відповідачу гроші для придбання житлового будинку з реєстрацією на її ім'я як власника. У зв'язку з необхідністю продажу будинку у 2011 році позивачка дізналась, що договір купівлі-продажу будинку Ш.О.В. оформив на себе. Розглядаючи справу, апеляційний суд зазначив, що правовідносини між сторонами виникли у 2001 році, у період дії ЦК УРСР, відповідно до якого для вчинення відповідачем нотаріальних дій від імені позивачки з метою набуття нею права власності на будинок остання зобов'язана була на підставі статей 64, 65 ЦК УРСР видати нотаріально посвідчену довіреність. Така довіреність є належним і допустимим доказом щодо предмета доказування. Оскільки домовленість щодо купівлі-продажу будинку була усною, у цьому випадку такий доказ не є допустимим і належним.

Особливостями доказування у цій категорії справ залежно від суті спору є надання до суду правостановлюючих документів на житловий будинок

та земельну ділянку, на якій він розташований (свідоцтво про право власності на житловий будинок, свідоцтво про право на спадщину за заповітом або законом, договір купівлі-продажу, дарування; державний акт про право власності на земельну ділянку; договір про надання в безстрокове користування земельної ділянки для будівництва індивідуального житлового будинку, рішення органу місцевого самоврядування про надання земельної ділянки під забудову; висновок про проведення технічних конструкцій та інженерних мереж; акт про закінчення будівництва і вводу в експлуатацію індивідуального житлового будинку; декларація про готовність об'єкта до експлуатації тощо); витяг БТІ про реєстрацію права власності на нерухоме майно; надання генерального плану будинку (садиби), а також поетажного плану будинку, що може бути в технічному паспорті.

У справі Шевченківського районного суду м. Чернівці Н.Т.А. звернулася до суду з позовом до Чернівецької міської ради про визнання права власності на нерухоме майно. Ухвалою суду від 03.02.2012 позовна заява була залишена без руху, оскільки позивачка не вказала на обставини, якими обґрунтовує наявність спору, відсутність згоди відповідача на прийняття об'єкта в експлуатацію, не надано доказів про відповідність добудови вимогам державних будівельних норм, немає посилання на докази, які визначають вартість житла. Позивачка у встановлений термін не виправила недоліки позовної заяви, тому суд правомірно постановив ухвалу про повернення заяви.

Як правило, у справах про поділ нерухомого майна, про виділ частки, про припинення права на частку у спільному майні проводиться судова будівельно-технічна експертиза для визначення можливих варіантів поділу (виділу частки) із спільного майна, обов'язково проводиться оцінка всього майна (його частки) і надається довідка про зміну в розмірах корисної площі житлового будинку і в частках співвласників внаслідок його надбудови, прибудови або перебудови, а також розмір збитків, заподіяних власнику житлового будинку у зв'язку з порушенням його прав тощо.

Рішенням Хмельницького міськрайонного суду Хмельницької області від 16.09.2008, залишеним без змін ухвалою апеляційного суду Хмельницької області від 28.01.2009, задоволено позов Щ.М.В. до Щ.А.А. про визнання права власності на частину будинку, встановлення порядку користування ним. Скасовуючи зазначені судові рішення, ВССУ в ухвалі від 14.03.2012, посилаючись на частину 1 статті 22, частини 2, 3 статті 29 КпШС та частину 4 статті 10, частину 2 статті 59 ЦПК, зазначив, що згідно з частиною 1 статті 143 ЦПК для з'ясування обставин, що мають значення для справи і потребують спеціальних знань, за заявою осіб, які беруть участь у справі, призначається експертиза. Встановлюючи порядок користування будинком, місцевий суд залишив поза увагою ці норми права та за відсутності висновку експерта дійшов передчасного висновку про можливість встановлення такого порядку. Крім того, суди першої та апеляційної інстанцій не з'ясували, чи не буде зазначений порядок користування будинком

обмежувати законні права співвласників (касаційне провадження № 6-3923св12).

Трапляються випадки, коли позивачі на підтвердження своїх вимог подають до суду документи, яких недостатньо для ухвалення рішення. Це стосується надання БТІ довідок-характеристик замість технічного паспорта.

Наказом Державного комітету України по житлово-комунальному господарству від 30.04.1996 № 35, зареєстрованим у Міністерстві юстиції України 06.06.1996 за № 273/1298, була затверджена Інструкція про порядок видачі довідок-характеристик на об'єкти нерухомого майна, що знаходяться у власності юридичних та фізичних осіб та зареєстровані у БТІ. Незважаючи на те що наказом Міністерства житлово-комунального господарства від 16.09.2010 № 337 зазначений наказ скасовано і документом, що містить основні відомості про об'єкт нерухомого майна, став технічний паспорт відповідно до Закону України від 05.07.2012 № 5071-VI «Про технічну інвентаризацію об'єктів нерухомого майна», БТІ продовжували видавати довідку-характеристику замість технічного паспорта на житловий будинок.

У провадженні Підгаєцького районного суду Тернопільської області перебувала справа за позовом Б.М.Д. до К.В.І., М.А.І., К.М.І., Б.М.І., Ш.О.І., В.Н.І., П.О.І. про визнання права власності на майно. Задовольняючи позов, районний суд не звернув уваги на те, що в матеріалах справи знаходилися довідка-характеристика і технічний паспорт на житловий будинок із зазначенням різних даних про нього. Зокрема, у довідці-характеристиці зазначені три власники житлового будинку, а в технічному паспорті – один. Проте зазначені суперечності усунені не були. В апеляційному порядку рішення не оскаржувалось.

11. Відповідно до статті 392 ЦК особа має право звернутися до суду з позовом про визнання права власності:

1) якщо це право оспорується або не визнається іншими особами за умови, що позивач не перебуває з цими особами у зобов'язальних відносинах;

2) у разі втрати ним документа, який засвідчує його право власності.

Передумовою для застосування цієї статті є відсутність іншого, крім судового, шляху для відновлення порушеного права. Тобто позивачем у позовах про визнання права власності може бути лише особа, яка вже є власником.

У судовій практиці поширеними є випадки, коли позов про визнання права власності в порядку статті 392 ЦК подається особою, яка не є власником, але бажає ним стати, наприклад, на об'єкт самочинного будівництва.

Заочним рішенням Шевченківського районного суду м. Києва від 30.08.2011 у справі за позовом У.С.А. до Головного управління житлового

забезпечення Київської міської державної адміністрації про визнання права на житловий будинок позов задоволено. Ухвалюючи рішення, суд керувався тим, що на належній позивачу земельній ділянці він побудував будинок. Але при зверненні до відповідача за отриманням свідоцтва про право власності йому було відмовлено з посиланням на відсутність усіх необхідних документів для цього. Замість оскарження дії посадових осіб у порядку адміністративного судочинства, позивач звернувся із позовом про визнання права на житловий будинок на підставі статті 392 ЦК.

Рішення суду не було предметом апеляційного та касаційного розгляду.

Наведений приклад свідчить, що суди не враховують, що такий позов заявляється формально не для визнання, а для набуття права власності і він не може бути задоволений.

Право власності на житловий будинок набувається в порядку, який був чинним на час завершення його будівництва.

У 1957 році питання набуття права власності регулювались Указом Президії Верховної Ради СРСР від 26.08.1948 «Про право громадян на купівлю і будівництво індивідуальних житлових будинків» і прийнятою відповідно до цього Указу постановою Ради Міністрів СРСР від 26.08.1948 «Про порядок застосування Указу Президії Верховної Ради СРСР від 26.08.1948 «Про право громадян на купівлю і будівництво індивідуальних житлових будинків», які, зокрема, визначали умови та правові наслідки будівництва.

Отже, за вказаними Указом і постановою підставою виникнення права власності на житловий будинок був сам факт збудування цього будинку з додержанням вимог зазначених актів законодавства та прийняття будинку в експлуатацію.

Ці правові акти не пов'язували виникнення права власності на житловий будинок із проведенням його реєстрації. Такого висновку дійшов ВСУ, виклавши правову позицію у постанові від 18.12.2013 у справі № 6-137цс13, яка згідно зі статтею 360⁷ ЦПК є обов'язковою для судів.

Під час розгляду та вирішення спорів про визнання права власності на самочинне будівництво суди повинні керуватися відповідними нормами ЦК, спеціальним законодавством і брати до уваги рекомендації, надані у ППВССУ від 30.03.2012 № 6 «Про практику застосування судами України статті 376 Цивільного кодексу України (про правовий режим самочинного будівництва)».

Вирішуючи справу за позовом власника (користувача) земельної ділянки про визнання права власності на самочинно збудоване нерухоме майно, суди зобов'язані встановлювати всі обставини справи: чи є позивач власником (користувачем) земельної ділянки; чи звертався він до компетентного державного органу про прийняття забудови до експлуатації; чи є законною відмова у такому прийнятті; чи є порушені будівельні норми та правила істотними (пункт 12 ППВССУ від 30.03.2012 № 6).

Рішенням Кілійського районного суду Одеської області від 08.02.2012 за Ж.Ф., Ж.Н. визнано право власності на житловий будинок. Підставами задоволення позову було те, що позивачі на відведеній їм згідно з рішенням міської ради земельній ділянці самовільно побудували житловий будинок, проте будинок в експлуатацію не прийнятий у зв'язку з порушенням будівельних норм. Зазначене рішення суду було скасовано рішенням апеляційного суду Одеської області від 12.11.2012 з ухваленням нового рішення про відмову в позові. Скасовуючи рішення суду в частині визнання права власності на самочинні будови, апеляційний суд обґрунтовано керувався тим, що позивачі не виконали вимоги закону щодо здачі в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів.

Наявні судові рішення, якими одночасно визнається право власності та вирішується питання про переведення жилого приміщення в нежиле і навпаки, що суперечить нормам законодавства.

Так, у статті 8 ЖК передбачено, що переведення придатних для проживання жилих будинків і жилих приміщень у будинках державного і громадського житлового фонду в нежилі, як правило, не допускається. Як виняток, переведення жилих будинків і жилих приміщень у нежилі може здійснюватися за рішенням відповідних органів. Що стосується процедури і порядку переведення нежилих приміщень у жилі, то законодавством ці питання не врегульовано.

02.09.2014 ЖК доповнено статтею 8¹, яка передбачає переведення дачних і садових будинків, що відповідають державним будівельним нормам, у жилі будинки в порядку, визначеному Кабінетом Міністрів України. Рішення про переведення дачних і садових будинків у жилі будинки приймається відповідними органами місцевого самоврядування (Закон України від 02.09.2014 № 1673-VII «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України про переведення садових і дачних будинків у жилі будинки та реєстрації в них місця проживання»). Проте судова практика щодо розгляду спорів за цією статтею не напрацьована.

Натомість суди продовжують визнавати право власності на житловий будинок, одночасно вирішуючи питання віднесення його до певної категорії.

У справі за позовом Т.В.П. до Одеської міської ради про визнання права власності на житловий будинок, що розглядалася Суворовським районним судом м. Одеси, мотивуючи свої позовні вимоги, Т.В.П. зазначав, що є власником будівель тарного цеху і для задоволення житлових потреб членів сім'ї він реконструював ці будівлі у житловий будинок з господарськими спорудами. Задовольняючи позов, районний суд керувався тим, що спірне нерухоме майно реконструйовано та побудовано позивачем з дотриманням будівельних норм і правил. При цьому судом не з'ясовано питання про переведення нежилого приміщення в жиле, отримання необхідних дозволів тощо. Зазначене рішення суду в апеляційному порядку не оскаржувалось.

Під час проведення узагальнення виявлено, що в окремих випадках суди задовольняли позови про визнання права власності на житловий будинок за обставин, коли відповідач, визнаючи позов, приховував факт перебування спірного майна в іпотеці.

Так, у провадженні Івано-Франківського міського суду Івано-Франківської області перебувала справа за позовом К.Я.П. до М.В.В., третя особа – Г.Ю.В., про визнання права власності на частину житлового будинку. Рішенням суду від 11.05.2012 визнано за К.Я.П. право власності на другий та третій поверх житлового будинку у м. Івано-Франківську; визнано за Г.Ю.В. право власності на перший поверх цього будинку, літню кухню, гараж та прибудинкову територію будинку в м. Івано-Франківську. Задовольняючи позов, суд першої інстанції керувався тим, що договір про співпрацю на придбання і добудову до будинку, укладений між позивачем, третьою особою і відповідачем, не був належним чином виконаний останнім, тому є підстави для визнання права власності на частини будинку за позивачем та третьою особою. Скасовуючи рішення міського суду та ухвалюючи 03.01.2013 нове рішення про відмову у задоволенні позову, апеляційний суд Івано-Франківської області дійшов висновку, що власником житлового будинку, літньої кухні та гаража є М.В.В.; свідоцтво про право власності на його ім'я не визнано в установленому законом порядку недійсним. Відповідно до державного акта на право власності на землю М.В.В. також належить і земельна ділянка для будівництва та обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд. Судом встановлено, що згідно з договором іпотеки, укладеним між ПАТ «Райффайзен Банк Аваль» та М.В.В., спірний будинок і земельна ділянка знаходяться в іпотеці банку для забезпечення зобов'язання боржником згідно з генеральною кредитною угодою. Відповідно до постанови про відкриття виконавчого провадження звернено стягнення на майно М.В.В. на користь ПАТ «Райффайзен Банк Аваль» для погашення заборгованості за кредитними договорами. Позивач звернувся з вимогою про визнання права власності на частину будинку з господарськими спорудами лише після того, як банк пред'явив претензії до М.В.В. про стягнення заборгованості за кредитним договором, до цього ні К.Я.П., ні Г.Ю.В. не оспорювали оформлення відповідачем права власності на земельну ділянку і будинок лише на себе, незважаючи на письмовий договір про спільну діяльність. М.В.В. заявлені до нього позовні вимоги визнав повністю, таким чином забезпечуючи предмет іпотеки від звернення стягнення на нього. При цьому суд першої інстанції у порушення частини 4 статті 174 ЦПК не з'ясував, чи не суперечить закону або чи не порушує права, свободи чи інтереси інших осіб це визнання позову. Відповідач приховав ту обставину, що спірне майно перебуває в іпотеці банку, тому банк не було залучено до участі у справі. Суд не зазначив, з яких підстав він бере до уваги визнання позову відповідачем та дійшов передчасного висновку про задоволення позову К.Я.П.

Трапляються випадки, коли суди необґрунтовано визнають право власності на житловий будинок на підставі раніше укладеного попереднього договору купівлі-продажу цього будинку та земельної ділянки, на якій він розташований.

Наприклад, у справі Шевченківського районного суду м. Києва за позовом К.Я.О. до Т.В.О. про визнання права власності на частину житлового будинку позивач міг захистити свої порушені права шляхом укладання договору купівлі-продажу будинку, а в разі відмови відповідача – шляхом подання позову про відшкодування збитків, пов'язаних із неналежним виконанням умов попереднього договору.

12. У розумінні частини 1 статті 376 ЦК самочинним будівництвом є не тільки новостворений об'єкт, а й об'єкт нерухомості, який виник у результаті реконструкції, капітального ремонту, перебудови, надбудови вже існуючого об'єкта, здійснених без одержаного дозволу місцевих органів виконавчої влади чи органів місцевого самоврядування, розробленої та затвердженої в установленому порядку проектної документації, дозволу на виконання будівельних робіт від органів архітектурно-будівельного контролю, оскільки в результаті таких дій об'єкт втрачає тотожність із тим, на який власником (власниками) раніше отримано право власності.

Відповідно до пункту 27 ППВССУ від 30.03.2012 № 6 «Про практику застосування судами статті 376 Цивільного кодексу України (про правовий режим самочинного будівництва)» розташовані на земельній ділянці поряд із житловим будинком господарсько-побутові будівлі й споруди: сараї, гаражі, літні кухні тощо – на підставі положень статей 186, 381 ЦК є приналежністю головної речі (будинку). У зв'язку із цим положення частини 5 статті 376 ЦК не є підставою для визнання за власником такого житлового будинку самостійного права власності на самочинно побудовані господарсько-побутові будівлі й споруди, що були зведені після набуття ним права власності на будинок чи садибу.

Прийняття в експлуатацію цих об'єктів нерухомості (крім закінчених будівництвом до 05.08.1992 індивідуальних (садибних) житлових будинків, садових, дачних будинків, господарських (присадибних) будівель і споруд, прибудов до них) має здійснюватися безоплатно територіальними органами Державної архітектурно-будівельної інспекції України за результатами технічного обстеження їх будівельних конструкцій та інженерних мереж, а також за наявності документа, що посвідчує право власності або користування земельною ділянкою, на якій розміщений об'єкт, шляхом реєстрації поданої замовником декларації про готовність об'єкта до експлуатації у спосіб, визначений Змінами до Порядку прийняття в експлуатацію індивідуальних (садибних) житлових будинків, садових, дачних будинків, господарських (присадибних) будівель і споруд, прибудов до них, громадських будинків I та II категорії складності, які збудовані

без дозволу на виконання будівельних робіт і проведення технічного обстеження їх будівельних конструкцій та інженерних мереж, затвердженими наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 13.06.2012 № 304, зареєстрованим у Міністерстві юстиції України 09.07.2012 за № 1132/21444.

Аналіз направлених до ВССУ справ свідчить, що позивачі у справах зазначеної категорії продовжують використовувати судовий порядок визнання права власності на самочинне будівництво (реконструкції, капітального ремонту, перебудови, надбудови вже існуючого об'єкта) для того, щоб спростити чи уникнути встановленої законодавством досить тривалої та фінансово затратної процедури оформлення прав на це майно.

Наприклад, у провадженні Московського районного суду м. Харкова перебувала справа за позовом Н.Г.І. до Харківської міської ради, С.Н.О., Ч.В.М. про визнання права власності на прибудови до будинку. Рішенням суду від 10.07.2012 позов було задоволено. При цьому суд не звернув уваги, що відповідачі подали заяви про визнання позову, а суд належним чином не перевірів, чи було питання оформлення права власності на самочинне будівництво предметом розгляду компетентного державного органу, рішення якого чи його відсутність давали б підстави вважати про наявність спору про право. Рішення суду не переглядалось в апеляційному порядку.

В основному суди правомірно відмовляють у задоволенні позову про визнання права власності на господарсько-побутові будівлі й споруди відповідно до положень статті 186 ЦК.

З дотриманням вимог законодавства вирішено справу Черкаського районного суду Черкаської області за позовом Ч.О.І. до Черкаського БТІ, Черкаської районної державної адміністрації, Білозірської сільської ради про визнання права власності на самочинне будівництво. Рішенням суду від 09.10.2012 у позові було відмовлено з тих підстав, що самочинно збудовані господарські споруди (сарай, гараж, баня), які належать до будинку, порушують права власника суміжної земельної ділянки.

13. За загальним правилом право власності у набувача майна за договором виникає з моменту передання майна, якщо інше не встановлено договором або законом (частина 1 статті 334 ЦК).

Право власності на майно за договором, який підлягає нотаріальному посвідченню, виникає у набувача з моменту такого посвідчення або з моменту набрання законної сили рішенням суду про визнання договору, не посвідченого нотаріально, дійсним (частина 3 статті 334 ЦК).

Крім того, пункт 5 ПШВССУ від 07.02.2014 № 5 «Про судову практику в справах про захист права власності та інших речових прав» роз'яснює, що якщо права на нерухоме майно підлягають державній реєстрації, право власності у набувача виникає з дня такої реєстрації відповідно до закону

(стаття 334 ЦК) та з урахуванням положення про дію закону в часі на момент виникнення спірних правовідносин (стаття 5 ЦК).

Згідно з частиною 4 статті 334 ЦК (у редакції Закону України від 11.02.2010 № 1878-VI «Про внесення змін до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» та інших законодавчих актів України») права на нерухоме майно, яке підлягає державній реєстрації, виникають з дати такої реєстрації відповідно до закону. Державна реєстрація правочинів щодо нерухомості з 01.01.2013 зазначеним законом скасована.

З порушенням зазначених норм права була розглянута справа Веселівського районного суду Запорізької області. К.С.Д. звернувся з позовом до К.М.В. про визнання права власності на житловий будинок, зазначивши, що він у 2009 році за усною домовленістю придбав у відповідача будинок, факт передання позивачем грошей за цей будинок підтверджується розпискою. Відповідачка написала довіреність позивачу про розпорядження всім її майном. Позивач разом з своєю сім'єю переїхав до цього будинку. Проте після сплати грошей за будинок угоду про купівлю-продаж нотаріально не оформлено через відсутність правовстановлюючих документів на нього. Рішенням суду від 12.03.2012 позов задоволено. Вирішуючи спір на підставі статті 334 ЦК, суд керувався тим, що відповідачка не заперечує визнання за позивачем права власності на зазначений будинок, право власності позивача на будинок підтверджується випискою з погосподарської книги; технічним паспортом на житловий будинок; розпискою про сплату грошей відповідачці за будинок.

Рішення суду не було предметом розгляду суду апеляційної інстанції.

Суди повинні мати на увазі, що правила статті 334 ЦК відповідно до статті 8 ЦК варто застосовувати і до визначення моменту виникнення речових прав на підставі цивільно-правових договорів про передання майна у володіння або користування, якщо договір не передбачає передання права власності на це майно.

Рішенням Калинівського районного суду Вінницької області від 19.12.2012 у справі за позовом Д.В.П. до ТОВ «Господарство Голубіївка» с. Голубівка Калинівського району Вінницької області про визнання права власності позов задоволено на підставі статей 220, 331, 334, 638, 655 ЦК. Суд виходив із того, що у 2006 році позивач вселився до житлового будинку на підставі договору купівлі-продажу з відповідачем, сплативши обумовлену суму в розмірі 40 % його вартості. Договір нотаріально не завірений, технічний паспорт виготовлений відповідачем у 2011 році, однак у зв'язку з відсутністю коштів відмовився виготовити правовстановлюючий документ на будинок. Оскільки сторони домовилися щодо усіх істотних умов договору, відбулося повне його виконання, районний суд визнав договір купівлі-продажу будинку укладеним і право власності на нього за Д.В.П.

Під час вирішення позовів про визнання недійсними договорів, пов'язаних із відчуженням житлового будинку, суди в основному керувалися положенням статті 203 ЦК щодо відповідності правочину внутрішній волі їх сторін. При цьому траплялися поодинокі випадки, коли в судовому засіданні не завжди всебічно, повно та об'єктивно встановлювалися і досліджувалися всі докази та обставини справи в їх сукупності, які мають суттєве значення для правильного вирішення спору, не перевірялося, чи дійсно правочини відповідали умовам, змісту і формам, передбаченим законодавством, чинним на час їх укладення, висновки суду іноді не відповідали встановленим обставинам справи, ухвалювалися суперечливі рішення, що призводило до їх скасування судом апеляційної інстанції.

У провадженні Баглійського районного суду м. Дніпродзержинська Дніпропетровської області перебувала справа за позовом Л.Г.П. до Л.А.М. про визнання договору дарування житлового будинку недійсним, визнання права власності. Заочним рішенням від 10.10.2013, залишеним без змін ухвалою апеляційного суду Дніпропетровської області від 13.10.2014, позов задоволено. При цьому суд першої інстанції, з висновком якого погодився суд апеляційної інстанції, керувався тим, що укладенню на вкрай не вигідних умовах Л.Г.П. оспорюваного договору дарування передувала тяжка хвороба, що зумовила необхідність у постійному догляді, який відповідач погодився надавати лише за умови укладення такого договору, тому дійшов висновку про визнання недійсним договору дарування житлового будинку із застосуванням наслідків недійсності правочину на підставі частини 1 статті 216 ЦК. Скасовуючи судові рішення та направляючи справу на новий розгляд до суду першої інстанції, в ухвалі від 28.01.2015 ВССУ зазначив, що суди попередніх інстанцій не звернули уваги на те, що договори дарування належать до безоплатних правочинів, за їх умовами обдаровані не мають перед дарувальником зобов'язань матеріального характеру. Крім того, визнавши договір дарування недійсним на підставі статті 233 ЦК, суди визнали за позивачем право власності на відчужений за таким договором будинок, хоча статтею 233 ЦК не передбачено застосування такого наслідку недійсності правочину (касаційне провадження № 6-41584 св14).

На розгляді Шевченківського районного суду м. Києва знаходилась справа за позовом П.Т.А. до К.О.М., Д.В.С. про визнання недійсним договору купівлі-продажу житлового будинку, визнання права власності на частину будинку. Рішенням суду від 17.06.2011 позов задоволено частково: визнано за позивачкою право власності на 4178/10000 часток спірного будинку, визнано недійсним договір купівлі-продажу цього будинку, укладений між відповідачами, в частині 4178/10000 часток будинку, стягнуто з К.О.М. на користь Д.В.С. вартість 4178/10000 часток будинку; у решті вимог відмовлено. Рішенням Апеляційного суду м. Києва від 11.10.2011 рішення районного суду скасовано, ухвалено нове рішення про відмову в позові П.Т.А. Рішенням ВССУ від 28.03.2012 судові рішення скасовано, визнано недійсним

договір купівлі-продажу будинку, укладений між відповідачами; у решиті позову відмовлено. При цьому ВССУ дійшов висновку, що П.Т.А. та К.О.М. проживали спільно у фактичних шлюбних відносинах на момент придбання спірного житлового будинку, мають двох малолітніх дітей. Будинок був придбаний для спільного проживання, оскільки позивачка надала кошти для його придбання, була зареєстрована у спірному будинку з дня його придбання, проживає разом із дітьми у ньому, тому будинок є об'єктом спільної сумісної власності. Відчуження житлового будинку, частка в якому належить позивачці, здійснена з порушенням її права привілеєвої купівлі відповідно до статті 114 ЦК 1963, що діяв на час спірних правовідносин, тому на підставі статті 48 ЦК 1963 недійсною є угода, що не відповідає вимогам закону, зокрема ущемлює особисті або майнові права неповнолітніх дітей (касаційне провадження № 6-40117св11). Скасовуючи рішення ВССУ та направляючи справу на новий касаційний розгляд, ВСУ у постанові від 10.10.2012 у справі № 6-106цс12 зазначив, що, установивши, що спірний житловий будинок є об'єктом спільної сумісної власності, касаційний суд безпідставно застосував до спірних правовідносин статтю 114 ЦК 1963 як правову підставу для визнання договору купівлі-продажу будинку недійсним. Норми статей 113, 114 ЦК 1963 регулюють правовідносини щодо спільної часткової власності (з визначенням часток) та не поширюються на правовідносини, що виникли з права спільної сумісної власності. Невиконання вимог статті 114 ЦК 1963 в разі продажу частки сторонній особі не є підставою для визнання правочину недійсним. У такому випадку власник у межах встановленого законом строку може вимагати в судовому порядку переведення на нього прав і обов'язків покупця за вчиненим правочином.

Окремі суди під час вирішення спорів про визнання недійсних договорів купівлі-продажу житлових будинків не враховували вимог частини б статті 203 ЦК, відповідно до якої правочин, що вчиняється батьками (усиновлювачами), не може суперечити правам та інтересам їхніх малолітніх, неповнолітніх чи непрацездатних дітей, а також статті 12 Закону України «Про основи соціального захисту бездомних осіб і безпритульних дітей» щодо необхідності попередньої згоди органів опіки та піклування на здійснення будь-яких правочинів стосовно нерухомого майна, право власності (користування) на яке мають діти.

Наприклад, апеляційний суд Дніпропетровської області рішенням від 21.08.2012 скасував рішення Синельниківського міськрайонного суду Дніпропетровської області від 05.07.2012, яким задоволені позовні вимоги Ш.В.Г. до Б.О.І., З.В.В. про усунення перешкод у користуванні будинком шляхом зняття з реєстрації З.І.В. за цією адресою, у задоволенні зустрічного позову Б.О.І., З.В.В. до Ш.В.Г. про визнання договору купівлі-продажу недійсним та стягнення моральної шкоди відмовлено. При цьому апеляційний суд виходив із того, що між З.І.В. та Ш.В.Г. було укладено нотаріально

посвідчений договір купівлі-продажу будинку, в якому за довідкою селищної ради неповнолітні діти не проживають і не прописані. Проте у талоні зняття з реєстраційного обліку зазначено, що, крім власника З.Л.В., на час укладення оспорюваної угоди був зареєстрований та проживав неповнолітній син продавця – З.В.В., знятий з реєстраційного обліку після укладання договору. Враховуючи наведені обставини, апеляційний суд дійшов обґрунтованого висновку про укладення спірного договору з порушенням закону і визнав його недійсним, зобов'язав Ш.В.Г. повернути спірний будинок З.В.В. та сплачені за договором кошти, скасував державну реєстрацію права власності Ш.В.Г. на цей житловий будинок.

Виявлено чимало справ щодо визнання права власності на житловий будинок шляхом визнання угод дійсними.

Так, П.В.Г. звернулася до суду із позовом до Б.І.В. про визнання правочину дійсним, зазначаючи, що у 2010 між нею та Б.В.П., спадкоємцем якого є відповідач, укладено простий письмовий договір купівлі-продажу житлового будинку. На виконання договору вона надала грошові кошти, Б.В.П. передав їй ключі, але оформити договір у нотаріальній конторі вони не встигли у зв'язку зі смертю останнього. Позивачка просила на підставі статті 220 ЦК визнати дійсним договір купівлі-продажу і визнати за нею право власності на житловий будинок. Рішенням Петровського районного суду м. Донецька від 17.02.2012 позовні вимоги задоволені. При цьому суд виходив з того, що усі умови договору між сторонами щодо купівлі-продажу спірного житлового будинку виконані.

Зазначене рішення районного суду в апеляційному порядку не оскаржувалось і набрало законної сили. Проте погодитися з ним не можна.

Відповідно до частини 2 статті 220 ЦК, якщо сторони домовилися щодо усіх істотних умов договору, що підтверджується письмовими доказами, і відбулося повне або часткове виконання договору, але одна із сторін ухилилася від його нотаріального посвідчення, суд може визнати такий договір дійсним. У цьому разі наступне нотаріальне посвідчення договору не вимагається.

За змістом статті 210, частини 3 статті 640 ЦК (у редакції на момент виникнення спірних правовідносин у справі) у випадках, встановлених законом, правочин підлягає державній реєстрації. Договір, який підлягає і нотаріальному посвідченню, і державній реєстрації, є укладеним з моменту державної реєстрації. Згідно зі статтею 657 ЦК (у редакції на момент виникнення спірних правовідносин у справі) договір купівлі-продажу земельної ділянки, єдиного майнового комплексу, житлового будинку (квартири) або іншого нерухомого майна укладається у письмовій формі і підлягає нотаріальному посвідченню та державній реєстрації.

Вирішуючи спір про визнання дійсним правочину, який підлягає нотаріальному посвідченню, судам необхідно було враховувати, що норма

частини 2 статті 220 ЦК не застосовується до правочинів, які підлягають і нотаріальному посвідченню, і державній реєстрації. Момент вчинення таких правочинів згідно зі статтею 210, частиною 3 статті 640 ЦК пов'язується з державною реєстрацією, тому вони не є укладеними й не створюють прав та обов'язків для сторін. Договір купівлі-продажу житлового будинку (або його частини) підлягає нотаріальному посвідченню та державній реєстрації, тому не може бути визнаний дійсним на підставі частини 2 статті 220 ЦК. Зазначена частина статті 220 ЦК застосовується до правовідносин у разі, коли сторони уклали правочин, зміст якого відповідав волі сторін, і лише форма його укладення не відповідала встановленим законом вимогам. Визнання в судовому порядку дійсним правочину щодо нерухомості суперечить законодавству, оскільки такий правочин підлягає обов'язковій державній реєстрації, тому частина 2 статті 220 ЦК до таких правовідносин не застосовується.

Такого висновку дійшов і ВСУ, висловивши у постанові від 30.01.2013 у справі № 6-162цс12 свою правову позицію, яка відповідно до положень статті 360⁷ ЦПК є обов'язковою для всіх судів України.

Однак результат проведеного аналізу справ свідчить, що суди продовжують визнавати договори купівлі-продажу будинків дійсними й одночасно визнавати за позивачами права власності на них.

З порушенням вимог статті 220 ЦК ухвалені рішення у справах, що перебували у провадженні Новоукраїнського районного суду Кіровоградської області, Ширяєвського та Кілійського районних судів Одеської області, Сторожинецького районного суду Чернівецької області, Новгородівського міського суду Донецької області, Петровського районного суду м. Донецька, Чуднівського районного суду Житомирської області, Корольовського районного суду м. Житомира, Калинівського та Бершадського районних судів Вінницької області, Конотопського міськрайонного суду Сумської області.

14. Поняття і види спільної власності визначені статтею 355 ЦК. Цивільний кодекс розрізняє два види спільної власності – право спільної часткової власності та право спільної сумісної власності.

Згідно з частиною 1 статті 356 ЦК власність двох чи більше осіб із визначенням часток кожного з них у праві власності є спільною частковою власністю. Суб'єктами права спільної часткової власності можуть бути фізичні особи, юридичні особи, держава, територіальні громади.

Зокрема, частиною 2 статті 357 ЦК передбачено, якщо розмір часток у праві спільної часткової власності не встановлений за домовленістю співвласників або законом, він визначається з урахуванням вкладу кожного із співвласників у придбання (виготовлення, спорудження) майна.

Зі змісту частини 4 статті 355 ЦК вбачається презумпція спільної часткової власності, оскільки спільна сумісна власність може бути спеціально встановлена законом або договором.

Поділ майна означає припинення права спільної власності й виникнення на його основі права власності кожного з колишніх співвласників на окреме майно, тобто після такого поділу кожна зі сторін стає одноособовим власником певного майна, відносини права спільної власності припиняються.

Виділ майна означає виокремлення певної частки майна із загальної маси спільного майна співвласників та збереження в частці, що залишилася, права спільної власності двох або більше осіб. Тобто режим спільності щодо всього майна зберігається, крім окремої речі, що виділяється.

Статтею 358 ЦК передбачено підстави та умови здійснення права спільної часткової власності співвласниками та презюмується, що таке здійснення відбувається за їхньою згодою. Відповідно до частини 3 цієї статті кожен із співвласників має право на надання йому у володіння та користування тієї частини спільного майна в натурі, яка відповідає його частці у праві спільної часткової власності. У разі неможливості цього він має право вимагати від інших співвласників, які володіють і користуються спільним майном, відповідної матеріальної компенсації.

Розглядаючи такі спори, суди також враховують можливі варіанти встановлення порядку користування нерухомим майном з урахуванням ідеальних часток співвласників та порядку, який склався між сторонами під час користування майном. У разі якщо поділ майна в натурі чи встановлення порядку користування майном, що є спільною частковою власністю, є неможливим, суди вирішують питання про стягнення грошової компенсації.

Розмір грошової компенсації визначається за угодою сторін, а в разі відсутності такої угоди — судом за дійсною вартістю будинку на час розгляду справи.

Під дійсною вартістю будинку розуміється грошова сума, за яку він може бути проданий у певному населеному пункті чи місцевості. Для її визначення за необхідності призначається експертиза.

Як приклад правильного розуміння судом цих положень закону є рішення Очаківського міськрайонного суду Миколаївської області від 30.01.2012, залишене без змін ухвалою апеляційного суду Миколаївської області від 19.03.2012, про задоволення позову Т.Л.П. до К.Н.П. про встановлення порядку користування нерухомим майном, усунення перешкод у здійсненні права власності. Ухвалюючи рішення, суд врахував план розташування приміщень житлового будинку, характеристики господарських споруд, порядок, який склався між сторонами під час користування будинком, побажання сторін і дійшов обґрунтованого висновку, що надання у володіння та користування в натурі належної позивачці частини будинку є можливим, у зв'язку з чим виділив сторонам у користування визначені частини житлового будинку з господарськими будівлями та спорудами. У загальному

користуванні суд залишив приміщення сіней та кухні у житловому будинку, споруду вбиральні, водозабірну колонку, ворота та огорожу.

Згідно з частиною 4 статті 358 ЦК, якщо договір між співвласниками про порядок володіння та користування спільним майном відповідно до їхніх часток у праві спільної часткової власності посвідчений нотаріально, він є обов'язковим і для особи, яка придбає згодом частку в праві спільної часткової власності на це майно.

За змістом статті 364 ЦК співвласник має право на виділ у натурі частки із майна, що є у спільній частковій власності. Варто зауважити, що при цьому припиняється право спільної часткової власності щодо виділеної особи. Якщо виділ у натурі частки із спільного майна не допускається згідно із законом або є неможливим (частина 2 статті 183 ЦК), співвласник, який бажає виділу, має право на одержання від інших співвласників грошової або іншої матеріальної компенсації вартості його частки. Компенсація співвласникові може бути надана лише за його згодою. При цьому згода інших співвласників на виділене є обов'язковою, як і залежність від наміру реалізувати своє право на виділ. Проте значення мають мотиви, з яких інший співвласник не погоджується сплатити компенсацію. Договір про виділ у натурі частки з нерухомого спільного майна укладається у письмовій формі і підлягає нотаріальному посвідченню.

Із 01.01.2013 набули чинності зміни до статті 364 ЦК, внесені Законом № 1878-VI. Цю статтю доповнено новою частиною такого змісту: «У разі виділу співвласником у натурі частки із спільного майна для співвласника, який здійснив такий виділ, право спільної часткової власності на це майно припиняється. Така особа набуває право власності на виділене майно, і у випадку, встановленому законом, таке право підлягає державній реєстрації».

У постанові ВСУ від 19.02.2014 у справі № 6-4цс14, яка згідно зі ст. 360⁷ ЦПК є обов'язковою для судів, зазначено, що під час вирішення справ про стягнення грошової компенсації вартості частки будинку (квартири), що знаходиться у спільній частковій власності, крім указаної спеціальної норми, суду необхідно враховувати й загальні засади цивільного законодавства (стаття 3 ЦК) щодо справедливості, добросовісності й розумності, зважаючи на права та інтереси всіх співвласників. Одночасно суду треба ретельно вивчити обставини справи з метою з'ясування, чи не зловживає позивач, який бажає виділу частки зі спільного майна шляхом отримання грошової компенсації вартості частки в майні, та чи реалізація цього права не порушить прав інших осіб, які не мають змоги сплатити співвласнику грошову компенсацію вартості його частки. Обмежуючи право позивача на грошову компенсацію вартості частки будинку (квартири), якою фактично володіють та користуються лише відповідачі, і враховуючи при цьому інтереси останніх (їхнє скрутне матеріальне становище), суду потрібно перевірити можливість сплати

відповідачами такої компенсації та зважати, що правовий режим спільної часткової власності повинен урахувати інтереси всіх її учасників і забороняє обмеження прав одних учасників за рахунок інших.

Ураховуючи положення статей 21, 24, 41 Конституції України, статей 316, 317, 319, 358, 361 ЦК, право співвласника на виділ частки зі спільного майна шляхом отримання грошової компенсації вартості частки в майні не може бути обмежене іншими співвласниками, і такому праву співвласника, що виділяється, кореспондується обов'язок інших співвласників сплатити грошову компенсацію частки, розмір якої визначається з дійсної вартості майна на час розгляду судом справи.

При цьому обов'язковою умовою призначення грошової компенсації є лише згода співвласника, який заявив вимоги про виділ частки, і не передбачається обов'язковість згоди інших співвласників на такий виділ та не ставиться право співвласника на виділ у залежність від згоди інших співвласників і мотивів, з яких власник має намір реалізувати своє право на виділ.

Результат аналізу змісту норм статей 183, 358, 364, 379, 380, 382 ЦК дає підстави для висновку, що виділ часток (поділ) будинку, що перебуває у спільній частковій власності, є можливим, якщо кожній із сторін може бути виділено відокремлену частину будинку із самостійним виходом (квартиру). Виділ також може мати місце за наявності технічної можливості переобладнати приміщення в ізольовані квартири, які за розміром відповідають розміру часток співвласників у праві власності. Якщо виділ (поділ) технічно можливий, але з відхиленням від розміру ідеальних часток співвласників з урахуванням конкретних обставин, поділ (виділ) може бути проведений зі зміною ідеальних часток і присудженням грошової компенсації співвласнику, частка якого зменшилась. Тобто визначальним для виділу частки з житлового будинку (поділу житлового будинку в натурі), який перебуває у спільній частковій власності, є не порядок користування будинком, а розмір часток співвласників та технічна можливість виділу частки або поділу будинку відповідно до часток співвласників. Оскільки учасники спільної часткової власності мають рівні права стосовно спільного майна пропорційно своїй частці у ньому, суд, здійснюючи поділ майна в натурі (виділ частки), повинен передати співвласнику частки жилого будинку та нежилых будівель, яка відповідає розміру й вартості його частки, якщо це можливо без завдання неспівмірної шкоди господарському призначенню будівлі. У випадках, коли в результаті поділу (виділу) співвласнику передається частина жилого будинку, яка перевищує його частку, суд стягує з нього відповідну грошову компенсацію і зазначає в рішенні про зміну часток у праві власності на будинок. Таку позицію висловив і ВСУ в постанові від 03.04.2013 у справі № 6-12цс13.

Варто зауважити, що суди повинні з'ясувати питання, чи має реальну можливість співвласник-відповідач сплатити грошову компенсацію у спорах

за позовом співвласника, що виділяється, у будинку, який не підлягає поділу, коли позивач погоджується на грошову компенсацію (частина 2 статті 364 ЦК). Разом із тим це не є і не може бути визначальним моментом і єдиною підставою для відмови в позові. Суди, як правило, відмовляють у стягненні з відповідача такої компенсації з огляду на те, що відповідач стверджує про неможливість виплатити суму, а перевірити правдивість такого твердження немає можливості. У такій ситуації спір залишається невирішеним. Із такими мотивами судів погодитись не можна, оскільки право співвласника на виділ частки зі спільного майна шляхом отримання грошової компенсації вартості частки в майні не може бути обмежене іншими співвласниками і такому праву співвласника, що виділяється, кореспондується обов'язок інших співвласників сплатити грошову компенсацію частки, розмір якої визначається з дійсної вартості майна на час розгляду судом справи.

Г.В.І. звернувся до суду з позовом до Т.Л.В. про стягнення 96 479 грн. за належні йому 2/3 частини житлового будинку, посилаючись на те, що інша 1/3 частина цього будинку належить відповідачці, спільно користуватись та визначити порядок користування житловим будинком вони не можуть, тому позивач просив суд задовольнити його вимоги. Рішенням Дніпровського районного суду м. Дніпродзержинська від 11.04.2012 у задоволенні позову Г.В.І. відмовлено. З матеріалів справи вбачається, що іншим рішенням цього суду від 31.01.2011 Г.В.І. було відмовлено у позові до Т.Л.В. про поділ житлового будинку в натурі, визначення порядку користування земельною ділянкою. Залишаючи рішення районного суду без змін, апеляційний суд Дніпропетровської області дійшов висновку, що відповідачка не згодна компенсувати вартість частки майна Г.В.І., у неї відсутня реальна можливість сплатити позивачу грошову компенсацію, а покладення на неї такого обов'язку призведе до звернення стягнення на житловий будинок, його примусового продажу й порушення законних прав відповідача.

Відповідно до статті 357 ЦК частки у праві спільної часткової власності вважаються рівними, якщо інше не встановлено за домовленістю співвласників або законом.

Співвласник має право на відповідне збільшення своєї частки у праві спільної часткової власності, якщо поліпшення спільного майна, які не можна відокремити, зроблені ним своїм коштом за згодою всіх співвласників, з додержанням встановленого порядку використання спільного майна (частина 3 статті 357 ЦК).

Правильною є практика судів, зокрема Ленінського районного суду м. Миколаєва. Рішенням цього суду від 17.08.2012, залишеним без змін ухвалою апеляційного суду Миколаївської області від 30.10.2012, відмовлено в задоволенні позову З.В.Й. до П.О.П. про зміну ідеальних часток між співвласниками, визнання права власності. Суд обґрунтовано зазначив, що спорудження позивачкою гаража, сараю та погребя не є підставою

для збільшення встановленого їй раніше розміру частки у праві власності на будинок.

Суди не завжди звертають увагу на таке. У разі задоволення позову про стягнення грошової компенсації вартості частки позивача на підставі частини 2 статті 364 ЦК одночасно вирішується питання про визнання за відповідачем права власності на частку позивача, за яку останній одержує грошову компенсацію. Це є наслідком вирішення основної вимоги.

Так, рішенням Золочівського районного суду Харківської області від 26.10.2012 задоволено позов В. до К. про стягнення грошової компенсації: з К. на користь позивачки стягнуто суму грошової компенсації вартості належної останній 1/4 частини житлового будинку. При цьому суд не вирішив питання щодо права власності на належну позивачці 1/4 частину будинку. Суд зазначив, що не вирішує це питання з огляду на те, що сторонами такі вимоги не заявлялись. Отже, після отримання грошової компенсації за рішенням суду позивачка залишилась власником спірної частки, що є порушенням прав відповідача і суперечить загальним принципам судочинства.

Статтею 365 ЦК передбачено, що право особи на частку у спільному майні може бути припинене за рішенням суду на підставі позову інших співвласників, якщо:

- 1) частка є незначною і не може бути виділена в натурі. Чи є частка незначною, підлягає вирішенню судом у кожному конкретному випадку з урахуванням обставин справи;
- 2) річ є неподільною;
- 3) спільне володіння і користування майном є неможливим;
- 4) таке припинення не завдасть істотної шкоди інтересам співвласника та членам його сім'ї.

Суд постановляє рішення про припинення права особи на частку у спільному майні за умови попереднього внесення позивачем вартості цієї частки на депозитний рахунок суду (*постанова ВСУ від 15.05.2013 у справі № 6-37цс13*).

Рішенням апеляційного суду Харківської області від 23.08.2012 скасовано рішення Харківського районного суду Харківської області від 10.02.2011, яким задоволено позов А.М.В. до П.К.Д. про припинення права власності на 1/4 частину житлового будинку. Підставою для скасування стало порушення районним судом норм матеріального права, зокрема позивач у передбаченому частиною 2 статті 365 ЦК порядку не вніс вартість частки на депозит суду.

Судам варто звернути особливу увагу на те, що для припинення права особи на частку у спільному майні необхідно встановити наявність будь-якої з обставин, передбачених пунктами 1–3 частини 1 статті 365 ЦК, з обов'язковою умовою, що таке припинення не завдасть істотної шкоди інтересам співвласника і членам його сім'ї, та попереднє внесення позивачем

вартості цієї частки на депозитний рахунок суду (*постанова ВСУ від 16.01.2012 у справі № 6-81цс11*).

Саме ця обставина є визначальною під час вирішення спору про припинення права на частку у спільному майні за вимогою інших співвласників (*постанова ВСУ від 02.06.2014 у справі № 6-68цс14*).

Заочним рішенням Ніжинського міськрайонного суду Чернігівської області від 06.04.2012 у справі за позовом Н.Г.Н. до Н.О.Н. про припинення права власності на частину житлового будинку, визнання права власності на підставі статті 365 ЦК припинено право власності Н.О.Н. на 1/6 частину житлового будинку, виплачено йому грошову компенсацію вартості цієї частки, яка внесена Н.Г.Н. на депозитний рахунок територіального управління ДСА в Чернігівській області; визнано за Н.Г.Н. право власності на 1/6 частину цього будинку. Ухвалюючи рішення, суд першої інстанції дійшов висновку, що частка відповідача у майні є незначною і не може бути виділена, відповідач постійно проживає в іншому місці, припинення права на частку спірного будинку не завдасть істотної шкоди його інтересам. В апеляційному порядку справа не оскаржувалась.

Зазначена категорія справ є досить складною, суди не завжди враховують конкретні обставини справи, зокрема наявність у відповідача іншого житла, крім спірної частки у спільній власності, а також наявність іншого житла у позивачів у справі.

Заочним рішенням Люботинського міського суду Харківської області від 01.08.2011 задоволено позов Н. – припинено спільну часткову власність на житловий будинок, визнано право власності за позивачем на 1/2 частину цього будинку з виплатою відповідачу К. грошової компенсації. Рішенням апеляційного суду Харківської області від 18.01.2012 рішення районного суду скасовано, у задоволенні позову відмовлено. Судова колегія апеляційного суду не погодилась з висновком районного суду про те, що припинення права відповідача на частку у спільному майні не завдасть шкоди його інтересам, оскільки доказів того, що останній має у власності або користуванні інше житло, під час розгляду справи не надано.

У суддів також виникають питання щодо визначення порядку користування житловим будинком між співвласниками в разі неможливості виділу частки з будинку чи його поділу.

Це пов'язано з тим, що ЦК не містить окремої правової норми, яка регулювала б зазначені правовідносини, і тому суди, як правило, керуються загальними нормами – статтями 319, 358 ЦК.

Основними положеннями з цього питання є роз'яснення, надані у пункті 6 ППВСУ від 04.10.1991 № 7 «Про практику застосування судами законодавства, що регулює право приватної власності громадян на жилий будинок», – якщо виділ частки будинку в натурі неможливий, суд вправі за заявленим про це позовом встановити порядок користування відособленими приміщеннями (квартирами, кімнатами) такого будинку.

У цьому разі окремі підсобні приміщення (кухня, коридор тощо) можуть бути залишені в загальному користуванні учасників спільної часткової власності.

Особливо багато питань виникає під час визначення порядку користування житловим будинком у разі його незначних розмірів, наявності трьох і більше співвласників з різними частками.

У таких спорах суди, як правило, призначають судові будівельно-технічні експертизи, проте експерти через відсутність законодавчого врегулювання цього питання, не завжди розуміють його сутність; у варіантах поділу будинку, зроблених на підставі експертиз, трапляються елементи перепланування та перебудування, що передбачає отримання відповідного дозволу.

Крім того, експерт, уповноважений проводити судові будівельно-технічні експертизи, повинен бути внесений до Державного реєстру атестованих судових експертів відповідно до вимог частини 2 статті 53 ЦПК та Закону України «Про судову експертизу».

Варто зауважити, що норми статей 364 ЦК та 365 ЦК є різними за своєю правовою природою. Кожна з них є окремою підставою для пред'явлення позову. Стаття 364 ЦК визначає порядок добровільного виділу співвласнику частки в натурі у спільному майні, а стаття 365 ЦК передбачає можливість за позовом інших співвласників примусово припинити право особи на частку у спільному майні. Припинення права на частку у спільному майні за вимогою іншого співвласника на підставі статті 364 ЦК є порушенням норм матеріального права.

При цьому грошова або інша майнова компенсація відповідно до статті 364 ЦК може бути виплачена співвласнику, який виділяється, лише за його згодою. Водночас відповідно до статті 365 ЦК згоди особи, право якої на частку у спільному майні припиняється, на отримання компенсації за його частку не потрібно (позивачу лише необхідно внести вартість частки, право на яку припиняється, на депозитний рахунок суду).

Суди не завжди розуміють різницю між цими статтями, посилаючись у рішеннях одночасно на дві норми закону.

Так, Дарницьким районним судом м. Києва розглядалась справа за позовом Ш.А.Я. до У.В.І. про припинення права власності, визнання права власності. Пред'являючи позов на підставі статті 365 ЦК, позивач просив припинити право власності відповідачки на 7/50 частки будинку, визнати за ним право власності на цю частину з виплатою грошової компенсації шляхом попереднього її внесення на депозитний рахунок. Задовольняючи позов у повному обсязі, суд у рішенні від 11.05.2012 послався як на норми статті 365 ЦК, так і статті 364 ЦК.

Г.П.К. звернувся до Кіровського районного суду м. Донецька з позовом до Ч.В.В. про виділ частки із спільної часткової власності, визнання права власності в натурі на частину будинку з посиланням на статтю 364 ЦК. Ч.В.В. подав зустрічний позов з аналогічними вимогами. Рішенням суду

від 29.08.2012 позови задоволені, припинено право спільної часткової власності на підставі статті 365 ЦК. Зазначені справи в апеляційному порядку не оскаржувались.

Під час розгляду справ зазначеної категорії судам необхідно враховувати, що об'єкти нерухомого майна, до складу яких входять самочинно збудовані (реконструйовані, переплановані) об'єкти, не є об'єктами права власності (частина 2 статті 376 ЦК), тому не можуть бути предметом поділу (виділу) згідно з нормами статей 364, 367 ЦК (*постанова ВСУ від 04.12.2013 у справі № 6-130цс13*).

Саме такий висновок був зроблений апеляційним судом м. Києва у справі Печерського районного суду м. Києва за позовом П. до Н. про виділення частки в натурі, що переглядалась в апеляційному порядку. Рішенням районного суду від 20.06.2012 позов було задоволено. Рішенням апеляційного суду м. Києва від 21.08.2012 рішення скасовано з підстав, що житловий будинок, частку в натурі в якому просила виділити позивач, містить самочинне будівництво, а суду не надано доказів узаконення цього будівництва.

Відповідно до статті 367 ЦК майно, що є у спільній частковій власності, може бути поділене в натурі між співвласниками за домовленістю між ними. У разі поділу спільного майна між співвласниками право спільної часткової власності на нього припиняється. Договір про поділ нерухомого майна, що є у спільній частковій власності, укладається у письмовій формі і підлягає нотаріальному посвідченню.

Роз'яснення щодо порядку проведення поділу містяться в ППВСУ від 04.10.1991 № 7 «Про практику застосування судами законодавства, що регулює право приватної власності громадян на жилий будинок». Зокрема, у пункті 7 зазначено, що у спорах про поділ будинку в натурі учасникам спільної часткової власності на будинок може бути виділено відокремлену частину будинку, яка відповідає розміру їх часток у праві власності.

Оскільки йдеться про виділ відокремлених частин майна, варто керуватися тими самими вимогами, що й у виділі в натурі частки із спільної часткової власності одним із співвласників. Що стосується житлового будинку, то це можливо, коли кожній із сторін може бути виділено відокремлену частину будинку з ізольованими жилими та підсобними приміщеннями із самостійними виходами, які можуть використовуватися як окремі квартири, або якщо наявна технічна можливість переобладнати будинок в ізольовані квартири.

Переважно суди враховують положення закону і роз'яснення ВСУ.

Відповідно до статті 368 ЦК спільною сумісною власністю вважається спільна власність двох чи більше осіб без визначення часток кожного з них у праві власності.

Окремим випадком виникнення такого права, що обумовлюється особливим суб'єктним складом учасників і характером відносин між ними,

є спільне майно подружжя. Проте під час розгляду таких справ судам необхідно враховувати, що не у всіх випадках, коли частки не встановлені, майно є об'єктом спільної сумісної власності.

Суб'єктами права спільної сумісної власності можуть бути фізичні особи, юридичні особи, а також держава, територіальні громади, якщо інше не встановлено законом.

Об'єктом спільної сумісної власності визнається майно, набуте подружжям за час шлюбу, та майно, набуте в результаті спільної праці та за спільні кошти членів сім'ї.

Аналогічне положення закріплено також у статтях 60–74 СК.

Інше може бути встановлене тільки договором, укладеним у письмовій формі, це знайшло відображення у частинах 3, 4 статті 368 ЦК.

Законом передбачено право співвласників на виділ частки із майна, що є у спільній сумісній власності, і на поділ майна, що є у спільній сумісній власності (статті 370, 372 ЦК, статті 69–71 СК).

У порядку, встановленому статтею 364 ЦК, з дотриманням вимог статті 370 ЦК щодо рівності часток співвласників, якщо інше не встановлено домовленістю між ними, законом або рішенням суду, здійснюється і виділ частки з майна, що є у спільній сумісній власності.

Оболонським районним судом м. Києва розглянуто справу за позовом Н. до Б.Б.Н. про визначення ідеальних часток у спільній сумісній власності, встановлення порядку користування. 29.08.2012 у справі винесено рішення, яким у позові було відмовлено з тих лише підстав, що позивач не заявив позов про виділ сторонам ізольованих жилих приміщень та з огляду на те, що співвласники, які є відповідачами у справі, не заявляли зустрічних позовних вимог на предмет встановлення порядку користування жилим приміщенням. Рішенням апеляційного суду м. Києва від 03.10.2012 було частково скасовано рішення суду першої інстанції та ухвалено нове, яким відмовлено в позові з інших підстав. Ухвалою ВССУ від 12.12.2012 судові рішення скасовані, справу передано на новий розгляд до суду першої інстанції. При цьому ВССУ зазначив, що, відмовляючи в задоволенні позову, суд неправильно трактував поняття «виділення ідеальної частки», адже ідеальна частка – це частка у праві на річ. Оскільки згідно із свідоцтвом про право власності на житло частки кожного із співвласників є рівними, кожен учасник спільної сумісної власності має право вимагати виділення ідеальних часток. У цьому випадку це по 1/4 частині будинку за кожним, оскільки учасників спільної сумісної власності чотири. Крім того, районний суд помилково керувався тим, що визначення ідеальної частки у праві спільної сумісної власності, яка є рівною для всіх її співвласників, без виділу частки або поділу спільного сумісного майна в натурі не має самостійного правового значення, оскільки не оспорюється сторонами. При цьому суд не врахував, що виключно позивачу належить право обирати спосіб захисту порушеного права і що в результаті визначення розміру частки позивача між останнім і відповідачами

припиняється право спільної сумісної власності та виникає право спільної часткової власності. Апеляційний суд, переглядаючи рішення суду, на зазначене уваги не звернув. Також, відмовивши у позові про визначення порядку користування будинком з підстав відсутності спору, суд не врахував, що законодавство не визначає це самотійною підставою для відмови у позові, крім того, право позивача оспорує один з відповідачів. У цій частині передчасним є і рішення районного суду, оскільки, відмовляючи у позові, суд виходив лише з того, що частка у власності позивача менша за частку у житловій площі кімнати, яку він просить виділити, при цьому відповідачі не заперечують проти цього. Суд також не визначився, чи значно буде перевищувати така частка та чи призведе це до порушення прав іншого співвласника, який у спірному будинку не проживає (касаційне провадження № 6-44981св12).

Згідно зі статтею 372 ЦК майно, що є у спільній сумісній власності, може бути поділене між співвласниками за домовленістю між ними. У разі поділу майна, що є у спільній сумісній власності, вважається, що частки співвласників у праві спільної сумісної власності є рівними, якщо інше не встановлено домовленістю між ними або законом.

Відповідно до статті 62 СК, якщо майно дружини, чоловіка за час шлюбу істотно збільшилося у своїй вартості внаслідок спільних трудових чи грошових затрат або затрат другого з подружжя, воно в разі спору може бути визнане за рішенням суду об'єктом права спільної сумісної власності подружжя.

Під час вирішення таких спорів у суддів виникають питання щодо визначення поняття істотності збільшення вартості житлового будинку, оскільки законодавець це поняття не розкрив. Проте ця дефініція є оціночною, визначається судом у кожному конкретному випадку виходячи із співвідношення вартості матеріалів, створеного об'єкта нерухомості, з урахуванням принципів справедливості, розумності та добросовісності.

У провадженні Білопільського районного суду Сумської області перебувала справа за позовом М.В.М. до М.С.П. про поділ спільного майна подружжя, визнання права власності. Свої вимоги позивачка мотивувала тим, що за рішенням суду з відповідача було стягнуто компенсацію 1/4 частини житлового будинку, яку він обміняв на садибу. Оскільки ця компенсація сплачена із спільних коштів подружжя, вони разом із М.С.П. провели поліпшення житлових умов, вона має право на 1/2 частину придбаної садиби. Рішенням суду від 01.06.2012 у позові відмовлено з підстави, що, хоча договір міни частини будинку укладений у період шлюбу сторін, він є особистою власністю відповідача. Скасовуючи це рішення та задовольняючи позов М.В.М., апеляційний суд Сумської області у рішенні від 20.11.2012 зазначив, що обмін садиби на 1/4 частину будинку, оформлений на ім'я відповідача, проведений з урахуванням інтересів сім'ї, позивачка набула право власності як на 1/4 частину будинку, яку визнали сумісною

власністю сторін, так і на садибу. Крім того, сторони проводили поліпшення спільної сумісної власності, тому з урахуванням статті 62 СК суд визнав за М.В.М. право власності на 1/2 частину садиби.

Необхідно зауважити, що мали місце випадки, коли під час розгляду справ такої категорії суди не завжди правильно визначали розмір компенсації, належний до виплати стороні, яка бажає виділу, та ухвалювали судові рішення, за якими частка співвласника була збільшена або зменшена, – без належного врахування обставин, які мають істотне значення.

Так, у провадженні Подільського районного суду м. Києва знаходилась справа за позовом К., К. до С., КП «Київське міське бюро технічної інвентаризації та реєстрації права власності на об'єкти нерухомого майна» про визнання частки у житловому будинку та спонукання до вчинення дії. Рішенням суду від 22.11.2010 позов задоволено частково. При цьому районний суд, врахувавши висновки судової будівельно-технічної експертизи, дійшов висновку, що права позивачів підлягають захисту шляхом зобов'язання КП «Київське міське бюро технічної інвентаризації та реєстрації прав власності на об'єкти нерухомого майна» зареєструвати за позивачами на праві спільної сумісної власності 67/100 частин будинку, скасувавши в цій частині право власності відповідача. Рішенням апеляційного суду м. Києва від 14.06.2012 рішення скасовано, ухвалено нове рішення, яким перерозподілено ідеальні частки у спірному будинку, визнано за позивачами право власності на 59/100 частин усього будинку, за відповідачем – на 41/100 частин будинку. Суд апеляційної інстанції обґрунтовано керувався тим, що висновок експертизи є неправильним, оскільки поділ будинку проводився, враховуючи співвідношення ціни частин будинку, які належать сторонам у справі, а не площу зазначених часток, що стало підставою для призначення у справі повторної судово-будівельної експертизи, згідно з висновком якої ідеальна частка добудови і надбудови, яка належить на праві спільної сумісної власності позивачам, становить 59/100 від ідеальної частки будинку, а ідеальна частка відповідача – 41/100 частин будинку. Апеляційний суд також відмовив у задоволенні позовних вимог щодо зобов'язання БТІ провести реєстрацію права власності на будинок, оскільки державна реєстрація права власності здійснюється на підставі правовстановлюючого документа.

Розглядаючи справи про поділ майна подружжя та визнання будинку особистою приватною власністю дружини (чоловіка), суди не завжди повно та всебічно встановлюють обставини справи, неправильно застосовують норми матеріального права та порушують норми процесуального права, зокрема щодо оцінки наданих сторонами доказів.

Так, рішенням Тельманівського районного суду Донецької області від 08.08.2012 відмовлено В.А.С. у позові до В.М.М. про визнання за нею права власності на частину будинку як об'єкта спільної сумісної власності подружжя; задоволено зустрічний позов В.М.М. про визнання спірного

будинку особистою приватною власністю чоловіка. При цьому суд керувався тим, що спірний будинок придбаний у шлюбі, проте за кошти, отримані ним на підставі договору позики, укладеного до шлюбу. Апеляційний суд Донецької області, скасовуючи зазначене рішення та ухвалюючи нове рішення про задоволення основного позову та відмову у позові В.М.М., дійшов обґрунтованого висновку, що останній не довів факт купівлі будинку у 2005 році за кошти, які він позичив до укладення угоди. Крім того, В.М.М. при укладенні договору купівлі-продажу будинку визнавав право спільної сумісної власності дружини, яка надавала згоду на його укладення.

У деяких випадках під час вирішення спорів про поділ спільного майна подружжя суди помилково вважали, що майно, яке подружжя придбало під час перебування у шлюбі, що був розірваний за рішенням суду до 2004 року і таке розірвання не було зареєстровано в органах РАЦСу, є їх відокремленим майном, що призводило до неправильного визначення їх часток у спільному майні.

Так, рішенням Хмельницького міськрайонного суду Хмельницької області від 09.04.2012 задоволено частково позов З.Л.А. Визнано спільною сумісною власністю колишнього подружжя перший поверх житлового будинку та визнано за позивачкою право власності на 1/2 частину будинку. Скасовуючи рішення суду в цій частині, апеляційний суд Хмельницької області в рішенні 25.10.2012 зазначив, що, перебуваючи у шлюбі з 1973 до 1998 (за рішенням суду шлюб був розірваний, реєстрація розірвання проведена у 1998 році, відповідно до статті 44 КпШС шлюб вважається припиненим з моменту його реєстрації в органах РАЦС), сторони збудували житловий будинок. Тому з урахуванням цих обставин апеляційний суд визнав спільною сумісною власністю подружжя перший поверх житлового будинку з прибудовами та визнав за позивачкою право власності на 36,5 % у будинку.

Багато питань у суддів викликає застосування ст. 152 ЖК під час розгляду справ про виділ частки (поділ) житлового будинку за умови його переобладнання або перепланування.

Вирішуючи спір за позовом Г.І.І. до Г.С.М. про поділ спільного сумісного майна подружжя, Шепетівський міськрайонний суд Хмельницької області у рішенні від 27.01.2012 з урахуванням висновку будівельно-технічної експертизи зазначив, що будинок можливо розділити між співвласниками на дві рівні частини, при цьому перепланувавши деякі приміщення та переобладнавши існуючу систему опалення, газопостачання, водопостачання для кожної частини будинку. Разом з тим висновки суду щодо зобов'язання сторін здійснити переобладнання та перепланування будинку зроблені судом у порушення вимог статті 152 ЖК, оскільки в матеріалах справи відсутні докази про наявність відповідного дозволу виконавчого комітету місцевої ради.

Аналогічні порушення допущені Старокостянтинівським районним судом Хмельницької області, Орджонікідзевським районним судом м. Харкова, Славутським міськрайонним судом Хмельницької області.

За наведених вище обставин суду варто взяти до уваги таке.

Порядок отримання дозволів на переобладнання та перепланування житлових будинків регулюється ЖК, законами України «Про місцеве самоврядування в Україні» та «Про житлово-комунальні послуги», Правилами користування приміщеннями житлових будинків і гуртожитків, затвердженими постановою Кабінету Міністрів України від 08.10.1992 № 572, Правилами утримання жилих будинків та прибудинкових територій, затвердженими наказом Державного комітету України з питань житлово-комунального господарства від 17.05.2005 № 76, зареєстрованим у Міністерстві юстиції України 25.08.2005 за № 927/11207.

З результату аналізу зазначених норм вбачається, що переобладнання і перепланування житлового будинку проводяться з дозволу виконавчого комітету місцевої ради народних депутатів, який може бути лише у вигляді відповідного рішення виконавчого комітету (або іншого державного органу, якому в кожному конкретному регіоні можна делегували такі повноваження), а не будь-якого іншого листа або повідомлення, підписаного будь-якою службовою особою. Проте трапляються поодинокі випадки оформлення такого дозволу неналежним чином.

Рішенням Новокаховського міського суду Херсонської області від 27.11.2012 у справі за позовом О.М.А. до П.О.Г. про визнання права власності на 2/3 частини житлового будинку та поділ його в натурі позов задоволено: проведено поділ цього будинку між сторонами (співвласниками) і зобов'язано їх провести переобладнання будинку шляхом виконання певних робіт. Ухвалюючи рішення, суд зазначив, що переобладнання необхідно проводити за наявності дозволу місцевої ради народних депутатів, і прийняв як доказ лист Таврійського міського голови про те, що виконавчий комітет Таврійської міської ради може прийняти рішення про надання дозволу на проведення будівельних робіт сторонами.

Деякі суди помилково зазначають наступне.

Так, скасовуючи рішення районного суду та задовольняючи позов, апеляційний суд Харківської області у своєму рішенні зазначив, що Червонозаводський районний суд м. Харкова неправильно витлумачив висновок експертизи, який надає можливість встановити порядок користування житловим будинком і земельною ділянкою та для зручності сторін обрав перший варіант експертизи. При цьому суд вказав, що вимоги статті 152 ЖК не порушені, у зв'язку з чим запропоновані експертом переобладнання та перепланування у житловому будинку не передбачають втручання у несучі конструкції будинку чи його інженерні системи.

Проте ВССУ не погодився з таким висновком і в своїй ухвалі зазначив, що згода органу державної влади на заплановані переобладнання

та перепланування згідно з висновком експертизи повинні бути отримані до ухвалення рішення суду, а не після його ухвалення, оскільки така згода є однією з умов для вирішення та задоволення позову.

Так, у статті 100 ЖК визначено підстави та умови переобладнання і перепланування жилого будинку, для чого необхідно отримати дозвіл органу влади. За змістом цієї норми права та з урахуванням Правил утримання жилих будинків та прибудинкових територій, затверджених наказом Державного комітету України з питань житлово-комунального господарства від 17.05.2005 № 76, перепланування – це, зокрема, перенесення і розбирання перегородок, перенесення і влаштування дверних прорізів.

Оскільки висновком експертизи саме такі роботи передбачені як умова визначення порядку користування житловим будинком, то висновок апеляційного суду про те, що на такі роботи дозвіл органу влади непотрібний, є помилковим.

15. Відповідно до статті 391 ЦК власник майна має право вимагати усунення перешкод у здійсненні ним права користування та розпоряджання своїм майном. Захист від таких порушень права власності здійснюється за допомогою негаторного позову.

У пункті 33 ППВССУ від 07.02.2014 № 5 «Про судову практику в справах про захист права власності та інших речових прав» зазначено, що відповідно до положень статей 391, 396 ЦК позов про усунення порушень права, не пов'язаних із позбавленням володіння, підлягає задоволенню у разі, якщо позивач доведе, що він є власником або особою, яка володіє майном з підстави, передбаченої законом або договором, і що діями відповідача, не пов'язаними з позбавленням володіння, порушується його право власності (законного володіння). Такий позов підлягає задоволенню і в тому разі, коли позивач доведе, що є реальна небезпека порушення його права власності чи законного володіння зі сторони відповідача.

На розгляді Хустського районного суду Закарпатської області знаходилась справа за позовом В.В.О. до М.В.І., М.О.Є. про усунення перешкод у користуванні житловим будинком. Позивачі на праві власності належить житловий будинок з господарськими спорудами. Відповідачами впритул до будівлі встановлено дворову вбиральню, висаджено фруктові дерева та кущі, складовано будівельні та господарські матеріали. Комісія виконавчого комітету Хустської міської ради склала акт, яким встановлено порушення відповідачами державних будівельних норм та рекомендовано демонтувати дворову вбиральню, забрати будівельні матеріали та господарські приладдя, пересадити фруктові дерева, проте рекомендації комісії відповідачі не виконали. У зв'язку з цим позивачка просила суд зобов'язати відповідачів усунути перешкоди у користуванні власністю шляхом знесення дворової вбиральні, видалення від стін будівлі фруктових дерев, кущів, будівельних матеріалів та господарського приладдя.

Рішенням суду від 04.06.2014 у задоволенні позову відмовлено. Рішенням апеляційного суду Закарпатської області від 16.09.2014 рішення суду першої інстанції змінено в частині правового обґрунтування, в іншій частині рішення залишено без змін. При цьому суди дійшли висновку, що вбиральня і насаджені дерева були розташовані на земельній ділянці відповідачів до придбання позивачкою земельної ділянки та розташованого на ній будинку.

Скасовуючи рішення судів та направляючи справу на новий розгляд до суду першої інстанції, ВССУ в ухвалі від 03.12.2014 зазначив, що суди не звернули уваги, що однією з особливостей цього позову є те, що позивачем негативного позову може бути власник або титульний володілець, у якого знаходиться річ і щодо якої відповідач ускладнює здійснення повноважень користування або розпорядження, а відповідачем – лише та особа, яка перешикоджає позивачеві у здійсненні його законного права користування чи розпорядження річчю. Підставою для подання негативного позову є вчинення третьою особою перешкод власнику в реалізації ним повноважень розпорядження або (та) користування належним йому майном. Крім того, негативний позов має на меті усунення триваючих порушень зазначених повноважень власника, а не тих, що мали місце в минулому, що обумовлює непоширення на вимоги за негативним позовом строків позовної давності. Однією з умов подання негативного позову є триваючий характер правопорушення і наявність його в момент подання позову.

*Таким чином, та обставина, що перешкоди у здійсненні права власності виникли до набуття цього права позивачкою, не може бути підставою для відмови у захисті цього права. У порушення вимог статей 212–214 ЦПК судами не враховані норми матеріального та процесуального права, які регулюють спірні правовідносини, не встановлено та не перевірено, на якій відстані від будинку розміщені вбиральня та насаджені дерева, чи відповідає це вимогам ДБН 360-92** (касаційне провадження № 6-38561св14).*

Поширеною категорією справ, що стосуються усунення перешкод у користуванні та розпорядженні належним на праві власності житловим будинком (або його частиною), залишаються справи за позовом існуючого власника до колишнього власника житла, а також позови власника до членів його сім'ї, колишніх членів його сім'ї або членів сім'ї колишнього власника.

У пункті 34 ППВССУ від 07.02.2014 № 5 «Про судову практику в справах про захист права власності та інших речових прав» звернуто увагу судів на те, що під час розгляду позовів про визнання особи такою, що втратила право користування жилим приміщенням, необхідно чітко розмежовувати такі правовідносини.

Так, власник житла має право вимагати визнання попереднього власника таким, що втратив право користування житлом, що є наслідком припинення права власності на житлове приміщення (пункт 3 частини 1 статті 346 ЦК) із зняттям останнього з реєстрації.

Усунення перешкод у здійсненні права користування та розпорядження своїм майном, зокрема жилим приміщенням, шляхом зняття особи з реєстраційного обліку залежить від вирішення питання про право користування такої особи жилим приміщенням відповідно до норм житлового та цивільного законодавства (наприклад, статті 71, 72, 116, 156 ЖК; стаття 405 ЦК), а саме від вирішення однієї із таких вимог: про позбавлення права власності на жиле приміщення; про позбавлення права користування жилим приміщенням; про визнання особи безвісно відсутньою; про оголошення фізичної особи померлою.

Суди продовжують помилково застосовувати правила статті 391 ЦК до правовідносин, які регулюються Законом України «Про свободу пересування та вільний вибір місця проживання в Україні» (*Барвінківський районний суд Харківської області, Амур-Нижньодніпровський районний суд м. Дніпропетровська*).

Суди також допускають помилки у процесі розгляду спорів щодо визнання члена сім'ї (колишнього члена сім'ї) власника житлового будинку таким, що втратив право користування жилим приміщенням.

У пункті 39 ППВССУ від 07.02.2014 № 5 «Про судову практику в справах про захист права власності та інших речових прав» зазначено, що члени сім'ї власника житла, які проживають разом із ним, мають право користування цим житлом відповідно до закону (особистий сервітут, частина 1 статті 405 ЦК). Таким законом не може бути ЖК УРСР, а застосуванню підлягають норми, передбачені главою 32 ЦК. Тому стосовно права членів сім'ї власника житлового приміщення на користування ним застосовуються положення статті 405 ЦК. Відсутність члена сім'ї понад один рік без поважних причин є юридичним фактом, що є підставою для втрати членом сім'ї права користування житлом, і у цьому випадку положення статей 71, 72 ЖК УРСР застосуванню не підлягають.

Проте не всі суди дотримуються цих норм закону.

Рішенням Оржицького районного суду Полтавської області від 27.02.2012 відмовлено в позові П.С.П. до К.Я.П. про визнання особи такою, що втратила право користування житловим приміщенням, зняття з реєстраційного обліку. Апеляційний суд Полтавської області, скасувавши рішення районного суду, 17.04.2012 ухвалив нове, яким визнав колишнього члена сім'ї власника – К.Я.П. такою, що втратила право користування житловим будинком, що належить на праві приватної власності позивачу. При цьому апеляційний суд зазначив, що районний суд помилково застосував положення статті 71 ЖК, тоді як до спірних правовідносин необхідно застосовувати частину 2 статті 405 ЦК.

16. У процесі розгляду спорів про витребування житлового будинку із чужого незаконного володіння судам необхідно вирішувати питання, пов'язані з розмежуванням добросовісного та недобросовісного набувача

з урахуванням положень статей 330, 388, 390 ЦК, ППВСУ від 06.11.2009 № 9 «Про судову практику розгляду цивільних справ про визнання правочинів недійсними» та ППВССУ від 07.02.2014 № 5 «Про судову практику в справах про захист права власності та інших речових прав».

Судам варто мати на увазі, що статтею 330 ЦК визначено, що, якщо майно відчужене особою, яка не мала на це права, добросовісний набувач набуває право власності на нього, якщо відповідно до статті 388 цього Кодексу майно не може бути витребуване у нього.

Набувач визнається добросовісним, якщо він не знав, що особа, в якій він придбав річ, не мала права її відчужувати. Отже, набувач є добросовісним, якщо він не знав і не повинен був знати про незаконність свого володіння (стаття 388 ЦК). Набувач визнається недобросовісним, коли він знав чи повинен був знати про неправомірність свого володіння (стаття 390 ЦК). Таким чином, набувач є недобросовісним, якщо річ набута ним злочинним шляхом.

Пунктами 23, 24 ППВССУ від 07.02.2014 № 5 «Про судову практику в справах про захист права власності та інших речових прав» визначено, що відповідно до статті 387 ЦК та частини 3 статті 10 ЦПК особа, яка звернулася до суду з позовом про витребування майна із чужого незаконного володіння, повинна довести своє право власності на майно, що знаходиться у володінні відповідача. Під час розгляду такого позову відповідач згідно зі статтею 388 ЦК має право заперечити проти позову про витребування майна з його володіння шляхом подання доказів відплатного придбання ним цього майна в особи, яка не мала права його відчужувати, про що він не знав і не міг знати (добросовісний набувач). У такому разі пред'явлення зустрічного позову про визнання добросовісним набувачем не вимагається і, крім того, не є належним способом судового захисту (стаття 16 ЦК), оскільки добросовісність набуття – це не предмет позову, а одна з обставин, що має значення для справи та підлягає доказуванню за позовом про витребування майна.

Добросовісність володіння, набуття майна створюють ще одну важливу перевагу для незаконного володільця речі, а саме: коли від недобросовісного набувача майно може бути витребуване в усіх випадках, то від добросовісного законного набувача – у разі коли майно загублене, викрадене або вибуло з володіння власника (іншої особи, якій він передав майно у володіння) іншим шляхом поза їхньою волею (стаття 388 ЦК).

Якщо річ було продано особою, яка одержала її за договором від власника, добросовісному набувачеві, то від останнього власник не може витребувати свою річ, оскільки у цьому випадку річ вибула як з володіння власника, так і з володіння його контрагента за договором з їх власної волі, тому право власника на витребування своєї речі з незаконного володіння обмежується інтересами добросовісного набувача.

Якщо майно набуто безоплатно, навіть і добросовісним набувачем, від особи, яка не мала права його відчужувати, власник вправі витребувати майно в усіх випадках.

Отже, власник майна не може витребувати його з незаконного володіння іншої особи за сукупності трьох умов:

а) набувач має бути добросовісним набувачем – він не повинен знати, що купує майно не у власника;

б) майно має бути придбане набувачем за гроші, тобто повинно бути саме купленим;

в) власник має втратити володіння цим майном з власної волі.

Необхідно також мати на увазі, що витребувати майно у добросовісного набувача шляхом віндикації може лише власник такого майна, шляхом реституції – сторона договору, яка може і не мати прав на відчужене нею майно.

У деяких випадках суди ухвалюють рішення про визнання особи добросовісним набувачем майна, водночас визнаючи право власності на нього за набувальною давністю.

Рішенням Краснолуцького міського суду Луганської області від 07.07.2012 у справі за позовом В.Н.М., В.Л.М., В.А.Л. до територіальної громади в особі виконавчого комітету Краснолуцької міської ради, ВАТ «Краснолучпромбуд» про визнання добросовісними набувачами житлового будинку, визнання права власності на будинок за набувальною давністю позов задоволено. В апеляційному порядку рішення не оскаржувалося.

Обов'язковою для застосування є постанова ВСУ від 30.01.2012 у справі № 6-61ц11, в якій зазначено, що добросовісне придбання відповідно до статті 388 ЦК можливе тоді, коли майно придбане не безпосередньо у власника, а в особи, яка не мала права відчужувати це майно. Наслідком угоди, укладеної з таким порушенням, є не двостороння реституція, а повернення майна з чужого незаконного володіння (віндикація).

Не підлягають задоволенню позови власників майна про визнання недійсними наступних правочинів щодо відчуження цього майна, які були вчинені після недійсного правочину. У цьому разі майно може бути витребувано від особи, яка не є стороною недійсного правочину, шляхом подання віндикаційного позову з підстав, передбачених частиною 1 статті 388 ЦК (постанова ВСУ від 18.09.2013 у справі № 6-95ц13).

Крім того, за змістом частини 1 статті 388 ЦК майно, яке вибуло з володіння власника на підставі рішення суду, ухваленого щодо цього майна, але в подальшому скасованого, вважається таким, що вибуло з володіння власника поза його волею (постанови ВСУ: від 16.04.2014 у справі № 6-146ц13; від 11.06.2014 у справі № 6-52ц14).

17. Загальні підстави припинення права власності визначені у статті 346 ЦК, а саме право власності припиняється у разі: 1) відчуження власником свого майна; 2) відмови власника від права власності; 3) припинення права власності на майно, яке за законом не може належати цій особі; 4) знищення майна; 5) викупу пам'яток культурної спадщини; 6) примусового відчуження земельних ділянок приватної власності, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, з мотивів суспільної необхідності; 7) звернення стягнення на майно за зобов'язаннями власника; 8) реквізиції; 9) конфіскації; 10) припинення юридичної особи чи смерті власника. Право власності може бути припинене в інших випадках, встановлених законом (наприклад, стаття 330 ЦК – набуття права власності на майно добросовісним набувачем проти волі власника).

Відчуження власником свого житла може мати місце внаслідок передання цього майна іншій особі на підставі договорів (продаж, міна, дарування, рента, довічне утримання тощо).

Порядок припинення права власності на нерухоме майно у зв'язку із суспільною необхідністю регулюється нормами статей 350, 351 ЦК, Законом України «Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності» та постановою Кабінету Міністрів України від 19.04.1993 № 284 «Про порядок визначення та відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам» (зі змінами).

Розглядаючи спори про припинення права власності громадянина на житловий будинок у зв'язку з вилученням земельної ділянки, на якій він знаходиться, суди повинні мати на увазі, що відповідно до статті 171 ЖК право вибору виду компенсації належить власнику. Зокрема, вилучення для державних або громадських потреб земельних ділянок, наданих громадянам України, провадиться після виділення за їх бажанням Радою народних депутатів рівноцінної земельної ділянки, будівництва на новому місці підприємствами, установами, організаціями, для яких відводиться земельна ділянка, жилих, виробничих та інших будівель замість тих, що вилучаються, і відшкодування в повному обсязі всіх інших збитків.

Примусове вилучення майна у його власника можливе лише як виняток з мотивів суспільної необхідності на підставі та у встановленому законом порядку за умови попереднього та повного відшкодування його вартості. Примусове відчуження таких об'єктів з наступним повним відшкодуванням їх вартості допускається лише в умовах воєнного чи надзвичайного стану (частина 5 статті 41 Конституції України).

Суди в основному правильно вирішують питання щодо наявності підстав для визначення житлових будинків такими, право власності щодо яких припинено.

Так, рішенням Калинівського районного суду Вінницької області від 21.02.2012 у справі за позовом П.А.М. до Іванівської сільської ради Калинівського району про припинення права власності позов задоволено: припинено право позивачки на житловий будинок з господарськими спорудами у зв'язку з його знищенням відповідно до статті 349 ЦК.

Разом із тим, застосовуючи зазначену норму ЦК, не всі суди звертають увагу на частину 2 статті 349 ЦК, відповідно до якої право власності на знищене майно припиняється тільки за наявності відповідної заяви власника майна про внесення змін до державного реєстру.

З таких підстав рішенням апеляційного суду Кіровоградської області від 04.02.2012 було скасовано рішення Ленінського районного суду м. Кіровограда від 18.05.2011 у справі за позовом Особа 3 до Особа 2 про припинення права власності на частину житлового будинку внаслідок її знищення, яким позов задоволено.

З питання надання житла у зв'язку зі знесенням житлового будинку преюдиційною є постанова ВСУ від 15.05.2013 № 6-35цс 13, в якій зазначено, що іноземці та особи без громадянства, що перебувають в Україні на законних підставах, користуються тими самими правами і свободами та несуть такі самі обов'язки, як і громадяни України, за винятками, встановленими Конституцією, законами чи міжнародними договорами України. Розглянувши справу за позовом громадянки Російської Федерації про надання житла у зв'язку зі знесенням належного їй на праві власності у порядку спадкування жилого будинку з мотивів суспільної необхідності, суд касаційної інстанції дійшов висновку про відсутність передбачених статтею 171 ЖК УРСР підстав для захисту її житлових прав шляхом надання їй іншого жилого приміщення, оскільки цей будинок не був місцем її постійного проживання.

Як вже було зазначено, така підстава примусового припинення права власності, як примусове відчуження земельних ділянок приватної власності, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, з мотивів суспільної необхідності регулюється Законом України «Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності». У ньому закріплено концепцію, за змістом якої у разі неотримання згоди власника земельної ділянки, інших об'єктів нерухомого майна, що на ній розміщені, на викуп цих об'єктів для суспільних потреб зазначені об'єкти можуть бути примусово відчужені у державну чи комунальну власність за рішенням суду (стаття 15). Ця категорія справ стала не лише одним із первістоків «агресивних» стосовно прав, свобод та інтересів осіб, діяльності судової влади незалежної України, а й серйозним випробуванням для функціонування адміністративного судочинства, у провадженні якого вона реалізується.

Включена до КАС цим Законом стаття 183-1 визначає лише окремі формально-процесуальні моменти провадження у справах за адміністративними позовами про примусове відчуження земельної ділянки, інших об'єктів нерухомого майна, що на ній розміщені, з мотивів суспільної необхідності й не дає відповіді на ключові питання предмета та закономірностей його дослідження судами у таких справах.

Отже, така категорія справ не підлягає розгляду в порядку цивільного судочинства, а тому у відкритті провадження у справі за такими позовами слід відмовляти (пункт 1 частини 2 статті 122 ЦПК).

18. Рішення у справах про набуття та здійснення права власності на житловий будинок повинно відповідати загальним вимогам щодо структури та змісту судових рішень – статтям 209, 210, 214–216 ЦПК, а також роз'ясненням, наданим у ППВСУ від 18.12.2009 № 14 «Про судові рішення у цивільній справі».

Крім того, ухвалюючи рішення у такій категорії справ, судам необхідно враховувати, що в редакції Закону України від 01.07.2004 № 1952-IV «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» визначено новий підхід до процедури державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяження. У частині 1 статті 19 цього Закону зазначено, що до документів, що підтверджують виникнення, перехід та припинення права власності на нерухоме майно, віднесено: укладені у встановленому законом порядку договори; свідоцтво про право власності на нерухоме майно; рішення суду, що набрало законної сили, інші документи, що підтверджують виникнення, перехід, припинення прав на нерухоме майно.

Згідно з підпунктом 2 пункту 20 Порядку ведення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 26.10.2011 № 1141 (зі змінами), у рішенні суду про визнання права власності на нерухоме майно для забезпечення його належного виконання доцільно зазначати: тип об'єкта нерухомого майна; призначення об'єкта нерухомого майна; площу об'єкта нерухомого майна (загальна та (за наявності) житлова); відомості про складові частини об'єкта нерухомого майна (найменування та/або присвоєння літери, загальна та (за наявності) житлова площа об'єкта нерухомого майна, який є складовою частиною складної речі та призначений для обслуговування іншої (головної) речі, пов'язаний із нею спільним призначенням та є її приналежністю); адресу об'єкта нерухомого майна.

У пункті 8 ППВСУ від 18.12.2009 № 14 «Про судові рішення у цивільній справі» зазначено, що ухвалене у справі рішення має бути гранично повним, ясним, чітким, викладеним у послідовності, встановленій статтею 215 ЦПК, і обов'язково містити вступну, описову, мотивувальну та резолютивну частини.

Однак траплялись випадки, коли судді порушували ці норми права.

У змісті рішення Сумського районного суду Сумської області від 04.09.2012 за позовом У.-С.Т.С. до С.О.Г., Низивської селищної ради про визнання 1/2 частини житлового будинку, земельної ділянки, поділ будинку і земельної ділянки та за зустрічним позовом С.О.Г. до У.-С.Т.С. про визнання нерухомого майна особистою приватною власністю, відсутні окремі частини тексту мотивувальної частини рішення, абзаци тексту описової частини рішення знаходилися в мотивувальній, і навпаки. Цей приклад свідчить, що після проголошення в судовому засіданні вступної та резолютивної частин рішення, повний текст рішення після його складання не вичитувався, що є неприпустимим.

В описовій частині рішення Малинського районного суду Житомирської області від 02.03.2012 у справі за позовом С.Р.В., К.С.М. до Скуратовської сільської ради Малинського району Житомирської області про визнання права власності на житловий будинок взагалі немає відомостей про встановлення фактів, лише посилання на статтю 174 ЦПК.

Іноді суди, крім вирішення у резолютивній частині рішення питання про поділ житлового будинку, вирішують також питання про зобов'язання місцевих органів державної виконавчої влади залишити стару адресу будинку, тоді як вирішення судом таких питань закон не передбачає.

Наприклад, у резолютивній частині рішення Баглійського районного суду м. Дніпродзержинська від 29.12.2012, ухваленого у справі за позовом Х.О.А. до Н.М.С. про поділ житлового будинку, суд зобов'язав управління головного архітектора м. Дніпродзержинська залишити стару адресу спірному будинку.

Мають місце випадки, коли суди ухвалюють рішення про виділ частки житлового будинку в натурі без призначення та наявності в матеріалах справи будівельно-технічної експертизи лише на підставі висновків суду про окреме та самостійне користування співвласників належними їм частинами будинку. При цьому в резолютивній частині рішення йдеться про виділ частини житлового будинку одному співвласнику, а стосовно іншого співвласника рішення не ухвалюється.

Наприклад, 25.12.2012 Дніпровським районним судом м. Дніпродзержинська Дніпропетровської області винесено рішення у справі за позовом К.В.П. до К.С.Л., К.В.Л. про виділ частки житлового будинку в натурі, визнання права власності без вирішення судом питання про призначення будівельно-технічної експертизи. Задовольняючи позов, суд виділив позивачці 49/100 частини будинку та визнав за нею право власності на цю частку. Питання щодо виділу належної відповідачам 51/100 частини будинку суд не вирішив.

Також у пункті 8 ППВСУ від 18.12.2009 № 14 «Про судові рішення у цивільній справі» зазначено, що рішення не повинно містити зайвої деталізації, яка не має правового значення у цій справі, а також незрозумілих

словосполучень, занадто довгих речень, через які викладення фактичних обставин важко сприймається.

Деякі суди у процесі виготовлення резолютивної частини рішення у такій категорії спорів не враховують цих роз'яснень ВСУ.

Резолютивна частина рішення Дніпровського районного суду м. Дніпродзержинська від 25.12.2012 викладена таким чином: «Виділити К.В.П. 49/100 частини нерухомого майна, що складається з...(далі повний перелік приміщень та будівель). Визнати за К.В.П. право власності на самостійний об'єкт нерухомого майна – житловий будинок, який складається з...(знову перелічуються усі попередні приміщення та будівлі)». Водночас суд мав викласти резолютивну частину рішення із зазначенням про виділ К.В.П. та визнання за нею права власності на 49/100 частини житлового будинку, що складається з приміщень та будівель (перелік).

За результатами проведення узагальнення виявлено справи за позовами про поділ нерухомого майна, визнання права власності на частину будинку, в яких суди виносять ухвали про затвердження мирових угод між сторонами.

Відповідно до вимог частини 1 статті 175 ЦПК мирова угода укладається сторонами з метою врегулювання спору на основі взаємних поступок і може стосуватися лише прав і обов'язків сторін та предмета позову.

У роз'ясненнях, наданих у пункті 24 ППВСУ від 12.06.2009 № 2 «Про застосування норм цивільного процесуального законодавства при розгляді справ у суді першої інстанції» зазначено: якщо сторони виявили намір укласти мирову угоду, за необхідності їм може бути надана можливість оформити умови мирової угоди, для чого суд оголошує перерву в судовому засіданні. У разі якщо умови мирової угоди не суперечать закону, не порушують права, свободи чи інтереси інших осіб (не сторін), суд визнає мирову угоду та закриває провадження у справі. До ухвалення судового рішення щодо кожної із зазначених процесуальних дій суд роз'яснює сторонам їх наслідки.

Однак трапляються випадки, коли сторони, затверджуючи мирову угоду, виходять за рамки предмета спору, викладених у ньому обставин та складу зазначених у позовній заяві осіб.

Ухвалою Криничанського районного суду Дніпропетровської області від 29.11.2012 затверджена мирова угода із закриттям провадження у справі за позовом Б.В.І. до Б.С.В. про виділ у натурі 2/3 частини житлового будинку з господарськими спорудами та земельної ділянки. При цьому в ухвалі зазначено, що за Б.Р.С. (не був стороною у справі) визнається право власності на 1/3 частину спірного будинку, що належала відповідачу. А сам відповідач – Б.С.В. повинен знятися з реєстрації місця проживання за адресою спірного будинку.

Мотиви, якими керувався суд, затверджуючи саме таку мирову угоду, в ухвалі не наведені. Умови мирової угоди не відповідають позовним вимогам і стосуються особи, яка не була стороною у справі.

Мають місце випадки, коли суди у рішенні помилково посилаються на норми СК, тоді як необхідно було застосувати положення КпШС.

Наприклад, у справі за позовом Н.І.В. до Н.І.Ф. про визнання права власності на частину житлового будинку, усунення перешкод у користуванні частиною будинку, вселення позивачка просила визнати за нею право власності на частину будинку як придбаного за час шлюбу з відповідачем, усунути переешкоди у користуванні власністю та вселити її з дітьми до будинку. Н.І.Ф. подав зустрічний позов, в якому просив на підставі пункту 3 частини 1 статті 57 СК визнати спірний будинок його особистою приватною власністю, оскільки будинок придбано у період шлюбу з позивачкою, але за його особисті кошти. Рішенням Першотравневого районного суду Донецької області від 19.04.2012, залишеним без змін ухвалою апеляційного суду Донецької області від 29.05.2012, позов Н.І.В. задоволено, у зустрічному позові відмовлено. Суд дійшов обґрунтованого висновку, що будинок є спільною сумісною власністю колишнього подружжя, проте до спірних правовідносин застосував норми СК, хоча на час придбання подружжям спірного майна (21.01.2003) діяв КпШС.

Трапляються поодинокі випадки, коли суд, вирішуючи спори щодо права власності на житловий будинок, не застосовує до спірних відносин норми матеріального права, які їх регулюють.

Так, рішенням Роменського міськрайонного суду Сумської області від 10.12.2012 задоволено позовні вимоги Ш.А.А. до Ш.С.В. про усунення переешкод у користуванні 1/2 частини житлового будинку шляхом вселення позивачки до будинку. Ця частина будинку належить подружжю на праві спільної сумісної власності. Вирішуючи спір, суд першої інстанції послався на положення статті 321, частини 1 статті 391 ЦК, проте не застосував до спірних правовідносин статті 60, 61, 63 СК, які поряд із згаданими нормами ЦК підлягали застосуванню до правовідносин, що виникли між сторонами.

Голова

Б. Гулько

Секретар пленуму

Д. Луспеник