

**Окремі аспекти
застосування норм, які
регулюють правовідносини у
сфері спільної сумісної
власності**

Ірина Воробйова
Суддя Верховного Суду
Касаційний цивільний суд
кандидат юридичних наук

Право спільної власності

**Право співвласників спільно володіти,
користуватися і розпоряджатися
належним їм майном називається правом
спільної власності.**




**Учасники спільної часткової власності
мають право на частку у праві власності
на майно, а не на саму частку в майні.**

**Розпорядження майном, що є у спільній
сумісній власності, здійснюється за згодою
всіх співвласників**


Правова позиція ВСУ від 17.02.2016, у справі №6-1500цс15
Постанова КЦС ВС від 04.09.2019 у справі №
591/5205/17

СПІЛЬНА ЧАСТКОВА ВЛАСНІСТЬ


ВЛАСНІСТЬ ДВОХ ЧИ БІЛЬШЕ ОСІБ із визначенням часток КОЖНОГО З НИХ У ПРАВІ ВЛАСНОСТІ



Спільна сумісна власність
Власність двох чи більше осіб без
визначення часток КОЖНОГО З НИХ У
праві власності



**Зменшення майна внаслідок його
пошкодження тягне наслідки щодо
всіх співвласників, а не одного чи
кількох із них, у таких випадках
зменшується об'єкт права власності,
а не частки співвласників**



Підставами виникнення права спільної часткової власності, зокрема, можуть бути:

- ▶ придбання у власність майна двома чи більше особами за цивільно-правовими угодами;
- ▶ договір про спільну діяльність; домовленість подружжя шляхом укладення шлюбного договору вважати майно, набуте за час шлюбу, спільною частковою власністю;
- ▶ прийняття спадщини кількома спадкоємцями;
- ▶ передача займаних квартир (будинків), житлових приміщень у гуртожитках у порядку приватизації в спільну часткову власність за письмовою згодою всіх повнолітніх членів сім'ї, які постійно мешкають у квартирі (будинку), житлових приміщеннях у гуртожитках.

Відповідно до чинного законодавства спільна сумісна власність виникає якщо:

- майно, набуте подружжям за час шлюбу, якщо інше не встановлено договором або законом (ч. 3 ст. 368 ЦК, ст. 60 СК);
- майно, набуте в результаті спільної праці та за спільні грошові кошти членів сім'ї, якщо інше не встановлено договором, укладеним у письмовій формі (ч. 4 ст. 368 ЦК);
- майно, набуте батьками і дітьми за рахунок їхньої спільної праці чи спільних коштів (ст. 175 СК);

земельні ділянки членів фермерського господарства, якщо інше не передбачено угодою між ними (ст. 89 ЗК);

- квартира (будинки), передані при приватизації з державного житлового фонду за письмовою згодою всіх повнолітніх членів сім'ї, які постійно мешкають у цій квартирі (будинку), у їх спільну сумісну власність (ч. 2 ст. 8 Закону № 2482-XII);
- приміщення загального користування, опорні конструкції багатоквартирного будинку, механічне, електричне, сантехнічне та інше обладнання, а також споруди, будівлі, які призначені для забезпечення потреб усіх власників квартир, (ч. 2 ст. 382 ЦК);
- майно, набуте жінкою та чоловіком за час спільного проживання однією сім'єю, які не перебувають у шлюбі (ст. 74 СК).


Найбільш поширеними категоріями справ пов'язаними зі спільною власністю є:

- визнання майна об'єктом спільної сумісної власності;
 - виділ частки майна в натурі;
- встановлення порядку користування майном;
 - зміна розміру часток у спільній власності;
- припинення права на частку за позовом іншого співвласника ;
- стягнення компенсації за частку в неподільному об'єкті права спільної власності;
- переведення прав покупця при порушенні переважного права купівлі.

Розмір частки у праві спільної часткової власності може збільшитися у разі:


- 1) якщо один із співвласників зробив поліпшення майна власним коштом
- 2) такі поліпшення не можна відокремити
- 3) такі поліпшення не мають ознак самочинного будівництва
- 4) вони зроблені за згодою всіх співвласників (ч.3 ст. 357 ЦК)

Постанова КЦС ВС від 09.01. 2019 у справі №357/1090/16-ц



Якщо ж поліпшення здійснено тільки у частці одного співвласника шляхом добудови (прибудови) та не торкаються іншої частки у спільному майні, то не відбувається зміна розміру часток співвласників.

**Постанова КЦС ВС від 07.11.2019 у справі
№554/1146/15-ц**



Якщо спірні правовідносини не стосуються розподілу майна для припинення права спільної часткової власності і такий правовий режим зберігається, суд виділяє в користування сторонам спору в натурі частки, адекватні розміру їх часток у праві власності на спільне майно.

При цьому допускається можливість відійти в незначних обсягах від відповідності реальних часток ідеальним у зв'язку з неможливістю забезпечити їх точну відповідність.

Таке рішення не змінює розміру часток співвласників у праві власності на спільне майно, не порушує їх прав як власників.


Таким чином, потрібно розмежовувати порядок поділу спільної власності з метою припинення такого її режиму і порядок встановлення користування спільним майном

При розгляді справ про встановлення порядку володіння і користування майном, яке належить на праві спільної часткової власності, слід враховувати, що встановлення такого порядку можливе саме між співвласниками цього майна

Правові позиції ВСУ від 03.04.2013 у справі за № 6-12цс13 та КЦС ВС від 31.07.2019 у справі № 127/7320/13-ц

Статті 364 та 365 ЦК одночасно застосуватися у правовідносинах припинення права на частку у спільному майні *не можуть*, оскільки ці норми є різними за своєю правовою природою.


Правові позиції ВСУ від 19.02.2014 у справі № 6-4цс14 та від 13.01.2016 у справі № 6-2925цс16



Поділ майна, що є у спільній сумісній власності подружжя, є підставою набуття особистої власності кожним з подружжя.

При розподілі майна подружжя між подружжям буде поділено не тільки майно, яке належить їм на праві спільної сумісної власності, а і борги подружжя (кредити і т. д.) та правовідносини за зобов'язаннями, що виникли в інтересах сім'ї.

Постанова КЦС ВС від 27.02.2019 у справі №464/7011/16-ц



Майно, що є у спільній власності, може бути передане в іпотеку лише за нотаріально посвідченою згодою усіх співвласників.

Співвласник нерухомого майна має право передати в іпотеку свою частку у спільному майні без згоди інших співвласників за умови виділення її в натурі та реєстрації права власності на неї як на окремий об'єкт нерухомості.

**Постанова ВП ВС від 21.11.2018 у
справі № 372/504/17**

Рішенням Конституційного Суду [№ 8-р/2020 від 14.07.2020](#) вказані положення закону “Про іпотеку” визнано такими, що відповідають Конституції України

- У разі переходу права власності (права господарського відання) на предмет іпотеки від іпотекодавця до іншої особи, у тому числі в порядку спадкування чи правонаступництва, іпотека є дійсною для набувача відповідного нерухомого майна, навіть у тому випадку, якщо до його відома не доведена інформація про обтяження майна іпотекою.
- Особа, до якої перейшло право власності на предмет іпотеки, набуває статус іпотекодавця і має всі його права і несе всі його обов'язки за іпотечним договором у тому обсязі і на тих умовах, що існували до набуття ним права власності на предмет іпотеки.

Виділ частки із майна, що є у спільній частковій власності (ст. 364ЦК)

Виділ в натурі часток жилого будинку, що є спільною частковою власністю можливий, якщо кожній із сторін може бути виділено відокремлену частину будинку з самотійним виходом (квартиру).


Виділ також може мати місце при наявності технічної можливості переобладнати приміщення в ізольовані квартири (п. 6).

Постанова КЦС ВС від 18.03.2020 у справі № 140/2243/16-ц

Якщо виділ у натурі частки із спільного майна є неможливим (у випадку з неподільною річчю ч.2 ст. 183 ЦК) співвласник, який бажає виділу, має право на одержання від інших співвласників грошової або іншої матеріальної компенсації вартості його частки.

Постанова ВС від 13.01.2016 у справі №6-2925цс15

Постанова КГС ВС від 13.08.2020 у справі № 922/600/17



Вимога позивача про стягнення з відповідача грошової компенсації замість його частки у праві спільної сумісної власності на майно, не породжує обов'язку такого відповідача попередньо вносити відповідну грошову суму на депозитний рахунок суду.

Постанова ЦКС ВС від 09.10.2019 у справі № 756/12751/16-ц


Припинення права на частку у спільному майні за вимогою інших співвласників (ст. 365)

Це варіант коли позивач – співвласник майна, домагається позбавлення права власності на частку майна інших співвласників – відповідачів по справі

- Відповідно до статті 365 ЦК України 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;
- 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.

Для припинення права особи на частку у спільному майні необхідно встановити наявність будь-якої із обставин, передбачених п.п. 1-3 ч. 1 ст.365 ЦК за умови, що таке припинення не завдасть істотної шкоди інтересам співвласника та членам його сім'ї.

Постанова КЦС ВС від 20.06.2019 у справі №174/7/17




Висновок про істотність шкоди, яка може бути завдана співвласнику та членам його сім'ї, також робиться в кожному конкретному випадку з урахуванням обставин справи та особливостей об'єкта, який є спільним майном.

Ухвала ВСУ від 23.06. 2010 у справі № 6-22505св09, постанова КЦС ВС від 10.01.2019 у справі 496/3710/16-ц

Переважне право купівлі частки у праві спільної часткової власності

У випадку порушення переважного права купівлі встановлена ст. 362 ЦК **позовна давність в один рік**, протягом якого співвласник у спільній частковій власності має право вимагати в судовому порядку переведення на нього прав і обов'язків покупця, **обчислюється з того часу, коли він довідався або міг довідатися про порушення свого права.**

Правовий висновок КЦС ВС зроблено у постанові від 18 липня 2019 року у справі №544/19/18 провадження № 61-44423св18



**Підбірка правових висновків
Касаційного цивільного суду
щодо права спільної
сумісної власності**

Спільна сумісна власність (сімейні):

- 1. З урахуванням положень законодавства України, чинного на момент набуття у власність спірної квартири, факт набуття спірного майна в період шлюбу одним із подружжя за грошові кошти, які ця особа могла отримати від продажу іншого майна, яке належало їй на праві особистої приватної власності як таке, що одержане в дар, може спростувати презумпцію спільної сумісної власності подружжя.

№ 461/12153/15-ц від 08 травня 2019 року

- 2. У сімейному законодавстві діє презумпція спільності майна подружжя, при цьому частини чоловіка та дружини є рівними. Спростувати цю презумпцію може сторона, яка надає докази протилежного, що мають відповідати вимогам належності та допустимості й це є її процесуальним обов'язком.

№ 235/9895/15-ц від 6 лютого 2018 року

- 3. Спірне майно було придбано у період шлюбу і відповідач не спростував презумпцію спільності права власності подружжя на майно, яке набуто ними у цей період, належних та допустимих доказів придбання майна за належним особисті кошти не надав, то суд визнав це майно спільною сумісною власністю подружжя, що підлягає поділу.

№ 404/1515/16-ц від 5 квітня 2018 року

- 4. Майно, що належало одному із подружжя на праві особистої приватної власності автоматично не перетворюється у спільну сумісну власність. Спільна сумісна власність виникає лише в порядку ст. 62 Сімейного кодексу України, тобто право спільної сумісної власності виникає на частку майна, яка істотно збільшилася внаслідок умов, передбачених цим законом, з урахуванням частини, яка належала одному із подружжя на праві особистої приватної власності.

№ 1512/17004/2012 від 25 вересня 2019 року

- 5. Правовий режим приватизованої земельної ділянки змінювався: в період часу з 08 лютого 2011 року до 12 червня 2012 року земельна ділянка, набута внаслідок безоплатної передачі її одному з подружжя із земель державної або комунальної власності, в тому числі приватизації, визнавалася спільною сумісною власністю подружжя; до 08 лютого 2011 року та після 12 червня 2012 року така земельна ділянка належала до особистої приватної власності чоловіка або дружини, яка використала своє право на безоплатне отримання частини земельного фонду.


№ 570/4887/17-ц від 29 січня 2020 року

Спільна сумісна власність (не сімейна):

- 1. Власники квартир багатоквартирних будинків та жилої площі в гуртожитку є співвласниками допоміжних приміщень будинку, технічного обладнання, елементів зовнішнього благоустрою і зобов'язані брати участь у загальних витратах, пов'язаних з утриманням будинку і прибудинкової території відповідно до своєї частки у майні будинку чи гуртожитках.
- У багатоквартирних жилих будинках розташовуються і нежилі приміщення, які призначені для торговельних, побутових та інших потреб непромислового характеру і є самостійним об'єктом цивільно-правових відносин, до житлового фонду не входять і у мешканці право власності на ці приміщення не виникає.
- Для розмежування допоміжних приміщень багатоквартирного жилого будинку, які призначені для забезпечення його експлуатації та побутового обслуговування мешканців будинку і входять до житлового фонду, та нежилых приміщень, які призначені для торговельних, побутових та інших потреб непромислового характеру і є самостійним об'єктом цивільно-правових відносин, до житлового фонду не входять, слід виходити як з місця їхнього розташування, так і із загальної характеристики сукупності властивостей таких приміщень, зокрема способу і порядку їх використання.


№ 640/11909/19 від 07 жовтня 2020 року

Аналогічний правовий висновок міститься в постанові Великої Палати Верховного Суду у постанові від 23 жовтня 2019 року у справі № 598/175/15-ц (провадження № 14-363цс19).

- 
- 2. Усі власники квартир та нежитлових приміщень у багатоквартирному будинку є співвласниками на праві спільної сумісної власності спільного майна багатоквартирного будинку.

У багатоквартирних будинках власник (власники) неприватизованих квартир (їх правонаступники) і власники приватизованих квартир багатоквартирного будинку є рівноправними співвласниками допоміжних приміщень. Ніхто з власників квартир не має пріоритетного права користуватися та розпоряджатися цими приміщеннями, в тому числі і з питань улаштування мансард, надбудови поверхів і таке інше.

№ 161/5062/16-ц від 01 липня 2020 року

A dark grey arrow points to the right from the left edge of the slide. Several thin, light blue curved lines originate from the left side and sweep across the page.

Рішення у справах проти України,
розглянутих Європейським судом
з прав людини,
в яких констатовано порушення
статті 1 Першого протоколу
до Конвенції про захист прав
людини і основоположних свобод



1. Право власності на нерухоме майно

- SERYAVIN AND OTHERS v. UKRAINE
- MAKSYMENKO AND GERASYMENKO v. UKRAINE
- ANDRIY RUDENKO v. UKRAINE
- BRAYLOVSKA v. UKRAINE
- BUSHBM-PLYUS, TOV v. UKRAINE
- SVITLANA ILCHENKO v. UKRAINE
- RELIGIOUS COMMUNITY OF JEHOVAH'S WITNESSES OF KRYVYI RIH'S TERNIVSKY DISTRICT v. UKRAINE



2. Право власності на нерухоме майно (земля)

- ▶ RYSOVSKYY v. UKRAINE
- ▶ KRYVENKYY v. UKRAINE
- ▶ ZELENCHUK AND TSYTSYURA v. UKRAINE
- ▶ VIRA DOVZHENKO v. UKRAINE



3. Право власності на рухоме майно

- NOVOSELETSKIY v. UKRAINE
- EAST/WEST ALLIANCE LIMITED v. UKRAINE
- GRAFOV v. UKRAINE
- FORTETSYA, MPP v. UKRAINE

4. Грошові кошти та цінні папери (відшкодування, соціальні)

- ▶ виплати, фінансові заборгованості)
- ▶ SOVTRANSVTO HOLDING v. UKRAINE
- ▶ TREGUBENKO v. UKRAINE
- ▶ KECHKO v. UKRAINE
- ▶ AGROKOMPLEKS v. UKRAINE
- ▶ PICHKUR v. UKRAINE
- ▶ BUDCHENKO v. UKRAINE
- ▶ SUKHANOV AND ILCHENKO v. UKRAINE



Дякую за увагу!