



Верховний  
Суд

# Переважне право в практиці касаційного суду: окремі ремарки

Василь Крат,  
суддя Верховного Суду,  
кандидат юридичних наук, доцент

14 березня 2025 року

# Сутність переважного права

## **§ 5. Переважне право купівлі земельної ділянки сільськогосподарського призначення: окремі ремарки**

---

### **Загальна характеристика переважного права купівлі**

Переважне право купівлі – це таке суб'єктивне цивільне право, яке надає його носієві можливість пріоритетно перед іншими особами набути інше суб'єктивне право<sup>1</sup>. Так, Верховний Суд зважив на

---

<sup>1</sup> Див.: Крат В. І. Переважні права: цивільно-правовий аспект : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03. Харків, 2008. 20 с.

## Характеристика переважного права

Постанова КЦС ВС від 29.05.2019 у справі № 362/3810/16-ц

Тлумачення статті 362 ЦК України свідчить, що переважне право є організаційним, відносним та вторинним.

## Організаційний характер переважного права

Постанова КЦС ВС від 29.05.2019 у справі № 362/3810/16-ц

Переважне право є співвласника на купівлю частки є організаційним, оскільки завдяки йому створюється передумова для набуття його носієм права на частку в праві спільної часткової власності внаслідок створення можливості для укладення договору купівлі-продажу. Саме по собі переважне право учасника спільної власності не надає його суб`єктові будь-яких майнових прав (речових, зобов`язальних та ін.), які зумовлювали б виникнення або перехід права власності.

Причому відповідне майнове право виникає тільки завдяки укладенню договору купівлі продажу частки або в результаті переведення прав та обов`язків за договором купівлі-продажу. У свою чергу, конструкція переважного права дозволяє організувати відносини учасників спільної часткової власності, створивши передумови для суб`єкта переважного права укласти договір купівлі-продажу частки.

## Відносність переважного права

Постанова КЦС ВС від 29.05.2019 у справі № 362/3810/16-ц

Відносність переважного права співвласника полягає в тому, що це право реалізується в організаційних відносинах, учасники яких є персоніфікованими. Тобто в будь-якому разі чітко визначеними є суб`єкти правовідносин спільної власності.

Однак його характеристика як відносного не позбавляє переважного права співвласника й певних абсолютних властивостей, які полягають в абсолютності захисту переважного права. Під абсолютністю захисту розуміється можливість носія переважного права пред`явити позов про переведення прав та обов`язків за договором купівлі-продажу частки до будь-якої іншої особи - не учасника спільної власності.

## Вторинність переважного права

Постанова КЦС ВС від 29.05.2019 у справі № 362/3810/16-ц

Вторинність переважного права проявляється в тому, що його виникнення зумовлене «перебуванням» у відносинах спільної власності, завдяки чому особа має статус учасника спільної часткової власності. Тобто переважне право є вторинним до права учасника на частку. За умови припинення права на частку або правовідносин спільної часткової власності припиняється й переважне право.

На які випадки відчуження не поширюється переважне право купівлі частки в спільній частковій власності?!

Постанова КЦС ВС від 17.05.2022 у справі № 520/2224/19-ц

Положення частини четвертої статті 362 ЦК України регулюють відносини виключно з переведення прав та обов`язків покупця за договором купівлі-продажу, укладеним з порушенням переважного права, а у випадку відчуження частки спільної часткової власності шляхом укладення договору міни, дарування, ренти, довічного утримання, спадкового договору або складання заповіту, а також у випадку внесення вкладу до статутного капіталу переважне право інших співвласників на придбання такої частки не існує, тому на встановлені у справі правовідносини положення цієї статті не розповсюджуються.

## Захист переважного права і недійсність правочину

Постанова КЦС ВС від 29.05.2019 у справі № 362/3810/16-ц

При визнанні недійсним договору купівлі продажу, який порушує переважне право, жодним чином не відновлюються інтереси особи, переважне право якої порушене.

Переважне право за таких умов і не може бути захищеним, оскільки, визнання правочину недійсним вчиненого з порушенням переважного права не відновлює порушеного переважного права, тому що договір купівлі-продажу не завжди є наслідком реалізації переважного права і немає будь-яких передумов для зобов'язання співвласника для укладення договору. Також відсутні гарантії для покупця частки (депозит при переведенні прав та обов'язків) щодо отримання сплачених коштів.



# Коли може застосовуватися переведення прав та обов'язків за договором купівлі-продажу для захисту переважного права наймача речі?

Ухвала КЦС від 04.09.2024 року в справі № 192/553/21

У частині другій статті 777 ЦК не визначено процедуру здійснення та способу захисту переважного права купівлі. Як наслідок це потребує застосування на підставі аналогії закону (частини першої статті 8 ЦК) правил, що регулюють подібні за змістом відносини (стаття 362 ЦК). При цьому подібними за змістом відносинами буде реалізація переважного права, а не спільна часткова власність.

З урахуванням організаційного, відносного та вторинного характеру переважного права наймача, дає підстави для висновку, що у ситуації, коли право на майно перейшло до покупця і його вартість оплачена ним та, як наслідок, зобов'язання, які виникли на підставі договору купівлі-продажу припиняються належним виконанням або з інших підстав, і такий спосіб захисту переважного права наймача як переведення прав та обов'язків за договором купівлі-продажу неможливо застосувати, оскільки фактично це буде не переведенням прав та обов'язків за договором купівлі-продажу, а викупом майна у нового власника. Цивільний закон такої конструкції для захисту будь-якого переважного права не містить, як і підстави припинення права власності (стаття 346 ЦК України). При цьому є невинуватою ситуація, коли, з метою захисту порушеного колишнім власником переважного права наймача, у власника (покупця), який сплатив за це майно його ціну, в примусовому порядку припиняється право власності на таке майно. Це не відповідає конституційним засадам непорушності права власності, оскільки його примусове припинення можливе лише як виняток з мотивів суспільної необхідності, на підставі і в порядку, встановлених законом, та за умови попереднього і повного відшкодування їх вартості. Виключення з цього загального правила допускається лише при примусовому відчуженні таких об'єктів з наступним повним відшкодуванням їх вартості в умовах воєнного чи надзвичайного стану та конфіскації майна (стаття 41 Конституції України, стаття 321 ЦК України).

## Коли може застосовуватися переведення прав та обов'язків за договором купівлі-продажу для захисту переважного права наймача речі?

Ухвала КЦС від 04.09.2024 року в справі № 192/553/21

Для захисту переважного права наймача (орендаря), який належним чином виконує свої обов'язки відповідно до умов договору та закону, у разі продажу речі, переданої у найм (оренду), належним способом захисту є переведення на наймача (орендаря) прав та обов'язків покупця за договором купівлі-продажу. Такий спосіб захисту може бути застосований, лише за договорами купівлі-продажу в яких зобов'язання, які виникли на підставі договору купівлі-продажу припиняються належним виконанням або з інших підстав, та договорами купівлі-продажу з розстроченням (відстроченням) платежу. Умовами задоволення позову наймача про переведення на нього прав та обов'язків покупця за договором купівлі-продажу майна, є такі факти: наймач належним чином виконував свої обов'язки за договором найму; власник (наймодавець) продав майно іншій, іншій особі, з порушенням переважного права наймача на купівлю цього майна; наймач вніс на депозитний рахунок суду грошову суму, яку за договором повинен сплатити покупець, що є гарантією отримання коштів за таким договором для продавця;

Якщо переведення прав та обов'язків покупця за договором купівлі-продажу не може бути застосоване, наймач (орендар) може вимагати відшкодування збитків від особи (осіб), яка (які) порушили його переважне право на купівлю речі, яка передана в найм. При цьому інші способи захисту (зокрема, визнання права власності, визнання договору недійсним) є неналежними.

# Джерела

Трохи про приватне право в судовій практиці (за матеріалами публікацій в соціальній мережі Facebook за 2021 рік) / Редактор та упорядник В. І. Крат. – Київ, 2021. 234 с. URL: <https://t.me/glossema/2>

Трохи про приватне право в судовій практиці (за матеріалами публікацій в телеграм-каналі «Трохи про приватне право» за 2022 рік) / Автор та редактор В. І. Крат. – Київ, 2022. 444 с. URL: <https://t.me/glossema/727>

Трохи про приватне право в судовій практиці (за матеріалами публікацій в телеграм-каналі «Трохи про приватне право» за 2023 рік) / Автор та редактор В. І. Крат. – Київ, 2023. 662 с. URL: <https://t.me/glossema/1451>

Трохи про приватне право в судовій практиці (за матеріалами публікацій в телеграм-каналі «Трохи про приватне право» за 2024 рік) / Автор та редактор В. І. Крат. – Київ, 2024. 899 с. URL: <https://t.me/glossema/2441>.





Верховний  
Суд



Трохи про приватне право:  
<https://t.me/glossema>



Дякую за увагу!