

УДК 342.56:347.23

**О.В. Міронкін,**  
аспірант відділу проблем цивільного,  
трудового та підприємницького права  
Інституту держави і права  
ім. В.М. Корецького НАН України

## СПОСОБИ ЗАХИСТУ ПРАВА СПІЛЬНОЇ ВЛАСНОСТІ В СУДОВОМУ ПОРЯДКУ

*Стаття присвячена висвітленню питання захисту права спільної власності, як у судовому порядку, так і за допомогою застосування різноманітних позасудових способів захисту. Також значну увагу в статті приділено вирішенню проблеми удосконалення вітчизняного законодавства, норми якого регламентують захист права спільної власності в судовому порядку. У результаті аналізу наукової літератури, законодавства і судової практики сформульовано пропозиції та рекомендації щодо вдосконалення механізму практичної реалізації права на захист права спільної власності в судовому порядку.*

**Ключові слова:** право власності, право спільної власності, судовий захист права спільної власності, заходи судового захисту права спільної власності.

*Статья посвящена рассмотрению вопроса защиты права совместной собственности, как в судебном порядке, так и при помощи применения различных внесудебных способов защиты. Также достаточное внимание в статье уделено разрешению проблемы усовершенствования отечественного законодательства, нормы которого регламентируют защиту права совместной собственности в судебном порядке. В результате анализа научной литературы, законодательства и судебной практики сформулированы предложения и рекомендации относительно усовершенствования механизма практической реализации права на защиту права совместной собственности в судебном порядке.*

**Ключевые слова:** право собственности, общая собственность, судебная защита общей собственности, средства судебной защиты общей собственности.

*Paper is devoted to actual issues of the development of national legislation and the mechanism of law practice in the field of the protection joint ownership in court. On the basis of an analysis of the scientific literature, legislation and judicial practice are formulated several comments on major issues and errors that arise in the practice of the application of legal measures to protect the right of joint ownership, and several recommendations are suggested.*

**Keywords:** property rights, joint ownership, judicial protection of joint ownership, remedies of judicial protection of joint ownership.

Висвітленню питання захисту права спільної власності як в судовому порядку, так і за допомогою застосування різноманітних позасудових способів захисту присвячено чимало наукових праць. Серед яких можна назвати наукові роботи таких вчених, як Т.О. Ариванюк, І.В. Болокан, А.Б. Гриняк, І.О. Дзера, О.В. Дзера, І.П. Івашова, В.І. Крат, К.І. Кучерук, О.П. Печений, З.В. Ромовська, О.І. Сафончик, І.Ф. Севрюкова, А.М. Сичевська, Р.О. Стефанчук, Н.Ю. Христенко, І.М. Череватенко, А.Г. Ярема та ін.

Незважаючи на проведені дослідження за цією проблематикою, постійний розвиток суспільних відносин та наявність великої кількості судових спорів щодо захисту права спільної власності зумовлюють необхідність продовження пошуків способів захисту порушених прав та інтересів, а також розроблення сталих механізмів їх функціонування.

Враховуючи зазначене, метою нашої наукової статті є вивчення та аналіз різноманітних наукових джерел, законодавчих актів, норми яких регламентують інститут захисту права спільної власності в судовому порядку, і розроблення на підставі проведеного аналізу пропозицій та рекомендацій щодо вдосконалення механізму практичної реалізації права на захист права спільної власності в судовому порядку.

Способи захисту права спільної власності, які застосовуються в судовому порядку, можна поділити на загальні та спеціальні. Серед загальних норма ч. 2 ст. 16 ЦК України називає визнання права; визнання правочину недійсним; припинення дії, яка порушує право; відновлення становища, яке існувало до порушення; примусове виконання обов'язку в натурі; зміна правовідношення; припинення правовідношення; відшкодування збитків та інші способи відшкодування майнової шкоди; відшкодування моральної (немайнової) шкоди; визнання незаконними рішення, дій чи бездіяльності органу державної влади, органу влади Автономної Республіки Крим або органу місцевого самоврядування, їхніх посадових і службових осіб. Серед спеціальних способів судового захисту відносин спільної власності виділяються поділ майна на частки, виділення частки, встановлення порядку користування спільним майном і переведення прав та обов'язків покупця тощо. Слід наголосити, що поділяючи способи захисту на загальні та спеціальні необхідно виходити з того, що перелік загальних способів не є вичерпним і що спеціальними способи роблять специфіка та індивідуальність кожних конкретних правовідносин. Окрім того, під час практичного застосування рідко використовується лише один із відомих способів судового захисту, як правило, з метою повноцінного та комплексного захисту цивільних прав та інтересів, способи захисту права спільної власності „працюють” у своїй сукупності.

В цій науковій статті ми пропонуємо розглянути способи судового захисту права спільної власності, які найчастіше зустрічаються на практиці, про що свідчать матеріали судової практики, проаналізовані нижче. Отже, перший спосіб, який ми висвітлюємо, – визнання права власності на частку в майні, що є спільною власністю, в тому числі за набувальною давністю. **Визнання права власності**, як зазначає О.В. Люшня, це судове підтвердження наявності або відсутності спірного права власності на стороні власника (позивача) або порушника (відповідача). Визнання може бути двох видів: позитивне, коли суд констатує наявність на стороні власника спірного права, та негативне – відсутність у порушника права, яке за певними причинами йому належить [1, с. 9–10].

Відповідно до ст. 392 ЦК України, визнання права власності, як спосіб захисту права спільної власності в судовому порядку, застосовується у випадках, коли його право оспорується або не визнається іншою особою, а також у разі втрати документа, який засвідчує його право власності. Тобто, цей спосіб захисту може застосовуватись лише законними власниками, що впливає з положення ст. 392 ЦК України, коли їх статус власника ставиться під сумнів третьою особою, зокрема співвласником, або ж коли він втрачає документ, що підтверджує його право власності на частку у спільному майні.

**Приклад 1:** *А. звернулася до суду з позовом до Б., В., Г., Д. в особі Г. за участю трьох осіб – Реєстраційної служби Головного управління юстиції в м. Києві,*

*Служби у справах дітей Подільської районної у м. Києві державної адміністрації про визнання права власності на частину квартири. Позовні вимоги обґрунтовані тим, що А. перебувала в зареєстрованому шлюбі із Е. Від шлюбу, подружжя мало двоє дітей: сина – Б. та дочку – В. Під час перебування у шлюбі А. та Е. за спільні сімейні кошти придбали квартиру за адресою Є. Право власності на спільну квартиру за взаємною згодою подружжя було оформлено на чоловіка Е. У 1998 році шлюб між А. та Е. було розірвано. Після розірвання шлюбу Е. уклав шлюб із Г., від якого народилася дитина Д. У 2008 році Е. помер. Після смерті Е. його діти та остання дружина звернулися до нотаріуса із заявами про прийняття спадщини. До спадкового майна померлого було включено у тому числі квартиру за адресою Є. Позовні вимоги суд задовольнив повністю та визнав право власності А. на 1/2 частину квартири [2], виходячи з того, що вона була законним власником, проте не мала правопосвідчувального документа. Позовні вимоги, предмет та підстава позову були сформульовані вірно, докази були достовірними, законність вимог була підтверджена.*

При застосуванні такого способу захисту, на практиці зустрічаються помилки, пов'язані з відсутністю необхідних доказів (приклад 2) і неправильним тлумаченням положень законодавства України (приклад 3).

**Приклад 2:** *А. звернулася до суду з позовом до Б. про встановлення факту проживання однією сім'єю чоловіка та жінки без реєстрації шлюбу, визнання права власності на частину майна набутого під час спільного проживання. Проте переконливих доказів, які б підтверджували факт наявності тривалих відносин, притаманних подружжю, ведення спільного побуту, виникнення взаємних прав і обов'язків не надала. У зв'язку з цим, суд відмовив А. у задоволенні позову [3].*

**Приклад 3:** *А. звернувся до суду з позовом про визнання права власності на 3/2 частину квартири за набувальною давністю, обґрунтовуючи свої вимоги наступним: він є власником іншої 1/2 частини вказаної квартири, яку успадкував за заповітом після смерті Б. Майже 9 років безперервно разом зі своєю сім'єю користується всією квартирою, оплачує житлово-комунальні послуги, проводить ремонтні роботи для підтримання квартири в належному стані. Квартира є однокімнатною, ніколи не використовувалась як комунальна, має невелику площу – 31,4 кв. м, у зв'язку з чим не може використовуватися кількома сім'ями одночасно. Неодноразово звертався до Подільської районної у м. Києві державної адміністрації, Київської міської ради з заявами про передачу йому 1/2 частини квартири, проте питання до цього часу не вирішене. Представник відповідача В. вказувала на те, що Київська міська рада на теперішній час не може вирішити питання про передачу А. у власність 1/2 частини квартири, оскільки після ліквідації районних рад м. Києва спірна частина квартири як майно Подільської районної ради не була передана Київській міськраді. Суд відмовив А. у задоволенні позову, посилаючись на те, що позов є передчасним, тобто ще не має 10 років використання (одна з необхідних умов застосування набувальної давності), а строк володіння попереднього власника спірної частини не можна об'єднати зі строком володіння А., оскільки він не є його спадкоємцем [4].*

З прикладів 2 і 3 вбачається проблема загального розуміння набувальної давності та очевидні прогалини, допущені законодавцем, а саме – розуміння добросовісності володіння як необхідної умови набуття майна у власність за набувальною давністю (абз. 1 ч. 1 ст. 344 ЦК України). Як видно з прикладів, позивачі були впевнені, що добросовісно користуються спірною частиною майна, яка знаходиться у спільній власності, та мають законне право на неї. Водночас у цьому випадку слід виходити з аналогії. Так, з аналізу ч. 1 ст. 388, ч. 1 ст. 390

ЦК України впливає, що необхідною ознакою добросовісності володіння є те, що особа не знала і не могла знати, що володіє майном незаконно, тобто що воно по закону належить іншій особі.

Таким чином, у прикладах спостерігається проблема не лише правильності обчислення строку набувальної давності співвласниками часток, а й невірне тлумачення сутності умов, за яких вона обчислюється. Тобто у прикладах 2 і 3 чітко простежується недобросовісність володіння, оскільки позивачі знали, що майно належить іншому законному володільцю. А згідно зі ст. 361 ЦК України, співвласник на свій розсуд розпоряджається часткою. З цього випливає, що навіть, якщо власник явно не виражає зацікавленості у своїй частці – це його вольовий вибір, що підтверджується відмовою від власності (ст. 347 ЦК України). Окрім того, посилення на те, що не всі власники утримують спільне майно, не може позбавити права власності на нього, це лише вказує на те, що власник не проживає разом з ними (ст. 64 Житлового кодексу Української РСР [9] (далі – ЖК УРСР)), а за своїм бажанням він може надати в безоплатне користування свою частину майна іншим співвласникам, при цьому це не буде відмовою від права власності. Якщо ж особа надала свою частку лише в користування іншим співвласникам, оскільки їй є де проживати, наприклад, за умови, що вони самостійно нестимуть тягар з утримання, то вимоги ст. 360 ЦК України не порушуватимуться, буде дотримано вимогу ст. 64 ЖК УРСР, вказане не свідчитиме про відмову від права власності на частку в майні, а лише про передачу її в тимчасове користування. У крайньому випадку, можна вимагати від власника спірної частки прийняття участі в утриманні спільного майна.

З метою попередження помилок на практиці, на законодавчому рівні слід закріпити поняття добросовісності володіння, зокрема, шляхом наведення у ст. 344 ЦК України цього поняття.

Наступним способом захисту права спільної власності в судовому порядку є **визначення порядку користування спільним майном**. Цей спосіб впливає з прав співвласників, закріплених у ст. 358 і ст. 369 ЦК України. Такий спосіб застосовується, коли відсутня домовленість між співвласниками щодо користування спільним майном, внаслідок чого без судового втручання спільне користування є неможливим, оскільки співвласники перешкоджають реалізації прав та інтересів інших співвласників через відсутність порозуміння між ними. Зазначений спосіб захисту часто пов'язаний з іншим – **усуненням перешкод у користуванні** (ст. 391 ЦК України), який застосовується незалежно від наявності порядку користування спільним майном. Вчинення перешкод у користуванні означає створення умов, за яких користування спільним майном для інших співвласників є неможливим або ускладненим.

**Приклад 4:** *А. звернулася до суду з позовом до Б. про встановлення порядку користування жилим приміщенням. В подальшому позивач неодноразово уточнювала позовні вимоги, просила зобов'язати Б. не чинити перешкод у користуванні та визначити порядок користування спільною квартирою, а саме: виділити в користування позивачу кімнату жилою площею 14,9 кв. м., а відповідачу – кімнату жилою площею 14,8 кв. м., підсобні приміщення: кухню площею 7,7 кв. м., коридор площею 4,8 кв. м., ванну кімнату площею 1,9 кв. м., вбиральню /поєднану/ площею 0,9 кв. м. залишити в загальному користуванні. Свої вимоги А. обґрунтовувала тим, що квартира належить позивачу та відповідачу на праві приватної власності у рівних частинах, проте оскільки між сторонами склалися неприязні стосунки, відповідач чинить перешкоди в користуванні спірною квартирою, чим порушує охоронювані законом права позивача. Суд задовольнив позовні вимоги А. та зобов'язав Б. не чинити перешкод у користуванні спільною квартирою [5].*



Наступним способом захисту права спільної власності в судовому порядку є **відновлення первісного стану майна, що знаходиться у спільній власності**. Сутність зазначеного способу полягає в тому, що суд зобов'язує співвласників відновити первісний стан спільного майна, який було змінено за відсутністю згоди іншого зі співвласників, чим було порушено його права та інтереси, а його застосування ґрунтується на ч. 3–5 ст. 357, ч. 1 ст. 358, ст. 361, ч. 2 ст. 369 ЦК України.

**Приклад 5:** *А. подав до суду позов до Б. і В., третя особа – ВГРФО Подільського РУ ГУ МВС України у м. Києві про зобов'язання привести домоволодіння в первісний стан, поділ будинку в натурі, визначення порядку користування земельною ділянкою, виселення. Свої вимоги А. обґрунтовує тим, що йому на праві власності на підставі договору дарування від 06.10.1995 року належить 3/4 частини будинку. Відповідачу Б. належить 3/4 частини цього будинку на підставі свідчення про право на спадщину від 17.12.2004 року. Позивач зазначає, що відповідачі без достатніх підстав користуються усім будинком і прилеглою до нього земельною ділянкою та чинять йому перешкоди в користуванні його частиною будинку та земельної ділянки.*

*Крім того, в ході розгляду справи із наданого відповідачами технічного паспорту йому стало відомо, що після проведення основної та додаткової судової будівельно-технічної експертизи в будинку під час судового розгляду житлової кімнати було переобладнано в кухню, встановлені додаткові перегородки, в результаті чого зменшилася житлова та загальна площа спірного будинку, і зокрема, частини будинку, яку позивач просить виділити у власність.*

Оскільки самочинне перепланування і переобладнання спірного будинку було проведено без його згоди, без належного дозволу, належним чином затвердженого проекту, порушує його права як співвласника спірного будинку, перешкоджає реалізації його прав на поділ домоволодіння, позивач просив зобов'язати відповідачів привести домоволодіння за адресою у первісний стан відповідно до технічного паспорту за 2004 рік. Просив також поділити дане домоволодіння по варіанту № 2 висновку судової будівельно-технічної експертизи № 943/944 від 10.03.2009 року. Визначити порядок користування земельною ділянкою, згідно варіанту № 2 висновку додаткової судової будівельно-технічної експертизи № 9089/10-15 від 30.05.2011 року. Виселити відповідачів Б. та В. з усіма залежними від них особами з приміщень, виділених йому у власність, стягнути з відповідачів на його користь понесені судові витрати по сплаті судового збору та по оплаті судових експертиз. Суд задовольнив позов у повному обсязі [6].

**Визнання договору відчуження частки у спільному майні недійсним.** При обранні даного способу захисту права спільної власності слід керуватись, у першу чергу, положенням ст.ст. 215-235 ЦК України про недійсність правочинів, яка розуміється як недодержання вимог закону в момент вчинення правочину. Застосування цього способу захисту можливе лише за наявності підстав, визначених у чинному законодавстві. Слід додати, що в деяких з перелічених випадків порушник вчиняє злочин, а тому має нести кримінальну відповідальність (наприклад, примушування до виконання/невиконання цивільно-правових зобов'язань – ст. 355 Кримінального кодексу України [7] (далі – КК України); підроблення документів та використання завідомо підробленого документа – ч. 1, ч. 4 ст. 358 КК України).

**Приклад 6:** *Б. і В. подали зустрічний позов до А., третя особа – приватний нотаріус Г. про визнання договору дарування недійсним, мотивуючи тим, що 06 жовтня 1995 року був укладений договір дарування, згідно якого Д. подарувала, а*

*А. прийняв у дар 3/4 частин житлового будинку. Зазначає, що Д. цей договір не уклала, цей договір є підроблений. Підпис в договорі від імені Д. проставлений двічі, неохайно. Крім того, зазначають, що договір був посвідчений приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу Г., однак, як їм відомо, в період часу з 1994 року по 2004 рік Г. працювала державним нотаріусом 15 Київської державної нотаріальної контори й не могла здійснювати приватну нотаріальну діяльність. Крім того, договір дарування не був зареєстрований у виконавчому комітеті місцевої Ради народних депутатів. Під час укладення договору дарування в жовтні 1995 року ніхто не запитував у В. та Г. згоди на відчуження будинку. Просили визнати недійсним договір дарування 3/4 частин житлового будинку від 06.10.1995 року, укладений між Д. та А. Суд відмовив у задоволенні зустрічного позову за відсутністю доказів [6].*

З прикладу 6 простежується одна з типових проблем реалізації права на захист – відсутність доказів, необхідних для доведення фактів. Зокрема, для доведення того, що документ підроблено – необхідно здійснити експертизу, окрім того, якщо є впевненість, що вчинено злочин – необхідно звернутись до правоохоронних органів. Відсутність зазначених дій говорить лише про спробу незаконно заволодіти майном або ж про непродуманість дій, спрямованих на захист прав та інтересів. Якщо ж було вчинено удаваний правочин, то слід зібрати докази щодо раптового збагачення особи, яка відчужила частину майна за договором дарування, чи інших обставин, які вказують на факт вчинення удаваного правочину.

Приклад 6 також вказує на ще одну типову помилку, про яку вже зазначалось вище у статті, – невірне тлумачення правових норм. Так, згода на розпорядження спільним майном необхідна лише, якщо є спільна сумісна власність (ч. 2 ст. 369 ЦК України). Якщо ж це спільна часткова власність – згода на розпорядження частиною спільного майна не потрібна (ст. 361 ЦК України). Факт укладення договору дарування на чітко визначену частину майна вказує на те, що зазначеній події передувало поділ спільного майна на частки, а отже мала місце спільна часткова власність, тому згоди інших співвласників не потрібно було. У суді за прикладом 6 не було доведено обставин, які б вказували на протилежне, тобто що майно знаходилось у спільній сумісній власності.

**Виділення частки з майна, що знаходиться у спільній власності**, як спосіб захисту цивільних прав та інтересів співвласника майна в судовому порядку, впливає зі ст. 364 ЦК України, відповідно до якої співвласник має право на виділ у натурі частки зі спільного майна або ж на одержання грошової або іншої матеріальної компенсації вартості такої частки, якщо такий виділ є неможливим (ч. 1, 2 ст. 364, ч. 2 ст. 183 ЦК України).

Цей спосіб застосовується за умов, коли співвласник виявив бажання виділити свою частку (має місце волевиявлення) (ч. 1 ст. 364 ЦК України); виділення в натурі можливе за умови, що річ є подільною (ч. 1 ст. 183 ЦК України); компенсація вартості можлива, якщо виділення неможливе, тобто річ є неподільною, виділ частини знецінить її (ч. 2 ст. 183 ЦК України); компенсація вартості частки можлива лише за наявності згоди співвласника, який має намір виділити частку у спільному майні (абз. 2 ч. 2 ст. 364 ЦК України). Зазначимо також, що право на виділ частки зі спільного сумісного майна передбачено ч. 1 ст. 370 ЦК України та відбувається у тому ж порядку, що й виділ частки зі спільного часткового майна (ч. 3 ст. 370 ЦК України). Окрім того, як вбачається з матеріалів судової практики, при застосуванні цього способу захисту слід підтверджувати можливість виділення частки в натурі висновком технічної експертизи.

**Приклад 7:** ПрАТ “Страхова компанія” Гарант-Система” (далі – Товариство), яке є правонаступником ЗАТ “Страхова компанія” Гарант-Система”, звернулося в суд з позовом до відповідачів та просить: “Виділити в натурі як окремий об’єкт права власності нежиле приміщення другого поверху (групи приміщень № 18-19) загальною площею 262,4 кв. м., частка якого складає 7/100 частин від загальної площі 3930,40 кв. м. нежиле будинку (літера А) будівля адміністративного корпусу № 2, що знаходиться за адресою: м. Київ, вул. Петра Сагайдачного/Ігорівська, 10/5, літера А”; “Припинити право спільної часткової власності ПрАТ “СК” Гарант-Система” на частку 7/100 частин від загальної площі 3930,40 кв. м. нежиле будинку (літера А) будівля адміністративного корпусу № 2, що знаходиться за адресою: м. Київ, вул. Петра Сагайдачного/Ігорівська, 10/5, літера А”. Свої вимоги мотивує тим, що врегулювати спір у позасудовому порядку не можливо, а тому Товариство змушене звернутися до суду за захистом своїх інтересів.

Заслухавши пояснення учасників судового засідання, дослідивши матеріали справи, суд вважає, що позов підлягає задоволенню. Такого висновку суд дійшов з наступних підстав. Так, згідно з Цивільним кодексом України: ст. 364 ч. 1 – співвласник має право на виділ у натурі частки із майна, що є у спільній частковій власності; ст. 367 ч. 2 – у разі поділу спільного майна між співвласниками, право спільної часткової власності на нього припиняється. Згідно наданих як доказів договорів купівлі-продажу, ЗАТ “Страхова компанія” Гарант-Система” придбало 7/100 частин від загальної площі 3930,40 кв. м. нежиле будинку (літера А) будівля адміністративного корпусу № 2, що знаходиться за адресою: м. Київ, вул. Сагайдачного Петра/Ігорівська, 10/5, літера “А”. Як вбачається з довідки Київського міського бюро технічної інвентаризації та реєстрації права власності на об’єкти нерухомого майна за № 43557 (И-2012) від 23.11.2012р., нежитловий фонд за адресою: м. Київ, вул. Сагайдачного/Ігорівська, буд. № 10/5, літера “А” належить на праві спільної часткової власності учасникам судового засідання. Як видно з висновку Київської незалежної судово-експертної установи за № 0386 від 14.12.2012р.: “Виділ в натурі нежиле приміщення другого поверху (групи приміщень № 18-19) загальною площею 262,4 кв. м., частка якого складає 7/100 частин від загальної площі 3930,40 кв. м. нежиле будинку (літера А) будівля адміністративного корпусу № 2, що знаходиться за адресою: м. Київ, вул. Сагайдачного Петра/Ігорівська, 10/5, літера “А” з технічної точки зору можливий. Оцінивши зібрані по справі докази, суд вважає, що позов підлягає задоволенню, оскільки позивач є власником спірного майна, а згідно з вимогами ст. 364 ЦК України, він має право на виділ у натурі частки із майна, що є у спільній частковій власності. З урахуванням зробленого висновку, підлягає задоволенню і вимога про припинення права спільної часткової власності, оскільки це передбачено ст. 367 ЦК України [8].

**Поділ майна, що знаходиться у спільній власності**, як спосіб захисту прав та інтересів співвласників у судовому порядку, відрізняється від попередньо розглянутого способу тим, що в цьому випадку спільне майно поділяється в натурі між усіма співвласниками (ч. 1 ст. 367 ЦК України). Тобто застосування цього способу обумовлюється наступними особливостями:

– поділ здійснюється виключно в натурі (ч. 1 ст. 367 ЦК України), на відміну від виділу, коли можлива компенсація. Таке правило застосовується при поділі спільної часткової власності. У випадку поділу спільної сумісної власності цієї вимоги не передбачено (ч. 1 ст. 372 ЦК України);

- поділ здійснюється із виділенням часток усім співвласникам (ч. 1 ст. 367 ЦК України, ч. 1 ст. 372 ЦК України), а не лише одному, як це є у виділі;
- цей спосіб застосовується, коли домовленості про поділ не досягнуто в позасудовому порядку (ч. 1 ст. 367 ЦК України, ч. 1 ст. 372 ЦК України) або коли присутній спір про розмір частки у спільному сумісному майні (ч. 2 ст. 372 ЦК України).

Наслідком застосування зазначеного способу є припинення спільної часткової власності (ч. 2 ст. 367 ЦК України), припинення спільної сумісної власності (ч. 3 ст. 372 ЦК України), набуття права власності на набуту внаслідок поділу частку у спільному майні (за аналогією з ч. 3 ст. 364 ЦК України).

**Приклад 8:** *А. звернулася в суд з позовом до відповідачів та просить поділити в натурі домоволодіння: житловий будинок з господарськими будівлями і спорудами, виділивши в натурі в окремі домоволодіння зі спільної часткової власності. Свої вимоги мотивує тим, що спірне домоволодіння є спільною частковою власністю її та відповідачів. Спір, в частині поділу майна, що є у спільній частковій власності, в позасудовому порядку вирішити не можливо, а тому вона змушена звернутися до суду за захистом своїх інтересів. Дослідивши матеріали справи, суд вважає, що позов підлягає задоволенню. Такого висновку суд дійшов із наступних підстав.*

*Як вбачається зі свідоцтва про право на спадщину за заповітом від 21.12.1983 р., рішення Подільського районного народного суду м. Києва від 16.07.1987 р., свідоцтва про право на спадщину за заповітом від 08.06.1996 р., свідоцтва про право на спадщину за заповітом від 24.11.2010 р., А., Б., В., Г., Д. є співвласниками вищезазначеного домоволодіння.*

*Як вбачається з технічного паспорту Київського міського бюро технічної інвентаризації та реєстрації права власності на об'єкти нерухомого майна від 29.09.2012 р., зазначені вище приміщення, будівлі та споруди, які є предметом спору, існують в натурі.*

*Дослідивши матеріали справи, суд вважає, що позов підлягає задоволенню – поділити в натурі домоволодіння: житловий будинок з господарськими будівлями і спорудами, виділивши у натурі в окремі домоволодіння зі спільної часткової власності. У зв'язку із поділом у натурі домоволодіння припинити право спільної часткової власності А., Б., В., Г., Д. у домоволодінні: житловому будинку з господарськими будівлями і спорудами [9].*

**Переведення прав і обов'язків покупця за договором купівлі-продажу частки у спільному майні**, як спосіб захисту, закріплено у ч. 4 ст. 362 ЦК України. Цей спосіб застосовується у випадку порушення переважного права купівлі частки у спільному майні (абз. 1 ч. 4 ст. 362 ЦК України), коли співвласник не повідомив належним чином інших співвласників про намір продати свою частку у спільному майні (ч. 1 ст. 362 ЦК України); вартість відчуженої частки відрізняється в меншу сторону від тієї, яку було запропоновано співвласникам (ч. 1, абз. 1 ч. 2 ст. 362 ЦК України); уклав договір купівлі-продажу з третьою особою (впливає із загального змісту ст. 362 ЦК України); відсутня відмова співвласників від купівлі даної частки (абз. 2 ч. 2 ст. 362 ЦК України).

При застосуванні зазначеного способу захисту визнання договору купівлі-продажу недійсним є зайвим, оскільки у протилежному випадку відносини купівлі-продажу будуть припинені, а, відповідно, переважне право купівлі частки у спільному майні зникне. Зазначимо, що право на застосування цього способу також реалізується на практиці з помилками. Зокрема, через неправильне розуміння правового режиму майна та тлумачення положень чинного законодавства.



**Приклад 9:** *Колегія суддів Судової палати у цивільних справах Верховного Суду України розглянула в судовому засіданні справу за позовом про визнання переважного права купівлі частки у праві спільної часткової власності, вимоги якого були обґрунтовані тим, що позивачам на праві власності належить 41/100 частка зазначеної квартири, де вони займають кімнату площею 15,1 кв. м. Відповідачам на праві власності належить 59/100 часток квартири та вони займають кімнату площею 21,4 кв. м. У 2000 році позивачі виїхали на роботу у Тюменську область Російської Федерації, однак попередили сім'ю відповідача про своє бажання придбати їхню частку у випадку її відчуження. У грудні 2004 року стало відомо, що відповідачі бажують продати свої частки квартири і шукають покупців. 13 січня 2005 року відповідач продав частку квартири третій особі. Колегія суддів Судової палати у цивільних справах Верховного Суду України постановила, що застосування наведених норм закону про переважне право купівлі частки має певні особливості при розгляді справ про відчуження кімнат у квартирах, право власності на які набуто в результаті приватизації державного житлового фонду. Відповідно до абз. 1 ст. 2 Закону України “Про приватизацію державного житлового фонду” до об’єктів приватизації належать квартири багатоквартирних будинків, одноквартирні будинки, кімнати у квартирах та одноквартирних будинках, де мешкають два і більше наймачів, які використовуються громадянами на умовах найму.*

*Отже, приватизовані відповідно до абз. 1 ст. 2 цього закону кімнати у квартирах та одноквартирних будинках, де мешкають два і більше наймачів, є самостійними об’єктами права власності, а не часткою у спільній власності всіх наймачів, які мешкають у такій квартирі чи будинку. Тому за умови продажу такої приватизованої кімнати особи, які також приватизували жилі приміщення в цій же квартирі (будинку), не користуються правом переважної купівлі, передбачений ст. 362 ЦК України.*

*З огляду на викладене, поширення судом як першої, так і апеляційної інстанцій на комунальну квартиру правового режиму спільної часткової власності та застосування переважного права на купівлю частки в майні співвласників кімнати є неправильним і таким, що суперечить вимогам законодавства [8].*

Тобто, з прикладу 9 випливає, що переважне право купівлі втрачається разом із припиненням відносин спільної власності, а тому застосування переведення прав та обов’язків покупця є неможливим у таких випадках.

Виходячи з розглянутого, відсутність необхідних доказів; відсутність здійснення необхідних заходів, з метою доведення позовних вимог; неправильне тлумачення і застосування положень законодавства України тощо є найбільш типовими помилками при здійсненні захисту права спільної власності у судовому порядку. Очевидно, що правильно сформульовані позовні вимоги, предмет та підстави позову, надання суду достовірних доказів на доведення законності позовних вимог є запорукою належного захисту права та інтересів осіб при реалізації права спільної власності.

#### СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Люшня А.В. Признание права собственности как способ защиты гражданских прав : автореф. дисс. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / А.В. Люшня. – М., 2005. – 30 с.
2. Рішення Подільського районного суду м. Києва : від 3 липня 2013 р., справа № 2607/15239/12 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/32247288>.

3. Рішення Шевченківського районного суду м. Києва : від 26 квітня 2013 р., справа № 2-259/11, провадження № 2/761/251/2013 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : [http : // www.reyestr.court.gov.ua/Review/31056617](http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/31056617).

4. Рішення Подільського районного суду м. Києва : від 26 лютого 2013 р., справа № 758/1428/13-ц [Електронний ресурс]. – Режим доступу : [http : // www.reyestr.court.gov.ua/Review/29709986](http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/29709986).

5. Рішення Шевченківського районного суду м. Києва : від 2 квітня 2013 р., справа № 2610/2173/2012, провадження № 2/761/1091/2013 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : [http : // www.reyestr.court.gov.ua/Review/31693823](http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/31693823).

6. Рішення Подільського районного суду м. Києва : від 11 лютого 2013 р., справа № 2-169/11 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : [http : // www.reyestr.court.gov.ua/Review/31411066](http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/31411066).

7. Кримінальний кодекс України : Закон № 2341-III від 5 квітня 2001 р. (станом на 4 липня 2013 р.) [Електронний ресурс]. – Режим доступу : [http : // zakon2.rada.gov.ua/laws/show/2341-14](http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/2341-14).

8. Рішення Колегії суддів Судової палати у цивільних справах Верховного Суду України : від 28 квітня 2010 р. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : [http : // www.yuricom.com/ua/legal\\_practice/?id=8826](http://www.yuricom.com/ua/legal_practice/?id=8826).

9. Житловий кодекс Української РСР : Закон № 5464-X від 30 червня 1983 р. (станом на 12 червня 2013 р.) [Електронний ресурс]. – Режим доступу : [http : // zakon2.rada.gov.ua/laws/show/5464-10](http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/5464-10).

10. Заочне рішення Подільського районного суду м. Києва : від 8 липня 2013 р., справа № 758/3972/13-ц [Електронний ресурс]. – Режим доступу : [http : // www.reyestr.court.gov.ua/Review/32563407](http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/32563407).

Отримано 28.10.2013