

**ЛОЗОВИЙ А. І.,**

здобувач кафедри цивільного права № 2  
(Національний юридичний університет  
імені Ярослава Мудрого)

УДК 347.238

## ПРИПИНЕННЯ ПРАВА НА ЧАСТКУ В СПІЛЬНОМУ НЕРУХОМОМУ МАЙНІ ЗА ВИМОГОЮ ІНШИХ СПІВВЛАСНИКІВ

Проаналізовано підстави припинення права співвласника на частку в спільному нерухомому майні на підставі рішення суду за позовом інших співвласників. Встановлено ознаки неможливості поділу нерухомої речі, порядок визначення неможливості виділення частки в натурі.

**Ключові слова:** *нерухомість, спільна власність, частка у майні, рішення суду.*

Проанализированы основания прекращения права совладельца на часть в общем недвижимом имуществе на основании решения суда, вынесенного по иску других совладельцев. Установлены признаки невозможности раздела недвижимого имущества, порядок определения невозможности выделения части в натуре.

**Ключевые слова:** *недвижимость, совместная собственность, часть в имуществе, решение суда.*

It's analyzed in the article the grounds for termination of co-owner's rights of shared ownership on immovable property on the basis of court decision that accepts on the claim of other co-owners. The signs of impossibility of separation of immovable property are determined. The order of determination the impossibility of exudation the part from immovable property is analyzed.

**Key words:** *real estate, joint ownership, part of property, court decision.*

**Вступ.** Виникнення інституту спільної власності на об'єкти цивільних праводносин є закономірним результатом розвитку права, адже відсутність такого інституту в умовах зміцнення шлюбних відносин, еволюції правової регламентації сімейних відносин, а також відносин спільної діяльності суб'єктів права створив би значні правові перепони для відповідних суб'єктів у реалізації своїх правомочностей на відповідне майно і, крім того, певною мірою стимулював би виникнення правових спорів щодо майна, що створюється або набувається одночасно декількома особами.

У сучасних умовах розвитку правової системи України інститут спільної власності набуває особливого значення. Поступове формування нашою державою іміджу інвестиційно привабливої країни з європейським вектором розвитку має привести до результату у формі розширення на території України «майданчику» ведення бізнесу європейськими підприємствами. Однією з форм ведення такого бізнесу є спільна діяльність декількох підприємств, у результаті якої ними набувається майно, у тому числі нерухоме. Крім того, власне інвестиційна діяльність потенційно передбачає можливість набуття інвестором частини майна – об'єкта інвестицій.

Враховуючи наведене, належна регламентація відповідних суспільних відносин є однією з передумов для розвитку привабливого середовища ведення бізнесу не тільки іноземними інвесторами, а насамперед вітчизняними суб'єктами господарювання.



Крім того, слід зазначити, що в реаліях сьогодення базисом розвитку інституту спільної власності є все ж таки цивільні правовідносини, що виникають у повсякденному житті громадян, а тому від їх належної регламентації залежить рівень розвитку інституту шлюбу, створення привабливих умов для громадян в спільному придбанні певного майна тощо.

Разом із тим на тлі вищенаведеного слід зазначити, що на цьому етапі розвитку правової системи України певні питання спільної власності потребують більш детального наукового аналізу. До них, зокрема, віднесено питання припинення права на частку в спільному нерухомому майні за рішенням суду на вимогу інших співвласників.

Зі вступом у силу Цивільного кодексу України 2003 року (далі – ЦК України) було вирішено багато питань, характерних для ринкової економіки, у зв'язку із чим сам кодекс став фундаментом правового регулювання майнових відносин в Україні. Однак у частині припинення права спільної часткової власності у зв'язку з вимогою інших співвласників його положення є досить загальними, а тому в практиці правозастосування можуть тлумачитися неоднозначно.

Враховуючи наведене, повнота висвітлення зазначеного питання може бути забезпечена лише комплексним аналізом нормативних положень, теоретичних розробок та судової практики в наведеній сфері.

Дослідженню правових відносин спільної власності присвятили праці такі вчені, як Т.О. Ариванюк, К.М. Глиняна, Н.С. Кузнецова, Р.А. Майданик, І.П. Малютіна, О.І. Сафончик, І.В. Спасибо-Фатєєв, С.Я. Фурса, Н.Ю. Христенко, Ю.Ю. Цал-Цалко, А.О. Шевирін, В.Л. Яроцький та інші.

**Постановка завдання.** Метою статті є науковий аналіз підстав та порядку припинення права особи на частку в спільному нерухомому майні за рішенням суду на підставі позову інших співвласників.

**Результати дослідження.** Припинення права на частку в спільному майні за рішенням суду на підставі позову інших співвласників є однією з найбільш поширених підстав припинення прав спільної власності в практиці правозастосування, зокрема в судовій.

Однак застосування відповідного положення ЦК України вимагає чіткого дотримання певних умов. Так, відповідно до частини першої статті 365 ЦК України право особи на частку в 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 [1, ст. 365].

Перше, що необхідно з'ясувати, – це вирішення питання чи властива зазначеному положенню ознака кумулятивності або ж кожна з наведених обставин є самостійною підставою для прийняття відповідного рішення. Відповідь на зазначене питання надав Верховний Суд України в одному зі своїх рішень, зокрема в рішенні від 20 травня 2009 року в справ № 6-1890св08. Здійснюючи перегляд судового рішення, винесеного судом апеляційної інстанції, Верховний Суд України звернув увагу на те, що вирішуючи спір, апеляційний суд не врахував, що кожна із зазначених у частині першій статті 365 ЦК України підстав є самостійною підставою. Враховуючи зазначену обставину, Верховний Суд України частково задовольнив касаційну скаргу позивача і передав справу на новий розгляд до апеляційного суду [2].

Наведена позиція є повністю виправданою ще й із тих міркувань, що в разі застосування кумулятивного принципу законодавцю необхідно було б додатково вирішувати питання градації зазначених підстав, адже деякі з них можуть вступати в суперечність між собою.



Ще одна важлива обставина полягає у з'ясуванні природи кожної підстави, адже три із чотирьох підстав тісно пов'язані з так званими оціночними поняттями трактування, природа яких має базуватися на узагальненні судової практики та мотивів, з яких виходив суд при вирішенні конкретної справи. Адже як по-іншому можна визначити чи є частка значною або ж ні, і яка частка може бути незначною, чи є можливим спільне користування майном, а також чи завдасть припинення права на частку істотної шкоди інтересам співвласника та членам його сім'ї.

На нашу думку, для вирішення того, якою є частка в спільному майні і чи є вона значною, варто закладати не критерій відносності частки співвласника іншим часткам, а критерій відносності частки в праві конкретному об'єкту нерухомого майна. Адже зовсім нелогічним, на нашу думку, можна вважати задоволення судом позову про позбавлення права власності особи на частку в спільному майні у зв'язку з тим, що така частка складає 2/100 за умови, що це право на цілісний майновий комплекс, до складу якого входять 100 окремих простих або складних нерухомих речей. У такому разі слід розглядати можливість виділення особі окремої частини комплексу, тобто одну з будівель. У такому випадку зазначений критерій слід розглядати в поєднанні з критерієм, затвердженим у пункті 2 частини першої статті 465 ЦК України, тобто щодо неподільності речі. Якщо вартість всього комплексу (у частині вартості об'єктів нерухомого майна, що входять до складу комплексу) складає умовно 100м000 гривень, то 2/100 від цієї вартості складає відповідно 2 000 гривень. У такому разі для вирішення питання можливості виділу співвласнику його частки в натурі слід виходити з двох обставин. Перша – чи є в складі комплексу об'єкт нерухомого майна вартістю 2 000 гривень або менше, а друга – чи може він бути виділений без втрати призначення складної нерухомих речі – всього комплексу. Якщо такого об'єкту немає або його можна виділити з втратою призначення всього об'єкта, то в такому разі частку можна вважати незначною і позов співвласників підлягає задоволенню. Наприклад, якщо основною діяльністю комплексу є виробництво кисломолочної продукції, а єдиною будівлею, вартість якої є еквівалентною вартості частки в праві особи, є цех із розливу без якого весь комплекс є таким, що не забезпечує повний цикл виробництва і тому не може вважатися цілісним майновим комплексом, то в такому разі частку власника слід вважати незначною. При цьому слід приймати до уваги й розмір часток інших співвласників.

Може виникнути питання чому вартість частки має бути еквівалентною або меншою від вартості частини нерухомості. На нашу думку, у такому разі діє принцип компенсації на користь співвласника, який виділяє свою частку зі спільного майна. Якщо він отримує майно меншої вартості від вартості частки в праві, то тоді різниця може бути компенсована в грошовому або іншому матеріальному еквіваленті іншими співвласниками, якщо відповідні позовні вимоги мали місце. При рівній вартості немає чого компенсовувати, а в тому випадку, коли вартість частки є меншою за вартість об'єкта нерухомого майна, що виділяється, існує ризик порушення законних інтересів співвласників, який полягає в тому, що за рахунок такого виділу знижується вартість активів у нерухомому майні таких співвласників, адже отримуючи компенсацію, вони віддають співвласнику частину нерухомості, що не відповідає вартості його частки, у результаті чого знижується вартість їх часток.

Іншими словами, якщо вартість усього комплексу складає 100 000 грн., а вартість частки в праві відповідного співвласника – 2 000 грн., то надання такому співвласнику частини комплексу вартістю, наприклад 3 000 грн. з компенсацією останнім 1 000 грн. різниці співвласникам, зменшує вартість їх активів у спільному майні сумарно на 1 000 грн. І хоча співвласники отримують відповідну компенсацію в готівковій або іншій матеріальній формі, все одно в деяких сферах суспільних відносин зменшення вартості активів нерухомого майна може істотно вплинути на їх відчужуваність.

Водночас слід зазначити, що зі змісту правової позиції Верховного Суду України, висвітленої в постанові від 3 квітня 2013 року в справі № 6-12цс13, можна зробити ви-



сненок, що в судовій практиці припускається можливість і зворотної компенсації різниці між вартістю об'єкта нерухомого майна, що виділяється, та вартістю частки. Відповідно до такої позиції співвласник, що в результаті виділу отримав об'єкт нерухомого майна більшої вартості від вартості частки в праві, має компенсувати іншим співвласникам відповідну різницю. При розгляді зазначеної справи Верховний Суд України встановив, що суд касаційної інстанції відступив від принципу поділу (виділу частки) спільного часткового майна пропорційно ідеальним часткам співвласників і визнав обов'язковою умовою такого виділу договір про порядок користування спільним частковим майном, у зв'язку із чим значно збільшив частку в спільній частковій власності одного зі співвласників та не стягнув при цьому з нього компенсацію на користь інших співвласників за зменшення їх часток при виділі в натурі, чим порушив норми матеріального права і створив передумови для визнання його незаконним [2].

Що стосується нашої власної позиції стосовно зазначеного питання, то вона була висвітлена вище. На наше переконання, такий виділ має відбуватися за принципом недопустимості отримання власником, частка якого виділяється, частини об'єкта нерухомого майна в натурі, якщо його вартість перевищує вартість частки в праві. В іншому випадку такій особі надаються певні переваги, адже останні співвласники, які забажають поділити спільне нерухоме майно, отримають частини такого майна в натурі, що за своєю вартістю будуть меншими за вартість їх часток у праві спільної власності на момент, коли відповідний об'єкт нерухомості був цілісним (до першого виділу). І хоча така різниця компенсується їм співвласниками, що виділяють свої частки раніше, однак вони отримують частину майна та гроші або інші матеріальні компенсатори тоді, як співвласники, що виділили свої частки раніше, – частину нерухомості. Проте якщо прийняти до уваги, що відповідним об'єктом нерухомості може бути цілісний майновий комплекс, що приносить прибутки, то в такому разі з економічної точки зору можуть «вигравати» співвласники, які виділяють свої частки першими, адже вони отримують у натурі частину нерухомості, що приносить прибуток. Водночас, як ми зазначили, ті співвласники, що поділятимуть свою нерухомість останніми, отримують у власність майно вартістю нижче за вартість їх часток у праві на вихідний об'єкт нерухомості та компенсатори. У цілому матеріальні вигоди від такого поділу можуть бути меншими від вигід, що отримують особи, які першими виділили свої частки й отримали у власність у натурі з доплатою з їх сторони частину нерухомості більшої вартості за вартість їх часток у праві спільної власності.

Наведене свідчить про те, що позиція надання співвласнику частки нерухомості більшої вартості за вартість його частки в праві «грає на руку» таким співвласникам, а сама ситуація і відповідна практика правозастосування певною мірою стимулюють до поділу спільного майна і не забезпечують захист майнових інтересів усіх співвласників.

Подібну позицію підтримала і Т.О. Ариванюк у дисертаційному дослідженні, присвяченому розгляду правового регулювання відносин власності між подружжям. Зокрема, вчений зазначала, що найпоширенішим способом поділу спільного майна в судовій практиці є розподіл окремих майнових об'єктів із врахуванням їх значимості, потреб у них кожного з подружжя, їх професійної діяльності, можливості використання певних речей для задоволення інтересів неповнолітніх дітей. Враховуючи наведене, вчений зробила висновок, що суд має кожному виділити певну кількість речей на суму, еквівалентну встановленій частці в спільному майні [3, с. 16].

Щодо неподільності нерухокої речі як підстави позбавлення співвласника права спільної власності на неї слід зазначити, що відповідну річ І.П. Малютіна визначила як таку, що при фізичному поділі втрачає свою цінність та призначення [4, с. 56]. Аналіз природи нерухомих речей дає змогу стверджувати, що навіть прості нерухомі речі можуть бути поділені на декілька об'єктів нерухомого майна, якщо такий поділ проводиться з фізичним втручанням у фізичну цілісність об'єкта нерухомого майна (реконструк-



ція). Враховуючи це, питання неподільності, на нашу думку, у рамках пункту 2 частини першої статті 365 ЦК України має вирішуватися таким чином, що неподільною є саме проста нерухома річ (кімнати, приміщення) або складна неаддитивна нерухома річ, що не може бути поділена в натурі без втручання в її фізичну цілісність, тобто без проведення реконструкції (квартира, житловий будинок).

Цілком закономірно, що для збереження якостей неподільної нерухомої речі і її здатності бути використаною за цільовим призначенням при поділі вона має дістатися лише одному співвласнику. Разом із тим, на наше переконання, при розгляді справ про припинення права на частку в спільному майні судам слід враховувати також розмір відповідних часток. Якщо позов про припинення права на частку іншого співвласника подала особа, частка якої є меншою за частку відповідача, то в такому разі суду для задоволення позову слід враховувати й інші обставини, що можуть бути підставою припинення права на частку, адже за загальним правилом у задоволенні такого позову слід відмовляти.

З приводу неможливості спільного володіння і користування нерухомим майном слід зазначити, що наведену обставину як підставу припинення права на частку в спільному майні, на нашу думку, можна розглядати і як самостійну причину припинення і як обставину, що може конкретизувати інші підстави. Зокрема, якщо об'єкт нерухомого майна є простою неподільною річчю, то, відповідно, і спільне користування нею є неможливим. Водночас можуть бути випадки, коли спільне користування складною нерухомою річчю також є неможливим за умови, що така річ є неадитивною. Наприклад, неможливість спільного користування квартирою подружжям у разі його розлучення цілком закономірно обумовлюється морально-етичними нормами, особливо зважаючи на те, що підставами для розлучення можуть бути зовсім різні причини.

Що стосується складних аддитивних речей, то неможливість спільного користування ними може бути пов'язано з тим, що вартість частки в праві, що належить співвласнику, є нижчою за вартість об'єкта нерухомого майна, яким фактично користується такий співвласник, у зв'язку із чим відповідну частку можна вважати незначною і такою, що не може бути виділена в натурі. У такому разі неможливість спільного користування річчю є додатковою обставиною для припинення права власності на частку.

Якщо узагальнити викладене, то зазначена підстава припинення права власності особи на частку пов'язується з властивістю самої речі і кількістю власників, що в цілому дає змогу стверджувати, що всі співвласники не можуть використовувати річ за призначенням разом у силу різних підстав. При розгляді відповідних справ варто приймати до уваги обставини, що мають місце на стороні позивача (позивачів) та відповідача, а саме: хто приймає участь у витратах на утримання речі, давність володіння, ризики спричинення шкоди судовим рішенням особі, чий права на спільне майно припиняються.

Щодо можливості спричинення істотної шкоди інтересам співвласника та членам його сім'ї в разі припинення спільної власності варто зазначити, що, на нашу думку, приймаючи до уваги ту обставину, що взамін припинення права на частку в спільному майні відповідний співвласник отримує грошову компенсацію, під істотною шкодою в розумінні пункту 4 частини першої статті 365 ЦК України слід розуміти шкоду, що пов'язана з припиненням права на спільне майно, зокрема в частині користування ним. Іншими словами, з матеріальної точки зору немає різниці чи отримає співвласник у власність річ чи права на річ або ж вартість таких речей чи прав на них. Принципова різниця є з економічної точки зору і полягає вона в тому, що в деяких випадках більш цінним для особи є саме володіння певною річчю або правами, аніж грошовим еквівалентом вартості такої речі або прав. У такому аспекті як шкоду слід розглядати саме наслідки позбавлення особи права на нерухоме майно. Такою обставиною може бути, як зазначив у своєму рішенні від 30 січня 2013 року в справі № 6-43920 Вищий спеціалізований суд України з розгляду цивільних і кримінальних справ, відсутність у співвласника іншого



житла [2]. Крім того, на наше переконання, критерій наявності або відсутності житла має розглядатися в поєднанні з майновим становищем особи, права якої припиняються. Наявність засобів до існування і забезпечення себе житлом у порядку придбання у власність або тимчасового проживання (оренда житлової нерухомості, можливість винайняти номер у готелі) має розглядатися як обставина, яка щонайменше мінімізує шкоду, що спричиняється припиненням прав такої особи на спільне майно, а може й повністю виключає її.

Другою основною обставиною, яку слід враховувати судам при розгляді відповідних справ у рамках застосування положення пункту 4 частини першої статті 365 ЦК України, є потенційна можливість спричинення шкоди інтересам сім'ї співвласника, права якого припиняються. Якщо співвласник використовує спільний житловий об'єкт нерухомого майна (його частку) для проживання своєї сім'ї, або якщо використання спільного об'єкта нерухомого майна нежитлового призначення складає основний дохід співвласника та членів його родини, то така обставина так само має враховуватися судом як спричинення істотної шкоди співвласникові в результаті припинення його права на частку в спільному майні. Наприклад, у випадку, коли щодо спільного майна встановлено режим конкретного користування і співвласник здає об'єкт, що перебуває в його користуванні третім особам або іншим співвласникам в оренду, і дохід від такої оренди є основним джерелом його заробітку й існування, то, відповідно, позбавлення його такого джерела спричиняє шкоду, що є істотною, а тому зазначена обставина має розглядатися також як підстави для відмови в задоволенні позову.

Таким чином, підводячи межу під розглядом підстав припинення права особи на частку в спільному нерухомому майні на підставі позову інших співвласників, слід зазначити, що особливою умовою застосування положень пунктів 1–4 частини першої статті 365 ЦК України є умова попереднього внесення позивачем вартості цієї частки на депозитарний рахунок суду [1, ст. 365]. У практичній площині зазначену вимогу виконати досить важко в силу того, що на момент розгляду справи не завжди є можливість встановити вартість частки, однак, на нашу думку, така вимога обмежується моментом винесення судом рішення, а тому відповідні гроші на рахунок суду мають поступити якщо не перед розглядом справи, то в крайньому випадку в проміжок часу між початком розгляду справи та винесенням судом рішення.

Що стосується інших підстав припинення суб'єктивних прав спільної власності на об'єкт нерухомого майна та відповідного правового режиму, то їх застосування в практиці є досить однозначним і, як правило, не викликає питань.

**Висновки.** Наведене вище дає змогу стверджувати про існування принципу поділу та виділу нерухомості, яким встановлюється відповідність вартості частки в праві спільного об'єкта нерухомого майна вартості об'єкта, що отримують відповідні особи в разі поділу або виділу нерухомості. Зокрема, при вирішенні наведених питань необхідно встановлювати, чи відповідає вартість часток у праві спільної власності вартості об'єктів нерухомого майна, що отримуються відповідними особами в натурі в результаті поділу або виділу. Якщо існує невідповідність, суд на вимогу сторін має провести відповідний розрахунок і зобов'язати сторону, що отримала об'єкт нерухомості більшої вартості, ніж вартість його частки в праві спільної власності, сплатити іншим особам, що отримали об'єкти нерухомості меншої вартості за вартість частки в праві спільної власності, відповідну компенсацію.

У цілому ж слід прийняти до уваги, що положення статті 365 ЦК України оперують оціночними категоріями, що характеризуються відносністю, а тому їх застосування в практиці правозастосування є досить складним. Лише напрацювання судової практики дають змогу внести точність у відповідні підстави припинення права спільної власності на нерухомість та ефективно застосовувати наведені положення законодавства. Разом із тим слід погодитися, що найбільш ефективним способом вирішення зазначеного пи-



тання є належне регламентування відповідних суспільних відносин, а тому, враховуючи наведене, актуальності набуває вдосконалення вітчизняного законодавства у сфері припинення права на частку в спільному нерухомому майні.

**Список використаних джерел:**

1. Цивільний кодекс України : станом на 01 листопада 2014 року // Відомості Верховної Ради України – 2003. – № 40–44. – Ст. 356.
2. Єдиний державний реєстр судових рішень [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.reyestr.court.gov.ua>.
3. Ариванюк Т.О. Правове регулювання відносин власності між подружжям : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : спец. 12.00.03. «Цивільне право і цивільний процес; сімейне право; міжнародне приватне право» / Т.О. Ариванюк – К., 2002. – 17 с.
4. Малютіна І.П. Загальні засади поділу спільного сумісного майна подружжя / І.П. Малютіна // Юридична наука. – 2012. – № 5. – С. 52–58.

