



Аналіз деяких питань застосування судами законодавства про право власності при розгляді цивільних справ *

Припинення права власності

Право власності є найбільш фундаментальним речовим правом, яке створює основну юридичну передумову для нормального функціонування цивільного обороту. Тому закон спеціально регулює не тільки підстави набуття права власності, а й підстави його припинення, які визначено у ст. 346 ЦК.

Наведений у ч. 1 зазначеної статті перелік не є вичерпним. Відповідно до ч. 2 цієї норми право власності може бути припинене також в інших випадках, встановлених законом. Так, ст. 143 ЗК передбачає підстави для примусового припинення прав на земельну ділянку, ст. 365 ЦК — припинення права на частку у спільному майні за вимогою інших співвласників тощо.

Разом із тим факт встановлення законом підстав для позбавлення права власності Європейський суд з прав людини вважає недостатнім для обґрунтування втручання в право власності.

Втручання в право власності, у тому числі й основане на законі, не повинно порушувати справедливу рівновагу між вимогами інтересів суспільства і захистом основних прав особи.

У правовому висновку Верховного Суду України, зробленому в постанові від 18 вересня 2013 р., прийнятій за результатами розгляду заяви заступника Генерального прокурора України про перегляд ухвали Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ від 19 жовтня 2012 р. у справі за позовом Бердянського природоохоронного міжрайонного прокурора Запорізької області в інтересах держави в особі Бердянської міської ради до Особи 1, третя особа — державне підприємство «Центр державного земельного кадастру», про визнання державного акта на право власності на земельну ділянку недійсним, скасування державної

реєстрації права власності на земельну ділянку та повернення її (справа № 6-92цс13) зазначено таке: основною метою ст. 1 Першого протоколу до Конвенції є попередження свавільного захоплення власності, конфіскації, експропріації та інших порушень безперешкодного користування своїм майном. При цьому в своїх рішеннях Європейський суд з прав людини постійно вказує на необхідність дотримання справедливої рівноваги між інтересами суспільства та необхідністю дотримання фундаментальних прав окремої людини (наприклад, рішення від 23 вересня 1982 р. у справі «Спорронг і Льюнрот проти Швеції», від 11 березня 2003 р. — «Новоселецький проти України», від 1 червня 2006 р. — «Федоренко проти України»). Необхідність забезпечення такої рівноваги відображено в структурі ст. 1. Зокрема, необхідно, щоб була дотримана обґрунтована пропорційність між застосованими заходами та переслідуваною метою, якої намагаються досягти шляхом позбавлення особи її власності.

Таким чином, особу може бути позбавлено її власності лише в інтересах суспільства, на умовах, передбачених законом і загальними принципами міжнародного права, а при вирішенні питання про можливість позбавлення особи власності має бути дотримано справедливої рівноваги між інтересами суспільства та правами власника.

Підстави припинення права власності можна умовно поділити на дві основні групи: 1) припинення права власності з волі власника (відчуження власником свого майна; відмова власника від права власності; знищення власником свого майна); 2) примусове припинення права власності.

Випадки припинення права власності з волі власника охоплюють дві групи ситуацій.

До першої групи ситуацій належать випадки укладення власником із власної волі різних правочинів з відчуження свого майна: купівля-продаж, міна, дарування, оренда з викупом та ін. Порядок припинення права власності відчужувача

* Продовження. Попередні частини матеріалу опубліковано в журналі за 2013 р. № 12. — С. 16—24; за 2014 р. № 3. — С. 16—31.

і виникнення права власності у набувача в цих випадках головним чином регулюються нормами права про угоди і договори.

Друга група ситуацій — добровільна відмова власника від права власності (ст. 347 ЦК), яка має бути безумовною і не містити будь-яких застережень. Це означає, що заява про відмову від права власності не повинна містити будь-яких умов щодо такої відмови, в тому числі і вказівку на особу, на користь якої власник відмовляється від речі. У такому випадку мова може йти про відчуження власником свого майна на користь іншої особи за певним правочином.

Суди не завжди правильно розуміють і застосовують положення ст. 347 ЦК, зокрема щодо безумовності і беззастережності дій власника про відмову від власності.

Так, Брянківський міський суд Луганської області рішенням від 29 червня 2010 р. у справі № 2-1229/2010 р. задовольнив позов Д.О. до Д.Р. про припинення права власності відповідачки на $\frac{3}{5}$ частки житлового будинку, а також визнав право власності на цю частку за позивачем. Підставою для задоволення позову була заява про відмову відповідачки за власним бажанням від права власності на $\frac{3}{5}$ частки будинку на користь свого племінника. З цієї ж заяви вбачається, що Д.О. прийняв відмову тітки та зобов'язався утримувати нерухоме майно в належному стані.

Відповідно до ст. 347 ЦК особа може відмовитися від права власності на майно, заявивши про це або вчинивши інші дії, які свідчать про її відмову від права власності. У разі відмови від права власності на майно, права на яке не підлягають державній реєстрації, право власності на нього припиняється з моменту вчинення дії, яка свідчить про таку відмову. У разі відмови від права власності на майно, права на яке підлягають державній реєстрації, право власності на нього припиняється з моменту внесення за заявою власника відповідного запису до державного реєстру.

Згідно із цим правилом допускається добровільна відмова власника від належного йому права (по суті відмова від конкретної речі чи речей) або шляхом публічного оголошення про це, або шляхом вчинення реальних дій, які, безумовно, свідчать про намір власника (наприклад, власник викинув непотрібні йому речі).

Слід зауважити, що ЗК встановлено окремий особливий порядок і процедуру відмови від права власності або права користування земельною ділянкою.

Відповідно до ст. 142 ЗК власник земельної ділянки може відмовитись від права власності

лише на користь держави або територіальної громади. Відмови на користь інших суб'єктів цивільних правовідносин законом не передбачено.

Крім заяви власника про відмову від права власності, ЗК встановлена необхідність отримання згоди органу виконавчої влади або місцевого самоврядування на одержання права власності на земельну ділянку, за наявності якої укладається відповідна угода, яка в обов'язковому порядку підлягає нотаріальному посвідченню і державній реєстрації.

Припинення права власності внаслідок знищення майна та у разі смерті власника

Відповідно до ст. 349 ЦК право власності на майно припиняється в разі його знищення, оскільки при цьому зникає сам об'єкт права власності.

Разом із тим вказана стаття не містить визначення поняття «знищення майна» та випадків, на які поширюється ця норма, зокрема залежно від причин знищення майна.

Отже, видається, що зазначена норма поширюється на всі випадки знищення майна (тобто фізичного руйнування майна, що призводить до припинення його існування як такого) незалежно від причин настання такого результату. Це стосується випадків знищення майна як через випадкові причини чи дії непереборної сили, так і з волі або вини власника майна чи вини інших осіб.

У разі знищення майна з випадкових причин чи з волі (вини) власника ризик втрати майна лежить на самому власнику (ст. 323 ЦК).

Якщо майно знищено з вини інших осіб, особи несуть перед власником майнову відповідальність (ст. 1166 ЦК).

У разі знищення майна, права на яке підлягають державній реєстрації, право власності на нього припиняється з моменту внесення за заявою власника змін до державного реєстру. Тобто припинення права власності на таке майно пов'язується з фактом звернення власника до відповідного органу та наявністю рішення цього органу про виключення знищеної речі з державного реєстру. З моменту внесення відповідних змін до реєстру припиняється право на це майно.

У вирішенні питання про припинення права власності з мотивів знищення майна суди часто поєднують підстави такого припинення, передбачені п. 4 і п. 11 ч. 1 ст. 346 ЦК, за позовами заінтересованих осіб.

Наприклад, предметом розгляду Голосіївського районного суду м. Києва була справа за позовом Т. до Київського міського бюро технічної інвентаризації та реєстрації права власності на нерухоме майно (далі — БТІ) про припинення права власності у зв'язку зі смертю власника.

10 лютого 2002 р. Т. придбала у М. земельну ділянку площею 0,1 га в м. Києві, цільове призначення якої — будівництво та обслуговування житлового будинку і господарських будівель. З дотриманням встановленої законом процедури і за наявності всіх необхідних документів вона збудувала житловий будинок, який 12 грудня 2008 р. був прийнятий в експлуатацію, про що Державна приймальна комісія склала відповідний акт. 23 грудня 2010 р. Головне управління житлового забезпечення КМДА видало свідоцтво № 1740-С/ЖБ на право власності на житловий будинок, що знаходиться в м. Києві. З метою здійснення реєстрації на своє ім'я позивачка звернулася до БТІ, проте у реєстрації їй було відмовлено з тих підстав, що за зазначеною адресою власником будинку, який знищений у 1950-ті роки, зареєстрована П.

З відділу державної реєстрації актів цивільного стану Голосіївського РУЮ у м. Києві надійшла копія свідоцтва про смерть та витяг з Державного реєстру актів цивільного стану громадян щодо актового запису про смерть, з якого вбачається, що П. померла 8 січня 1965 р.

Враховуючи ці обставини, суд задовольнив позов Т. до БТІ про припинення права власності у зв'язку зі смертю власника.

Суд зобов'язав БТІ скасувати державну реєстрацію права власності за адресою в м. Києві, яка проведена на ім'я П. (справа № 2-3830/11).

До суду апеляційної інстанції це рішення не оскаржувалося.

Припинення права власності особи на майно, яке за законом не може їй належати (ст. 348 ЦК, підпункт «д» ч. 1 ст. 143, ст. 145 ЗК)

Правова мета положень ст. 348 ЦК полягає у визначенні долі майна, яким володіла особа на підставах, передбачених законодавством, але пізніше набув чинності закон, який заборонив цій особі мати на праві власності зазначене майно. Це майно має бути відчужене власником протягом строку, встановленого законом.

Ця норма передбачає насамперед захист публічно-правових інтересів, оскільки мова йде про ті види майна, які за прямою вказівкою закону або виключені з цивільного обороту, або їх обо-

рот обмежений і щодо нього встановлено спеціальний порядок його набуття. Зокрема, перелік видів майна, що не може перебувати у власності громадян, громадських об'єднань, міжнародних організацій та юридичних осіб інших держав на території України, і спеціальний порядок набуття права власності громадянами на окремі види майна, затверджений Постановою ВР № 2471-ХІІ. Відповідно до цієї Постанови набуття громадянами права власності на такі види майна, як вогнепальна гладкоствольна мисливська зброя, вогнепальна мисливська нарізна зброя, газові пістолети, револьвери й патрони до них, заряджені речовинами сльозоточивої та дратівної дії, холодна зброя та пневматична зброя калібру понад 4,5 мм й швидкістю польоту кулі понад 100 м/с; об'єкти, що перебувають на державному обліку як пам'ятки історії та культури; радіоактивні речовини, можливе лише на підставі відповідного дозволу.

Порядок отримання особливого дозволу для придбання певного майна, а також наслідки відмови у наданні такого дозволу та наслідки бездіяльності особи, стосовно якої встановлено обов'язок звернутися за одержанням відповідного дозволу, регулюються також окремими нормативними актами.

Наприклад, відповідно до п. 22 Постанови Кабінету Міністрів України від 7 вересня 1993 р. № 706 «Про порядок продажу, придбання, реєстрації, обліку і застосування спеціальних засобів самооборони, заряджених речовинами сльозоточивої та дратівної дії», якщо хто-небудь із спадкоємців має право на отримання дозволу на зберігання (носіння) газового пістолета (револьвера), то йому в установленому порядку органами внутрішніх справ може бути виданий такий дозвіл. Якщо серед спадкоємців немає осіб, які мають право на його зберігання, він у місячний термін передається родичами померлого власника до органу внутрішніх справ для реалізації. Отримані від продажу кошти з відрахуванням витрат, пов'язаних із реалізацією, повертаються спадкоємцю такого майна. Якщо спадкоємець протягом місяця з дня набуття права власності не подав документи до органу внутрішніх справ на отримання дозволу на зберігання (носіння) газового пістолета (револьвера), то він вилучається органом внутрішніх справ у порядку, передбаченому п. 20 цього Положення.

Згідно з абз. 2 ч. 1 ст. 348 ЦК у разі невиконання особою, яка на законних підставах набула права власності на майно, яке їй не може належати, обов'язку відчужити майно у встановле-

ний строк це майно за рішенням суду на підставі заяви відповідного органу державної влади підлягає примусовому продажу. Якщо майно не було продане, воно за рішенням суду передається у власність держави. У цьому разі колишньому власникові майна виплачується сума, визначена за рішенням суду.

Таким чином, підставами застосування цієї норми є такі факти:

- особа має право власності на майно, яке вона правомірно набула;
- введено в дію закон, який забороняє або обмежує право особи мати у власності таке майно;
- спеціальним законом встановлений проміжок часу, протягом якого особа — власник такого майна має здійснити його відчуження;
- цим законом встановлений порядок примусового відчуження майна на випадок невиконання власником майна обов'язку щодо його відчуження.

Загальними ж правилами примусового відчуження майна, що не може належати особі в силу пізніше прийнятого закону за ст. 348 ЦК, є:

- зобов'язання власника здійснити відчуження такого майна протягом встановленого законом строку або, якщо він законом не встановлений — протягом співрозмірного строку, визначеного відповідним органом;
- у разі невиконання власником цього обов'язку продаж майна здійснюється в примусовому порядку за рішенням суду, яке приймається за заявою відповідного органу державної влади з передачею власнику суми, вирученої від продажу його майна з вирахуванням понесених витрат;
- якщо майно не продане власником добровільно або в примусовому порядку у зазначені строки, воно передається у власність держави за рішенням суду, а власнику виплачується грошова сума, розмір якої визначається судом.

Припинення права власності у разі викупу земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, у зв'язку із суспільною необхідністю (статті 350, 351 ЦК, статті 146, 147 ЗК)

Викуп земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, приватної власності для суспільних потреб чи їх примусове відчуження з мотивів суспільної необхідності здійснюється в порядку, встановленому законом.

Зазначені правовідносини регулюються Конституцією, статтями 350, 351 ЦК, статтями 146, 147 ЗК, Законами: № 280/97-ВР, від 11 грудня 2003 р. № 1378-IV «Про оцінку земель», від 12 липня 2001 р. № 2658-III «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні», 17 листопада 2009 р. № 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» (далі — Закон № 1559-VI) та іншими нормативними актами.

Викуп земельної ділянки, інших об'єктів нерухомого майна, що на ній розміщені, здійснюється за згодою їх власника. У разі недосягнення згоди між власником нерухомого майна, яке підлягає вилученню з мотивів суспільної необхідності, та представниками органів державної влади або місцевого самоврядування застосовується примусове відчуження. Причому відповідно до ст. 16 Закону № 1559-VI, ст. 183¹ Кодексу адміністративного судочинства України позов органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування про примусове відчуження зазначених об'єктів підлягає розгляду адміністративним судом. До прийняття Закону № 1559-VI такі справи розглядалися судами загальної юрисдикції в порядку цивільного та господарського судочинства.

Згідно з Конституцією примусове відчуження об'єктів права приватної власності може застосовуватись як виняток — з мотивів суспільної необхідності, на підставі і в порядку, встановлених законом, та за умови попереднього і повного відшкодування їх вартості. Примусове відчуження таких об'єктів із наступним повним відшкодуванням їх вартості допускається лише в умовах воєнного чи надзвичайного стану (ст. 41).

Відповідно до ст. 171 ЖК у разі знесення жилих будинків, що є в приватній власності громадян, у зв'язку з вилученням земельних ділянок для державних або громадських потреб зазначеним громадянам, членам їх сімей, а також іншим громадянам, які постійно проживають у цих будинках, надаються за встановленими нормами квартири в будинках державного або громадського житлового фонду. Крім того, власникам жилих будинків на їх вибір або сплачується вартість будинків, будівель та пристроїв, що зносяться, або надається право використати матеріали від розбирання цих будинків, будівель та пристроїв за своїм розсудом. За бажанням громадян виконавчі комітети місцевих Рад народних депутатів забезпечують їм (замість надання квартир) мож-

ливість позачергового вступу до членів житлово-будівельних кооперативів і одержання в них квартир.

Якщо жилий будинок, що зноситься у зв'язку із суспільною необхідністю, не є місцем постійного проживання особи — власника цього жилого будинку, підстав для захисту її житлових прав шляхом надання їй іншого жилого приміщення в порядку, передбаченому ст. 171 ЖК, не вбачається.

Зазначений висновок зроблений Верховним Судом України у справі № 6-35цс13 (постанова від 15 травня 2013 р.).

Припинення права власності на земельну ділянку (ст. 378 ЦК, ст. 140 ЗК)

Відповідно до ст. 378 ЦК право власності особи на земельну ділянку може бути припинене за рішенням суду у випадках, встановлених законом.

Оскільки відбувається це на підставі судового акта і має відсильний характер, мова йде про випадки примусового припинення права власності на підставах, визначених ст. 140 ЗК, а саме: звернення стягнення на земельну ділянку на вимогу кредитора; відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності та для суспільних потреб; конфіскація за рішенням суду; невідчуження земельної ділянки іноземними особами та особами без громадянства у встановлений строк у випадках, визначених ЗК.

Питання про припинення права власності в результаті відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності та для суспільних потреб розглянуто вище.

Звернення стягнення на земельну ділянку на вимогу кредитора врегульовано статтями 140, 143 ЗК, Законами № 606-XIV, № 898-IV.

Слід зазначити, що деякі суди задовольняли позови про звернення стягнення на земельну ділянку з одночасним припиненням права власності боржника на земельну ділянку та визнанням за позивачем права власності на це майно.

Так, Апеляційний суд Київської області рішенням від 11 червня 2012 р. скасував рішення Васильківського міськрайонного суду Київської області від 28 серпня 2008 р. в частині зміни способу виконання рішення суду, звернення стягнення на земельну ділянку, припинення права власності та визнання права власності на земельну ділянку. У позові Особи 3 до Особи 4 про звернення стягнення на земельну ділянку, припинення права влас-

ності та визнання права власності на земельну ділянку відмовлено (справа № 22-ц-3000/12).

Суд установив, що Особи 4 на праві власності належить земельна ділянка з цільовим призначенням для ведення товарного сільськогосподарського виробництва площею 3,2 га.

Відповідно до п. 15 розд. X «Перехідні положення» ЗК (в редакції, що діяла на час вирішення спірних правовідносин) до набрання чинності законами України про державний земельний кадастр та про ринок земель не допускається: купівля-продаж земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної та комунальної власності, крім вилучення (викупу) їх для суспільних потреб; купівля-продаж або іншим способом відчуження земельних ділянок і зміна цільового призначення (використання) земельних ділянок, які перебувають у власності громадян та юридичних осіб для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, земельних ділянок, виділених в натурі (на місцевості) власникам земельних часток (паїв) для ведення особистого селянського господарства, а також земельних часток (паїв), крім передачі їх у спадщину, обміну земельної ділянки на іншу земельну ділянку відповідно до закону та вилучення (викупу) земельних ділянок для суспільних потреб.

Як роз'яснив Пленум Верховного Суду України у підпункті «є» п. 18 постанови від 16 квітня 2004 р. № 7, не може здійснюватися перехід права власності за судовими рішеннями (через визнання права власності на відчужену земельну ділянку або визнання дійсним договору щодо її відчуження, звернення стягнення на земельну ділянку в рахунок зобов'язань власника земельної ділянки або передачу її у власність кредитору з цих підстав, видачу виконавчого документа за аналогічним рішенням третейського суду тощо) на земельні ділянки, щодо яких встановлена заборона на продаж або іншим способом відчуження, а саме: сільськогосподарського призначення державної та комунальної власності, крім вилучення (викупу) їх для суспільних потреб, відчуження та зміни цільового призначення земельних ділянок, які перебувають у власності громадян та юридичних осіб для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, земельних ділянок, виділених у натурі (на місцевості) власникам земельних часток (паїв) для ведення особистого селянського господарства, а також земельних часток (паїв), крім передачі їх у спадщину, обміну земельної ділянки на іншу земельну ділянку відповідно до закону (без доплат) і вилучення (викуп) для суспільних потреб (п. 15 розд. X «Перехідні положення» ЗК).

Також суд першої інстанції не врахував, що законом не передбачено переходу права власності від боржника до кредитора в результаті звернення стягнення на земельну ділянку, а визначено спеціальний порядок щодо відчуження такої земельної ділянки з наступним задоволенням вимог кредитора за рахунок вилучених від продажу коштів.

Трапляються випадки неправильного застосування ст. 378 ЦК.

Наприклад, Корсунь-Шевченківський районний суд рішенням від 13 грудня 2010 р. у справі № 2-1099/10 припинив право приватної власності Особи 3 на земельну ділянку площею 1,9974 га для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, що розташована на території Квітчанської сільської ради Корсунь-Шевченківського району Черкаської області (далі — сільрада). Суд вилучив у Особи 3 Державний акт на право приватної власності на землю та визнав його недійсним, передав у власність територіальної громади в особі сільради розташовану на її території земельну ділянку площею 1,9974 га для ведення товарного сільськогосподарського виробництва. Із Особи 3 стягнуто на користь позивача витрати у справі.

Таке рішення суд ухвалив на підставі ст. 1, п. «к» ст. 12; ст. 22, п. «г» ч. 4 ст 83; ч. 1 ст. 91; пунктів «а», «б» ст. 143; ч. 1 ст. 153 ЗК; ст. 378 ЦК.

Особа 3, будучи власником земельної ділянки товарного сільськогосподарського виробництва (угіддя — рілля) площею 1,9974 га на території сільради, протягом тривалого часу свою земельну ділянку за цільовим призначенням не використовувала, договорів оренди не уклала, внаслідок чого ця земельна ділянка постійно забур'янена і бур'ян поширюється на інші ділянки, у зв'язку з чим до відповідача неодноразово застосовувались адміністративні стягнення. Невжиття відповідачем заходів щодо боротьби з бур'янами призвело до поширення бур'яну, що належить до шкідливих карантинних організмів, на суміжні земельні ділянки, які використовуються за цільовим призначенням СТОВ «Агрофірма «Агро-Рось» та фермерським господарством «Слюсаренко».

Оскільки, незважаючи на неодноразові попередження і застосування адміністративних стягнень, відповідач не змінив свого ставлення до земельної ділянки, суд на підставі пунктів «а», «б» ст. 143 ЗК — у зв'язку з використанням земельної ділянки не за цільовим призначенням і неусунення допущених порушень законодавства (забруднення земель карантинно-шкідливими організмами) в терміни, встановлені вказівка-

ми спеціально уповноважених органів виконавчої влади з питань земельних ресурсів, ухвалив зазначене вище рішення.

Але з такими висновками суду погодитися не можна.

Встановивши, що відповідач не виконав вимог про припинення порушення земельного законодавства, застосованих до нього відповідно до ст. 144 ЗК, суд застосував норму ст. 143 ЗК, не звернувши уваги на те, що цією нормою, як і ст. 144 ЗК, не передбачено примусове припинення права власності на земельну ділянку, а лише регулюється процедура примусового припинення права користування земельною ділянкою.

Згідно зі ст. 153 ЗК власник не може бути позбавлений права власності на земельну ділянку, крім випадків, передбачених цим Кодексом та іншими законами України.

Отже, підстав для примусового припинення права власності відповідача на належну йому земельну ділянку немає, оскільки використання землі не за цільовим призначенням (дія) є підставою для примусового припинення права користування земельною ділянкою в судовому порядку. А за невикористання земельної ділянки (бездіяльність), що фактично в цьому випадку має місце, оскільки земельна ділянка не обробляється, не засіяна, заросла бур'янами, чинним законодавством не передбачається позбавлення права власності чи користування земельною ділянкою.

Стосовно припинення права власності на земельну ділянку у випадку невідчуження земельної ділянки іноземними особами та особами без громадянства у встановлений строк у випадках, визначених ЗК, слід зазначити таке.

ЗК встановлена заборона на перебування у власності іноземців, осіб без громадянства, іноземних юридичних осіб та іноземних держав земельних ділянок сільськогосподарського призначення. Ці ділянки, прийняті ними у спадщину, підлягають відчуженню протягом року з моменту переходу до них такого права (статті 22, 81, 82). У разі порушення цієї вимоги земельна ділянка підлягає примусовому відчуженню за рішенням суду (статті 140, 143, 145).

Іноді суди при розгляді справ зазначеної категорії припускаються помилок.

Наприклад, рішенням Чаплинського районного суду Херсонської області від 25 червня 2012 р. (справа № 2-46/12) задоволено позов прокурора Чаплинського району Херсонської області, припинено право приватної власності на земельну ділянку розміром 5,34 га Особи 2, відчужено зе-

мельну ділянку на користь територіальної громади Строганівської сільської ради Чаплинського району Херсонської області. В ході розгляду справи було встановлено, що Особа 2, громадянка Російської Федерації, успадкувала за законом право на земельну частку (пай) розміром 5,53 умовних кадастрових гектарів. 3 серпня 2006 р. їй було видано державний акт про право приватної власності на земельну ділянку сільськогосподарського призначення площею 5,34 га. Станом на липень 2011 р. відповідач не вчинила жодних дій, що свідчили б про відчуження чи про намір відчуження земельної ділянки.

Ухвалюючи зазначене рішення про припинення права власності, суд залишив поза увагою вимоги закону про передачу майна у власність держави лише після того, як майно не було продане шляхом примусового продажу, і перевищив повноваження, відчуживши земельну ділянку на користь територіальної громади.

У зв'язку з тим, що в законодавчих актах не передбачено безпосередньо такого способу захисту, як визнання недійсним державного акта на право власності на земельну ділянку, суди по-різному визначались в цьому питанні.

Державний акт є офіційним документом, яким посвідчується відповідне право. У спорах, пов'язаних із правом власності або постійного користування земельними ділянками, недійсними можуть визнаватися як зазначені рішення, на підставі яких видано відповідні державні акти, так і самі акти про право власності чи постійного користування.

У постанові Верховного Суду України від 22 травня 2013 р. у справі № 6-33цс13 зазначено, що визнання недійсними державних актів на право власності вважається законним, належним та окремим способом поновлення порушених прав у судовому порядку.

Викуп пам'ятки культурної спадщини (ст. 352 ЦК)

Для припинення права власності на зазначеній підставі повинні існувати такі умови:

- наявність в особи права власності на такий об'єкт;
- безгосподарне ставлення до нього власника, що загрожує його пошкодженням або знищенням.

Оскільки ст. 352 ЦК не містить визначення поняття «пам'ятка культурної спадщини», то необхідно виходити з його визначення, викладеного у статтях 1, 2 Закону від 8 червня 2000 р. № 1805-III «Про охорону культурної спадщини»

(далі — Закон № 1805-III), згідно з яким до таких об'єктів належать лише об'єкти нерухомого майна.

За змістом зазначеної вище норми ЦК і ст. 21 Закону № 1805-III відповідний орган з питань охорони культурної спадщини робить власнику пам'ятки культурної спадщини відповідне попередження. Якщо в цьому разі власник із різних причин не вживає заходів щодо її збереження (незалежно від вини) (це може бути пов'язано, наприклад, з недостатністю в нього коштів), суд за позовом державного органу з питань охорони культурної спадщини може постановити рішення про її викуп. У разі невідкладної необхідності забезпечення умов для збереження пам'ятки культурної спадщини позов про її викуп може бути пред'явлено без попередження власника пам'ятки. Викуплена пам'ятка переходить у власність держави. Викупна ціна визначається за згодою сторін, а в разі спору — судом.

Реквізиція та конфіскація — підстави припинення права власності, передбачені статтями 353, 354 ЦК

Реквізиція має місце за настання надзвичайних обставин, а також в умовах воєнного стану і здійснюється на підставі та в порядку, встановлених законом, за умови попереднього і повного відшкодування вартості реквізованого майна.

Слід зазначити, що закону про реквізицію в Україні до цього часу немає, тому можливість примусового відчуження майна власника в порядку реквізиції виключається.

Конфіскація — це безоплатне позбавлення права власності особи на майно за рішенням суду як санкція за вчинення правопорушення у випадках, встановлених законом.

Відповідно до ч. 6 ст. 41 Конституції конфіскація майна може бути застосована виключно за рішенням суду у випадках, обсязі та порядку, встановлених законом. Аналогічна норма міститься у ст. 354 ЦК, ст. 148 ЗК. Конфіскація у цивільно-правових відносинах застосовується як наслідок вчинення правочину, який порушує публічний порядок, вчинений з метою, що суперечить інтересам держави і суспільства (ч. 3 ст. 228 ЦК) і за ГК — як наслідок визнання недійсним господарського зобов'язання (ст. 208). Також відповідно до Закону № 3792-III за результатами розгляду справ про захист авторського права і суміжних прав суд має право постановити рішення про вилучення чи конфіскацію всіх контрафактних примірників творів, фонограм, відеограм чи програм мовлення, щодо яких встановлено, що вони були

виготовлені або розповсюджені з порушенням авторського права і (або) суміжних прав, а також засобів обходу технічних засобів захисту (ст. 52).

Аналогічні положення містяться і в Законі від 21 квітня 1993 р. № 3116-ХІІ «Про охорону прав на сорти рослин», яка передбачає конфіскацію незаконно отриманого відповідачем будь-якого матеріалу сорту та продукту, отриманого безпосередньо з нього (п. «а» ч. 3 ст. 55).

Право спільної власності

Право спільної часткової власності. Здійснення права спільної часткової власності

Власність двох чи більше осіб із визначенням часток кожного з них у праві власності є спільною частковою власністю (ст. 356 ЦК).

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.

Спільна власність вважається частковою, якщо договором або законом не встановлена спільна сумісна власність на майно.

Учасники спільної часткової власності мають право на частку у праві власності на майно (ч. 1 ст. 356 ЦК), а не на конкретно визначену частку в майні. Спільна часткова власність характеризується множинністю суб'єктів і єдністю об'єкта. Відповідно до цієї концепції кожному із співвласників спільної часткової власності не може належати частка самого майна.

Ідея спільної часткової власності в тому й полягає, що майно належить усім співвласникам одночасно. Тому, наприклад, зменшення майна внаслідок його пошкодження тягне наслідки щодо всіх співвласників, а не одного чи кількох із них. При розгляді судових справ слід враховувати, що у таких випадках зменшується об'єкт права власності, а не частки співвласників.

Згідно з нормою ст. 357 ЦК частки у праві спільної часткової власності вважаються рівними, якщо інше не встановлено за домовленістю співвласників або законом.

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.

Вимоги співвласника про збільшення розміру своєї частки у праві спільної часткової власності у зв'язку з поліпшенням за свої кошти спільного майна, яке не можна відокремити, можуть бути задоволені в тому разі, коли поліпшення зроблене ним за згодою всіх співвласників, з додержанням встановленого порядку використання спільного майна.

Відповідно до ч. 4 ст. 357 ЦК співвласник житлового будинку, іншої будівлі, споруди може зробити у встановленому законом порядку за свій рахунок добудову (прибудову) без згоди інших співвласників, якщо це не порушує їхніх прав. Така добудова (прибудова) є власністю співвласника, який її зробив, і не змінює розміру часток співвласників у праві спільної часткової власності.

Із судових рішень, внесених до Єдиного державного реєстру судових рішень, вбачається, що в деяких випадках позов особи про збільшення розміру належної їй частки у праві спільної часткової власності на будинок, будівлю, яка здійснила добудову (прибудову) без згоди інших співвласників, задовольняється, хоча, як правило, у задоволенні таких позовів суди відмовляють.

Слід зазначити, що правило ч. 4 ст. 357 ЦК є протилежним правилу, закріпленому в ч. 3 ст. 357 ЦК, суперечить суті відносин спільної власності й порушує структуру права спільної власності в цілому.

По-перше, воно суперечить ст. 358 ЦК щодо здійснення права спільної часткової власності за згодою всіх співвласників. Дії кожного із співвласників так чи інакше стосуються інтересів інших співвласників, і у зв'язку з цим зазначена норма є підставою для виникнення зайвих суперечок між співвласниками.

По-друге, згідно з ч. 4 ст. 357 ЦК зроблена добудова (прибудова) є власністю того із співвласників, який її зробив, тобто приватна власність виникає всередині спільної часткової власності.

По-третє, така добудова (прибудова) не є окремим об'єктом права власності, у зв'язку з чим виникає питання щодо можливості та порядку розпорядження щодо неї.

По-четверте, зазначена норма не узгоджується із ст. 88 ЗК щодо володіння, користування та розпорядження земельною ділянкою, що перебуває у спільній частковій власності та може бути підставою для порушення прав інших співвласників.

Відповідно до ст. 358 ЦК право спільної часткової власності здійснюється співвласниками за їхньою згодою. У разі недосягнення згоди між співвласниками у праві спільної часткової власності про порядок володіння і користування спільним майном співвласник має право звернутися до суду з позовом про надання йому у володіння і користування тієї частини спільного майна в натурі, яка відповідає його частці у праві спільної часткової власності, а якщо це неможливо — вимагати від інших співвласників, які володіють і користуються спільним майном, відповідної матеріальної компенсації.

Переважно суди спори цієї категорії вирішували з урахуванням зазначених вище вимог закону. Проте іноді були допущені помилки.

Так, Апеляційний суд Одеської області рішенням від 19 грудня 2011 р. скасував рішення Київського районного суду м. Одеси від 27 грудня 2010 р. в частині стягнення грошової компенсації з Особи 3 на користь Особи 4 при визначенні порядку користування квартирою, що перебуває у спільній частковій власності (справа № 22ц-8438/11 за позовом Особи 3 до Особи 4, Особи 1, Особи 2, яка діє в своїх інтересах та в інтересах неповнолітньої Особи 5 про встановлення порядку користування квартирою, усунення перешкод у користуванні квартирою).

Колегія суддів Апеляційного суду Одеської області дійшла висновку, що районний суд правильно встановив користування квартирою згідно з ідеальними частками у праві власності, але при цьому помилково стягнув на користь Особи 4 компенсацію з Особи 3 без наявності на це зустрічного позову.

Судові рішення свідчать про те, що деякі суди при розгляді справ про встановлення порядку володіння і користування майном, які належить на праві спільної часткової власності, не враховують, що встановлення такого порядку можливе саме між співвласниками цього майна.

Предметом розгляду Дніпровського районного суду м. Києва була справа за позовом П. до іншого співвласника трикімнатної квартири Н. про визначення порядку користування квартирою та зустрічним позовом Н. і А. (члена сім'ї Н.) до П. про визначення іншого порядку користування квартирою.

Суд задовольнив зустрічний позов Н. і А. та визначив порядок користування квартирою, відповідно до якого Н. отримала у користування кімнату площею 17,3 м² з лоджією 4,5 м², А. отримала в користування кімнату 12,2 м², П. отримав у користування кімнату площею 17,1 м².

При ухваленні рішення суд виходив із того, що у квартирі є два власники (Н. належить 60/100 квартири, П. належить 40/100 квартири) та три користувачі (власники та А. — дочка співвласників квартири). Оскільки квартира має три ізольовані кімнати і нею мають право користуватися три особи, то кожній стороні можна виділити у користування по одній кімнаті. Суд відхилив посилання П. на те, що йому, як власнику 40/100 частин квартири, повинна бути виділена у користування найбільша кімната площею 17,3 м² з лоджією 4,5 м², оскільки його частка у житловій площі становить 18,64 м².

Предметом апеляційного та касаційного розгляду зазначена справа не була.

У законі не визначено, в якій величині повинна зазначатися частка.

У постанові Верховного Суду України від 3 квітня 2013 р. у справі № 6-12цс13 зроблено висновки: «Кожен учасник спільної часткової власності володіє не часткою майна в натурі, а часткою в праві власності на спільне майно в цілому. Ці частки є ідеальними й визначаються відповідними відсотками від цілого чи у дробному виразі».

Право спільної сумісної власності. Здійснення права спільної сумісної власності

Спільна сумісна власність — це власність двох або більше осіб без визначення часток кожного з них у праві власності.

Відповідно до чинного законодавства спільною сумісною власністю є: 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 влас-

ність (ч. 2 ст. 8 Закону № 2482-ХІІ); 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, а також власників нежитлових приміщень, які розташовані у багатоквартирному житловому будинку — належать співвласникам будинку (ч. 2 ст. 382 ЦК); майно, набуте жінкою та чоловіком за час спільного проживання однією сім'єю, які не перебувають у шлюбі між собою або в будь-якому іншому шлюбі, належить їм на праві спільної сумісної власності, якщо інше не встановлено письмовим договором між ними (ст. 74 СК).

Із вивчених матеріалів і судових рішень вбачається, що в судів виникають деякі труднощі у застосуванні останньої норми закону, у зв'язку з чим вважаємо за необхідне звернути увагу на висновок Верховного Суду України, зроблений за результатами розгляду справи № 6-97цс11 (постанова від 20 лютого 2012 р.).

Згідно зі ст. 74 СК, якщо жінка та чоловік проживають однією сім'єю, але не перебувають у шлюбі між собою або в будь-якому іншому шлюбі, майно, набуте ними за час спільного проживання, належить їм на праві спільної сумісної власності, якщо інше не встановлено письмовим договором між ними. На майно, що є об'єктом права спільної сумісної власності жінки та чоловіка, які не перебувають у шлюбі між собою або в будь-якому іншому шлюбі, поширюються положення гл. 8 цього Кодексу.

Тобто при застосуванні ст. 74 СК слід виходити з того, що зазначена норма поширюється на випадки, коли чоловік і жінка не перебувають у будь-якому іншому шлюбі та між ними склалася усталена відносина, що притаманні подружжю.

Крім того, для визначення осіб як таких, що перебувають у фактичних шлюбних відносинах, для вирішення майнового спору на підставі ст. 74 СК суд повинен встановити факт проживання однією сім'єю чоловіка та жінки без шлюбу в період, протягом якого було придбано спірне майно.

Згідно із ч. 2 ст. 3 СК сім'ю складають особи, які спільно проживають, пов'язані спільним побутом, мають взаємні права та обов'язки. Подружжя вважається сім'єю і тоді, коли дружина та чоловік у зв'язку з навчанням, роботою, лікуванням, необхідністю догляду за батьками, дітьми та з інших поважних причин не проживають спільно.

Аналіз зазначених норм дає підстави для висновку, що встановлені ч. 2 ст. 3 СК винятки,

згідно з якими подружжя вважається сім'єю і тоді, коли дружина та чоловік у зв'язку з навчанням, роботою, лікуванням, необхідністю догляду за батьками, дітьми та з інших поважних причин не проживають спільно, стосуються офіційно зареєстрованих шлюбів.

Співвласники майна, що є у спільній сумісній власності, володіють і користуються ним спільно, якщо інше не встановлено домовленістю між ними.

Розпорядження майном, що є у спільній сумісній власності, здійснюється за згодою всіх співвласників. У разі вчинення одним із співвласників правочину щодо розпорядження спільним майном вважається, що він вчинений за згодою усіх співвласників.

Згода співвласників на вчинення правочину щодо розпорядження спільним майном, який підлягає нотаріальному посвідченню та (або) державній реєстрації, має бути висловлена письмово і нотаріально посвідчена.

Співвласники мають право уповноважити одного з них на вчинення правочинів щодо розпорядження спільним майном. Правочин щодо розпорядження спільним майном, вчинений такою особою без повноважень або з перевищенням повноважень, може бути визнаний судом недійсним за позовом іншого співвласника.

Виділ частки із майна, що є у спільній частковій чи у спільній сумісній власності

Відповідно до ст. 364 ЦК кожен із співвласників має право на виділ у натурі частки із майна, що є у спільній частковій власності.

У разі недосягнення згоди про спосіб і умови виділу в натурі частки із спільного майна учасник спільної часткової власності вправі звернутися з відповідним позовом до суду.

Згідно з роз'ясненнями, що містяться в постанові Пленуму Верховного Суду України від 4 жовтня 1991 р. № 7, при вирішенні справ про виділ в натурі часток жилого будинку, що є спільною частковою власністю, судам належить мати на увазі, що це можливо, якщо кожній із сторін може бути виділено відокремлену частину будинку з самостійним виходом (квартиру). Виділ також може мати місце при наявності технічної можливості переобладнати приміщення в ізольовані квартири (п. 6).

Зазначене правило стосується також поділу майна, що є у спільній сумісній власності.

У ст. 152 ЖК встановлено, що переобладнання і перепланування жилого будинку (квартири),

що належить громадянину на праві приватної власності, провадяться з дозволу виконавчого комітету місцевої Ради народних депутатів.

При вирішенні таких справ суди не завжди звертають увагу на наявність відповідного дозволу.

Судам слід мати на увазі, що в разі виділу частки із майна, що є у спільній частковій власності, стосовно особи, майно якої виділено в натурі, спільна власність припиняється, але зберігається щодо інших учасників спільної власності, які не бажають реалізовувати право на виділення своїх часток із спільного майна.

Із 1 січня 2013 р. набули чинності зміни до ст. 364 ЦК, внесені Законом № 1878-VI. Статтю 364 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».

Помилковою слід вважати практику судів, які під час вирішення справ про виділ частки із майна, що є у спільній частковій власності, вирішують питання щодо привласнення виділеному об'єкту нової окремої адреси, оскільки це до компетенції суду не належить.

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

Якщо виділ у натурі частки із спільного майна не допускається згідно із законом або є неможливим у силу неподільності речі (автомобіль, музичний інструмент тощо), співвласник у такому випадку має право на одержання від інших співвласників грошової або іншої матеріальної компенсації вартості його частки. Причому компенсація співвласникові може бути надана лише за його згодою.

Не можна вважати усталеною практику вирішення справ зазначеної категорії з питання, чи є підставою для відмови в позові неможливість співвласників (наприклад, у зв'язку з їх матеріальним становищем) виплатити компенсацію, чи не призведе покладення на них такого обов'язку до звернення стягнення на квартиру і її примусового продажу.

Разом із тим зазначеною нормою передбачено, що 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.

При вирішенні таких справ, крім спеціальної норми, слід керуватися і загальними засадами цивільного законодавства (ст. 3 ЦК) щодо справедливості, добросовісності та розумності з урахуванням прав та інтересів усіх співвласників і рекомендувати судам ретельно вивчати обставини справи з метою з'ясувати, чи не зловживає особа, яка бажає виділу в натурі частки із майна, що є у спільній частковій власності, наданим їй ч. 2 ст. 364 ЦК правом, чи реалізація цього права не порушить прав інших осіб, які не мають змоги сплатити співвласнику грошову або іншу матеріальну компенсацію вартості його частки, і що такий виділ не завдасть їм шкоди.

Припинення права на частку у спільному майні за вимогою інших співвласників

Відповідно до ч. 1 ст. 365 ЦК 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.

Питання, чи є частка незначною, підлягає вирішенню судом у кожному конкретному випадку з урахуванням обставин справи. Так, $\frac{1}{4}$ частина однокімнатної квартири загальною площею 32,2 м² не є рівнозначною $\frac{1}{4}$ частині двоповерхового житлового будинку загальною площею 460 м².

Висновок про істотність шкоди, яка може бути завдана співвласнику, також робиться в кожному конкретному випадку з урахуванням обставин справи та особливостей об'єкта, який є спільним майном (*ухвала Верховного Суду України від 23 червня 2010 р. у справі № 6-22505св09*).

Серед суддів триває дискусія стосовно того, чи необхідні для припинення права на частку у спільному майні за вимогою інших співвласників усі чотири умови, чи достатньо однієї з них.

Верховний Суд України неодноразово висловлював свою позицію із зазначеного питання, а саме те, що із змісту норми ст. 365 ЦК випливає, що припинення права особи на частку у спільному майні допускається за наявності будь-якої із обставин, передбачених пунктами 1—3 ч. 1 ст. 365 ЦК, але за умови, що таке припинення не завдасть істотної шкоди інтересам співвласника та членам його сім'ї (*ухвала Верховного Суду України від 23 червня 2010 р. у справі № 6-22505св09; постанова від 16 січня 2012 р. у справі № 6-81ц11*).

Суд постановляє рішення про припинення права особи на частку у спільному майні за умови попереднього внесення позивачем вартості цієї частки на депозитний рахунок суду. Невиконання позивачем цієї умови є підставою для відмови у задоволенні позовних вимог.

Європейський суд з прав людини рішенням від 21 грудня 2010 р. (набуло статусу остаточного 21 березня 2011 р.) у справі «Андрій Руденко проти України» (заява № 35041/05) установив порушення ст. 1 Першого протоколу до Конвенції, ратифікованого Законом України від 17 липня 1997 р., а саме: незаконного позбавлення особи майна у зв'язку з порушенням правил щодо попереднього депонування суми відшкодування, що може призвести до негативних економічних наслідків для цієї особи, оскільки вимога попереднього платежу є не просто технічною складовою процедури відчуження майна, яка встановлена законом, а основною вимогою, на якій повинно ґрунтуватися рішення суду про позбавлення особи майна без її згоди.

У ході вивчення справ та судових рішень привертає увагу ототожнення деякими судами положень статей 364 та 365 ЦК, зокрема одночасне застосування зазначених норм до правовідносин припинення права на частку у спільному майні.

Ці норми є різними за своєю правовою природою. Першою з них регулюється питання добровільного припинення спільної часткової власності на вимогу власника, який бажає реалізувати право на виділ своєї частки; другою ж нормою регулюються правовідносини щодо припинення на вимогу інших співвласників майна права особи на частку в спільній власності за відсутності на це її згоди й бажання, тобто примусово, а тому одночасне їх застосування за позовом однієї особи є помилковим.

В ухвалі Верховного Суду України від 17 лютого 2010 р. у справі № 6-6248св09 зазначено: «Суд першої інстанції, ухвалюючи рішення, керувався положеннями як ст. 364, так і ст. 365

ЦК України, які є взаємовиключними і одночасно застосовані бути не можуть».

Переважне право купівлі частки у праві спільної часткової власності

Вирішуючи спори, що виникають у зв'язку з реалізацією співвласником у спільній частковій власності переважного права купівлі частки майна, судам необхідно враховувати таке:

– у зв'язку з тим, що на підставі ст. 364 ЦК співвласник має право на виділ у натурі частки із майна, що є у спільній частковій власності, то після припинення в такому порядку спільної часткової власності припиняється і їх переважне право купівлі частки у цьому майні;

– 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.

Відповідно до ст. 362 ЦК підставою для пред'явлення співвласником позову про переведення прав і обов'язків покупця за договором купівлі-продажу частки майна у праві спільної часткової власності є такі порушення:

– продаж співвласником частки у праві спільної часткової власності без письмового попередження інших співвласників про намір продати свою частку, ціну та інші умови її продажу;

– укладання договору купівлі-продажу без одержання повідомлення від співвласників про відмову від здійснення ними переважного права купівлі до спливу одного місяця щодо нерухомого майна і десяти днів щодо рухомого майна від дня отримання ними повідомлення про продаж;

– продаж проведено за істотно нижчою ціною і на більш легких умовах, ніж пропонувалося співвласникам.

Переважне право купівлі діє лише у разі продажу частки особі, яка не входить до кола співвласників. У разі ж продажу частки будь-кому із співвласників решта співвласників не має переважного права на її купівлю.

Якщо кілька співвласників бажають скористатися переважним правом купівлі частки, то вибір того, кому продати свою частку, належить продавцю відповідно до ч. 3 ст. 362 ЦК.

Пред'являючи такий позов, позивач зобов'язаний внести на депозитний рахунок суду грошову суму, яку за договором повинен сплатити

покупець. Невиконання позивачем цієї умови є підставою для відмови у задоволенні позовних вимог.

У рішенні суду про переведення на співвласника прав і обов'язків покупця повинно бути зазначено про заміну покупця позивачем у договорі купівлі-продажу майна, а також про стягнення з позивача на користь відповідача сплачених ним сум.

Судам слід мати на увазі, що захист переважного права купівлі частки майна у праві спільної часткової власності не може здійснюватися шляхом визнання недійсним договору, яким порушено зазначене право, оскільки переведення права купівлі можливо лише за дійсним договором.

Поділ майна, що є у спільній частковій власності

Згідно зі ст. 367 ЦК майно, що є у спільній частковій власності, може бути поділено в натурі між співвласниками за домовленістю між ними.

У разі поділу спільного майна право спільної часткової власності на нього припиняється.

Відповідні роз'яснення щодо порядку проведення поділу містяться в постанові Пленуму Верховного Суду України від 4 жовтня 1991 р. № 7. Зокрема, в п. 7 цієї постанови зауважено, що в 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 мова йде про виділ відокремлених частин майна, слід керуватися тими ж вимогами, що й у виділі в натурі частки із спільної часткової власності одним із співвласників. Що стосується будинку (квартири), то це можливо, коли кожній із сторін може бути виділено відокремлену частину будинку (квартири) з ізольованими жилами та підсобними приміщеннями з самостійними виходами, які можуть використовуватися як окремі квартири, або якщо наявна технічна можливість переобладнати будинок (квартиру) в ізольовані квартири.

Переважно суди враховують положення закону і рекомендації Верховного Суду України, однак іноді поділ проводиться таким чином, що унеможлиблює або обмежує користування виділеним у натурі майном.

Наприклад, Личаківський районний суд м. Львова 21 грудня 2011 р. задовольнив позов Є.С. до Д., Є.Г. про поділ квартири. Позивачеві виділено приміщення на першому поверсі, а відповідачам — приміщення на другому поверсі будинку. При цьо-

му поза увагою суду залишилось те, що сторонам виділяються жилі приміщення, які не мають самостійних виходів і не можуть використовуватися як окремі квартири.

У судів виникає питання, чи можливий поділ з відхиленням від розміру часток і з присудженням компенсації співвласнику, частка якого зменшується, оскільки в ст. 367 ЦК це питання не врегульоване.

У цьому випадку слід застосовувати аналогію закону і керуватися положенням ч. 2 ст. 364 ЦК.

З цього приводу надавав роз'яснення і Пленум Верховного Суду України. В абз. 2 п. 7 зазначеної вище постанови вказано, що в разі якщо виділ технічно можливий, але з відхиленням від розміру часток кожного власника, суд з врахуванням конкретних обставин може провести його зі зміною ідеальних часток і присудженням грошової компенсації учаснику спільної власності, частка якого зменшилась.

Але при цьому слід враховувати, що надання компенсації співвласнику можливе лише за його згодою.

Неоднаково вирішуються справи про поділ майна між співвласниками за наявності укладеного між ними та посвідченого нотаріально договору про порядок володіння та користування спільним майном.

Деякі суди вважають, що виділ частки зі спільної часткової власності чи поділ майна, що є у спільній частковій власності, повинен відбуватися з урахуванням договору про порядок володіння та користування спільним майном, оскільки відповідно до ч. 4 ст. 358 ЦК, якщо такий договір між співвласниками посвідчений нотаріально, він є обов'язковим і для особи, яка придбає згодом частку в праві спільної часткової власності на це майно.

Згідно з висновком Верховного Суду України у постанові від 3 квітня 2013 р. у справі № 6-12цс13 норма ст. 358 ЦК регулює саме порядок здійснення права часткової власності, тобто порядок користування спільною частковою власністю без її поділу в натурі, наслідком якого є припинення права спільної часткової власності. Установлення співвласниками порядку користування будинком з виділенням конкретних приміщень у натурі не припиняє право спільної часткової власності, тому що такі частини не перетворюються на об'єкт самостійної власності кожного з них. Визначальним для виділу частки або поділу 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.

При розгляді спорів про поділ майна між співвласниками місцеві суди ухвалюють рішення, як правило, з урахуванням висновку судової будівельно-технічної експертизи. Експерт, який уповноважений проводити такий вид експертизи, має відповідати вимогам, встановленим Законом від 25 лютого 1994 р. № 4038-ХІІ «Про судову експертизу», і має бути внесений до Державного реєстру атестованих судових експертів (ст. 53 ЦПК).

Поділ майна, що є у спільній сумісній власності

Поділ майна, що є у спільній сумісній власності, здійснюється в такому ж порядку, як і поділ майна, що є в спільній частковій власності, з урахуванням положення, встановленого ч. 2 ст. 372 ЦК щодо рівності часток кожного із співвласників у разі поділу майна, що є у спільній сумісній власності, якщо інше не встановлено домовленістю між ними або законом. За рішенням суду частка співвласника може бути збільшена або зменшена з урахуванням обставин, які мають істотне значення.

При розгляді таких справ необхідно також враховувати і спеціальні норми, що містяться у законодавстві.

Так, ст. 70 СК передбачено, що при вирішенні спору про поділ майна, що є об'єктом права спільної сумісної власності подружжя, суд може відступити від засади рівності часток подружжя за обставин, що мають істотне значення, зокрема якщо один із них не дбав про матеріальне забезпечення сім'ї, приховав, знищив чи пошкодив спільне майно, витрачав його на шкоду інтересам сім'ї. Частка майна дружини, чоловіка може бути збільшена, якщо з нею, ним проживають діти, а також непрацездатні повнолітні син, дочка, за умови, що розмір аліментів, які вони одержують, недостатній для забезпечення їхнього фізичного, духовного розвитку та лікування.

Взагалі із справ про поділ майна, що є у спільній сумісній власності, більшість становлять справи про поділ спільного майна подружжя.

Детальні роз'яснення щодо застосування судами законодавства при розгляді справ про поділ спільного майна подружжя надано в постанові Пленуму Верховного Суду України від 21 грудня 2007 р. № 11 «Про практику застосування судами законодавства при розгляді справ про пра-

во на шлюб, розірвання шлюбу, визнання його недійсним та поділ спільного майна подружжя».

Розгляд інших справ про поділ майна

Трапляються випадки, коли суди розглядають справи, у яких немає спору, перебираючи на себе функції, що належать до сфери інших органів.

Незрозуміло, якими нормами закону керувався суд, вирішуючи справу № 2-1345/11 за позовом К. до комунального підприємства «Бюро технічної інвентаризації і державної реєстрації об'єктів нерухомого майна Севастопольської міської Ради» про поділ будинку в натурі і визнання права власності.

Позивач звернувся до суду із зазначеним позовом і просив реально розділити будинок № 75/4 у м. Севастополі, що належить йому на праві власності в цілому на підставі свідоцтва про право власності. Будинок складається з чотирьох окремих житлових приміщень, які можуть використовуватися як окремі квартири, та одного нежитлового приміщення у цокольному поверсі. Згідно з технічним висновком архітектурно-будівельної інспекції про стан будівельних конструкцій конструктивна схема будівлі дозволяє використовувати поверхове розміщення житлових приміщень як окремі квартири, а також вбудованого приміщення цокольного поверху житлового будинку № 75/4 у м. Севастополі.

Однак згідно з Тимчасовим положенням заміна свідоцтва про право власності на окремі частини житлового будинку не передбачена. Реєстрація права власності позивача на житловий будинок як загальний об'єкт перешкоджає йому розпоряджатися окремою частиною будинку.

Рішенням Нахімовського районного суду м. Севастополя позов К. задоволений. Ухвалено розділити житловий будинок, який належить К. на праві власності, на окремі об'єкти нерухомості — окремі квартири в рівні 1-го, 2-го та 3-го поверхів, а також вбудованого нежитлового приміщення цокольного поверху.

Визнано за К. право власності на окремі квартири і вбудоване нежитлове приміщення на цокольному поверсі.

В апеляційному порядку рішення суду не оскаржувалось.

У цій справі в позивача виникло у встановленому порядку право власності на новостворений об'єкт нерухомості — будинок. Це право зареєстровано у встановленому законом порядку. Та обставина, що за позивачем зареєстрований ці-

лий будинок, не суперечить його праву власності, оскільки він згідно з дозвільними документами будував одноквартирний будинок. Підстав для захисту у зв'язку з порушенням, невизнанням або оспорюванням цивільного права немає.

Розгляд спорів щодо спільної сумісної власності власників житлових багатоквартирних будинків

За ч. 2 ст. 382 ЦК власникам квартири у дво- або багатоквартирному житловому будинку належать на праві спільної сумісної власності приміщення загального користування (сходові клітини, ліфтові шахти, коридори, вестибюлі, горища і под.), опорні конструкції будинку, механічне, електричне, сантехнічне та інше обладнання за межами або всередині квартири, яке обслуговує більше однієї квартири, а також споруди, будівлі, які призначені для забезпечення потреб усіх власників квартир, а також власників нежитлових приміщень, які розташовані у житловому будинку.

Усі зазначені об'єкти становлять єдине ціле з квартирами і житловим будинком, призначені вони для постійного обслуговування і забезпечення відповідної експлуатації всього будинку. За нормою ст. 19 Закону від 29 листопада 2001 р. № 2866-III «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» у спільній сумісній власності співвласників багатоквартирного будинку перебуває неподільне майно.

З аналізу зазначених вище норм вбачається висновок про неможливість припинення права спільної сумісної власності на допоміжні приміщення шляхом виділення частки із майна, що є у спільній сумісній власності.

Рішенням Конституційного Суду України від 2 березня 2004 р. № 4-рп/2004 (справа про права співвласників на допоміжні приміщення багатоквартирних будинків) надано офіційне тлумачення положень статей 1, 10 Закону № 2482-XII. У цьому рішенні зазначено, що допоміжні приміщення (підвали, сараї, кладовки, горища, колясочні та ін.) передаються безоплатно у спільну власність громадян одночасно з приватизацією ними квартир (кімнат у квартирах) багатоквартирних будинків. Підтвердження права власності на допоміжні приміщення не потребує здійснення додаткових дій, зокрема створення об'єднання співвласників

багатоквартирного будинку, вступу до нього. Власник (власники) неприватизованих квартир багатоквартирного будинку є співвласником (співвласниками) допоміжних приміщень нарівні з власниками приватизованих квартир. Питання щодо згоди співвласників допоміжних приміщень на надбудову поверхів, улаштування мансард у багатоквартирних будинках, на вчинення інших дій стосовно допоміжних приміщень (оренда тощо) вирішується відповідно до законів України, які визначають правовий режим власності.

Незважаючи на це, суди по-різному вирішують справи щодо визнання права власності на підвальні та інші приміщення (мансарди, горища) в багатоквартирних будинках.

Наприклад, Печерський районний суд м. Києва рішенням від 25 липня 2008 р. у справі № 2-387/2008 р. задовольнив частково позов Особи 1, Особи 2, Особи 3 до Фонду приватизації комунального майна Печерського району м. Києва, ТОВ «Рекламне агентство» — визнав недійсним договір купівлі-продажу нежитлих приміщень, а саме підвалу в багатоквартирному житловому будинку.

А рішенням Орджонікідзевського районного суду м. Запоріжжя у справі № 2-78/2010 позовні вимоги Особи 1 та ще 13 осіб до Запорізької міської ради, ПП «Гусарова», Особи 15 про визнання недійсним договору купівлі-продажу нежитлових приміщень підвалу недійсним залишено без задоволення.

Пов'язано це з тим, що в багатьох будинках є нежитлові приміщення, які не призначені для його обслуговування, а можуть використовуватися для розташування крамниць, перукарень, офісів тощо. Ці приміщення можуть перебувати в комунальній або приватній власності.

Допоміжними приміщеннями мають вважатися всі без винятку приміщення багатоквартирного житлового будинку незалежно від наявності або відсутності в них того чи іншого обладнання, адже їх призначенням є обслуговування не лише будинку, а й власників квартир, підвищення життєвого комфорту і наявність різних способів задоволення їх побутових потреб, пов'язаних із життєзабезпеченням. І лише приміщення, що з самого початку будувалися як такі, використання яких мало інше призначення (магазини, перукарні, офіси, поштові відділення тощо), залишаються тими, що не підпадають під правовий режим допоміжних приміщень.