



## ДЕЯКІ ПИТАННЯ, ЩО ПОСТАЮТЬ ПРИ ЗДІЙСНЕННІ ПРАВ НА СПІЛЬНЕ МАЙНО

**Сурженко Ольга Анатоліївна,**

*канд. юрид. наук, доц.,*

*доцент кафедри цивільного права № 1,  
Національний юридичний університет  
імені Ярослава Мудрого*

*e-mail: olgasurzhenko@mail.ru*

*ORCID 0000-0002-9132-9797*

*Розглянуто проблему спадкування, зокрема у випадку, коли до складу спадщини увійшло спільне майно, що перебувало у спільній сумісній власності спадкодавця та спадкоємців. Йдеться про житло, що було набуто у власність внаслідок приватизації. За законодавством України особи, які приватизували житло, могли набути його як у спільну часткову, так і у спільну сумісну власність. В останньому разі у відсутність визначення часток у праві спільної власності нотаріуси вважають за неможливе спадкування допоки в судовому порядку не будуть визначені частки співвласників. Доведено, що співвласники, які є спадкоємцями, можуть за взаємною домовленістю визначити ці частки без звернення до суду.*

**Ключові слова:** приватизація; право спільної сумісної власності; право спільної часткової власності; спадкування; частка у спільному майні.

**Постановка проблеми.** Права на майно можуть належати як одній, так і кільком особам. В останньому випадку складається правовий режим спільної власності. Нерідко за його наявності виникають проблеми при здійсненні прав співвласників. Однією з них є спадкування, якщо в спільному майні не визначені частки. Це питання викликає складнощі на практиці, вирішенню якого й присвячено дану статтю.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** Проблематикою спільної власності взагалі та власності на житло зокрема займалися такі вчені, як І. В. Бандурка, М. К. Галянтич, О. В. Дзера, І. В. Жилінкова, Л. Г. Лічман, О. П. Первомайський, І. В. Спасибо-Фатєєва, Я. М. Шевченко та ін. Питанням спадкового права присвятили свої праці Ю. О. Заїка, Л. В. Козловська, О. П. Печений, З. В. Ромовська, Є. О. Рябоконт та ін. Проте деякі аспекти

набуття права власності на житло, що належить на праві спільної власності, в порядку спадкування, залишилися не дослідженими або спірними.

**Виклад основного матеріалу.** Під спільною власністю розуміють право кількох осіб на один і той же об'єкт. Такі особи йменуються співвласниками. Специфіка цієї правової моделі полягає в тому, що існує один об'єкт, декілька суб'єктів, які мають одне право на цей об'єкт (річ, майно). Звичайно, що в цьому разі постають питання про те, яким чином воно виникає; як це право ними здійснюється, якщо право в них єдине; чи є особливості у праві на спільне майно в порівнянні з правом приватної власності за моделлю «один суб'єкт – один об'єкт»; чи є підвиди права спільної власності, за яких умов вони складаються і як співвідносяться.

Згідно із ЦК України існують два види спільної власності – часткова та сумісна. При цьому встановлюється презумпція спільної часткової власності, адже за ч. 4 ст. 355 ЦК України спільна власність вважається частковою, якщо договором або законом не встановлена спільна сумісна власність на майно. Коло випадків, коли законом передбачається спільна сумісна власність, невелике. Насамперед це в разі набуття спільного майна подружжям під час шлюбу (ч. 3 ст. 368 ЦК України), а також членами сім'ї – в результаті спільної праці та за спільні грошові кошти (ч. 4 ст. 368 ЦК України) та з деяких інших підстав, встановлених законом. І навіть у цих випадках норми є диспозитивними, що надає можливість особам обрати інший правовий режим – спільної часткової власності.

Так само в разі приватизації житла наймач та члени його сім'ї мають альтернативу: їм передаються квартири (будинки), в яких вони проживають, у спільну сумісну або часткову власність (ч. 2 ст. 8 Закону України «Про приватизацію державного житлового фонду» [1]).

За певних умов особи можуть уникнути входження до правового режиму спільної власності. Так, при спадкуванні майна спадкоємці або стають співвласниками неподільної речі, або обирають інший шлях, коли одному спадкоємцю переходить право власності на неї, а другий набуває право

власності на іншу річ зі складу спадщини або отримує грошову компенсацію. В разі, якщо річ подільна, спадкоємці часто воліють стати власниками відповідної частини, а не набути право на частку. Наприклад, якщо помирає акціонер, то його спадкоємцям може перейти не пакет акцій в цілому, а кожному – по відповідній частині, тобто кількості акцій.

Навіть у разі наявності спільних зусиль кількох осіб, завдяки чому виникає об'єкт, не завжди встановлюється правовий режим спільної власності на нього. Верховний Суд України орієнтує на те, аби врахувати різні обставини задля оптимального вирішення питань про те чи інше право особи в процесі зведення житлового будинку та набуття прав на нього. Так, відповідно до п. 4 постанови пленуму Верховного Суду України «Про практику застосування судами законодавства, що регулює право приватної власності громадян на жилий будинок» від 04.10.1991 р. № 7 [2], вирішуючи спір, суд насамперед має виходити з того, кому було виділено земельну ділянку для будівництва житла. Адже земельна ділянка для будівництва жилого будинку і господарських будівель надається особі у приватну власність, а участь інших осіб у будівництві не створює для них права приватної власності на жилий будинок, крім випадків, коли це передбачено законом. Зокрема, право спільної власності на житловий будинок може виникати в цьому разі на тих же підставах, що й на будь-які об'єкти, які належатимуть на праві спільної сумісної власності (подружжю або членам сім'ї внаслідок їх спільної праці або за спільні кошти). Сторонні ж особи (тобто не подружжя і не члени сім'ї) можуть ставати співвласниками на підставі «угоди про створення спільної власності» (цитуються постанови пленуму), під чим слід розуміти договір про спільну діяльність з метою будівництва житлового будинку. В іншому разі, тобто у відсутність такого договору, особи, які брали участь у будівництві жилого будинку (його купівлі), вправі вимагати невизнання права власності на будинок, а відшкодування своїх затрат на будівництво (купівлю будинку), якщо допомогу забудовнику (покупцю) вони надавали не безоплатно.

Все це свідчить про те, що як законодавець, так і особи, які набувають

майно в той чи інший спосіб, прагнуть уникнути правового режиму спільної власності. А якщо це неможливо в принципі, то принаймні – права спільної сумісної власності. Це свідчить про труднощі для співвласників при здійсненні ними своїх прав.

З іншого боку, позиція Верховного Суду України не бездоганна, оскільки не вирішує остаточно проблем, які виникають при її застосуванні. Зокрема, це стосується згаданої «угоди про створення спільної власності», тобто договору про спільну діяльність, який відповідно до ст. 1131 ЦК України має укладатися в письмовій формі. Проте недодержання цієї вимоги не тягне за собою недійсність договору відповідно до ч. 1 ст. 218 ЦК України.

Частина 3 ст. 355 ЦК передбачає, що право спільної власності виникає за підстав, не заборонених законом. Такими виступають спільне придбання майна, зведення житлового будинку, споруди, спадкування, приватизація тощо.

Варто відмітити, що як і у випадку набуття права приватної власності одним суб'єктом, так і кількома, останні віддають собі звіт у тому, що стають власниками одного об'єкта і тим самим потрапляють у стан необхідності додержуватися правового режиму спільної власності. Це буває в разі спільної праці членів сім'ї (ч. 4 ст. 368 ЦК України), спільної діяльності інших осіб (ст. 1130 ЦК України), в тому числі при здійсненні ними підприємницької діяльності у форматі простого товариства (ст. 1132 ЦК України) тощо.

За наявності ж правового режиму спільної власники часто постає питання про виділ частки зі спільного майна або його поділ задля того, щоб набути право на конкретне майно. Це можливо, якщо кожній зі сторін буде виділено нерухоме майно, яке за розміром відповідає розміру часток співвласників у праві власності. У разі неможливості поділу (зокрема, якщо річ неподільна) або виділ у натурі частки зі спільного майна законом не допускається, співвласник, який бажає виділу, має право на одержання від інших співвласників грошової або іншої матеріальної компенсації вартості його частки. Це слідує зі статей 183, 364, 367, 370, 372 ЦК України. Аналогічно висловився Верховний Суд України у постанові у справі № 6-1443цс16 [3].

Трапляється, що особи набувають у спільну власність майно, не приділяючи уваги тому, який правовий режим при цьому складається. Тобто, вони усвідомлюють лише факт того, що стають співвласниками, а не того, які наслідки це за собою тягне.

Не виключається, що в подібних випадках особи могли б обрати інший правовий режим, але не скористались цією можливістю, будучи або необізнаними у варіаціях, або не приділяючи цьому належної уваги. Прикладом може слугувати приватизація житла, внаслідок якої відповідно до Закону України «Про приватизацію державного житлового фонду» в осіб, які приватизували житло, виникає право спільної власності на нього. І це можуть бути різні види спільної власності.

Як слідує з ч. 2 ст. 8 вказаного Закону, передача житла у спільну сумісну або часткову власність здійснюється за письмовою згодою всіх повнолітніх членів сім'ї, які постійно мешкають в цьому житлі, в тому числі тимчасово відсутніх, за якими зберігається право на житло. Наведена норма неоднозначно сприймається, оскільки вираз «за письмовою згодою» може стосуватися як, власне, волевиявлення всіх зазначених у ній осіб на набуття права власності, так і обрання виду права спільної власності, на якому вони набувають житло. В останньому разі це мало б міститись у відповідній заяві наймача та членів сім'ї.

У відсутність такого позначення внаслідок необізнаності заявників в цьому питанні й того, що їм не було надано відповідних роз'яснень органами приватизації, останні запроваджували підхід щодо самостійного вирішення правового режиму житла, що передається у власність при приватизації. Інформація про це ставала їм відомою з позначення у свідоцтві про право власності на житло, а частіше – вони звертали на це увагу лише у разі виникнення спору з цього приводу.

Отже, якщо в заяві про приватизацію житла не містилося те, на якому праві наймач та члени його сім'ї бажають набути майно, виникали різні варіанти: або на праві спільної сумісної власності, або спільної часткової власності, або спільної власності без розкриття її виду. В останньому випадку,

враховуючи презумпцію права спільної часткової власності відповідно до ч. 4 ст. 356 ЦК, складається саме такий правовий режим житла.

На якомусь етапі (а можливо й тривалий час) розбіжності у правовому режимі житла для його співвласників не відчувались. Між тим складнощі, а іноді й спори, виникають на етапі здійснення права спільної власності. З цього приводу варто вказати таке.

Здійснення прав на житло співвласниками в нормальному режимі мало чим відрізняються від здійснення ними прав як наймачами. Вони як користувались, так і продовжують користуватися житлом шляхом проживання в ньому. Коли йдеться про користування спільним майном, що перебуває у частковій власності, то воно здійснюється на підставі їхньої згоди (ч. 1 ст. 358 ЦК України). А тим, що перебуває в сумісній власності, особи користуються *спільно* (ч. 1 ст. 369 ЦК України). В обох випадках це має розумітися як *узгодженість* між ними.

Принципово ситуація не змінюється і якщо постає питання про виділ частки із житла, що є у спільній частковій або спільній сумісній власності, або у разі його поділу (статті 364, 367, 370, 372 ЦК України). Тим більше, що за ч. 1 ст. 357 ЦК України частки у праві спільної власності вважаються рівними, якщо інше не встановлено домовленістю співвласників або законом. У спільній сумісній власності частки взагалі не визначаються (ч. 1 ст. 368 ЦК України), але при виділі частки з майна, яке є у спільній сумісній власності, одним із співвласників, вважається, що частки кожного із співвласників у праві спільної сумісної власності є рівними, якщо інше не встановлено домовленістю між ними, законом або рішенням суду (ч. 2 ст. 370 ЦК України).

Отже, і в тому, і в іншому випадках в остаточному рахунку співвласники житла опиняються в рівному становищі, якщо інше не передбачено домовленістю між ними, законом або рішенням суду [4, с. 215]. Відтак, немає жодних принципових розбіжностей в тому, коли в результаті приватизації житла особи набувають право спільної сумісної або спільної часткової власності на нього, крім розпорядження своєю часткою, що може мати місце

лише за наявності спільної часткової власності. Немає таких розбіжностей і у виділі або поділі спільного майна.

Натомість проблема виникає в разі смерті одного зі співвласників, які за свідоцтвом про право власності на житло, набуте при приватизації, мають право спільної сумісної власності на цього. Зокрема, постає питання про оформлення права на спадщину, якщо помер один із співвласників. Адже спадкуватися має частка у спільному майні, а такої за життя спадкодавця не могло бути, оскільки частки в сумісній власності не визначаються. Тобто по суті відсутній об'єкт спадкування.

Задля вирішення цього питання, тобто з метою появи належного об'єкта, нотаріуси радять спадкоємцям звернутися до суду задля визначення розміру часток співвласників. Проте в цьому разі не цілком зрозуміло те, з якою вимогою спадкоємці звертатимуться до суду. Принаймні спору між ними не існує, а визначати правовий режим спільного майна на минуле, тобто до смерті спадкодавця, було б помилковим. Тим більш, якщо вони не мали прав на нього (якщо вони не входили до кола співвласників). Утім якщо вони (або хтось із них) й були співвласниками, то нічого їм не перешкоджає за спільною згодою змінити правовий режим житла. Так, якщо вони звернулися до нотаріуса з оформленням права на спадщину і між ними відсутній спір, вони в разі потреби не позбавлені права втілити свою домовленість у письмову форму.

Підставою для такого твердження є засади цивільних правовідносин і, зокрема, свобода договору (ч. 3 ст. 6 ЦК України), на чому ґрунтуються чимало з них. Більше того, цивільне законодавство часто виходить з презумпції домовленості приватних осіб, що означає їх можливість домовлятися між собою про те, що має для них значення при здійсненні своїх прав. Межі використання такого підходу доволі широко окреслені законом. Головним критерієм є те, щоб цей спосіб здійснення прав не було заборонено і він не суперечив загальним засадам цивільного законодавства [5].

Стосовно договору між спадкоємцями ані таких заборон, ані сумніву в тому, що він не суперечить загальним засадам цивільного законодавства, не

виникає. Так, про домовленість йдеться у ч. 3 ст. 1267 ЦК України, згідно з якою спадкоємці за письмовою угодою між собою, посвідченою нотаріусом, якщо це стосується нерухомого майна, можуть змінити розмір частки у спадщині когось із них. Важливо й те, що частки спадкоємців у спадщині є рівними (ст. 1278 ЦК України), так само, як є рівними й їхні частки (ч. 2 ст. 370 ЦК України), які визначаються в результаті виділу зі спільної сумісної власності.

Отже, презюмуючи рівність часток спадкоємців, законодавець надає їм можливість досягти домовленості про зміну розміру їх часток. Екстраполяція подібного підходу на відносини спільної сумісної власності, які мали місце на час смерті одного із співвласників, приводить до висновку про відсутність перешкод для укладення між ними договору про зміну виду спільної власності, якщо вони і є спадкоємцями. Адже це могло бути так само і за життя спадкодавця. У разі ж його смерті та у відсутність спору така можливість зберігається.

Водночас слід вказати й на те, що за умов засад рівності часток (як у спільній сумісній власності, що виявляється при виділі або поділі, так і у спадщині), іншого варіанту при оформленні права на спадщину спадкоємцями, які мали право спільної сумісної власності на квартиру, не виникло б. Тобто, враховуючи померлого співвласника, всім їм належать рівні права на квартиру. Тому порушення прав на майно померлого співвласника, тим більш, що ці право успадковуються іншими співвласниками цього майна, в цьому випадку не спостерігається [6].

Варто висловити ще одне застереження стосовно прав на спільне майно співвласників та спадкоємців. Вище йшлося про зміну правового режиму майна, визначення часток в спільному майні, що належить на праві спільної власності та про виділ часток з нього. Натомість при спадкуванні йдеться не про виділ, а про оформлення права на цю квартиру як спадкоємців померлої. Виходить, що навіть у разі, якщо спадкоємцями є співвласники, правовий режим спільної сумісної власності на майно не зберігається. Тобто у будь-



якому разі визначатимуться частки в майні, оскільки за ч. 2 ст. 1296 ЦК України, якщо спадщину прийняли кілька спадкоємців, свідоцтво про право на спадщину видається кожному з них із визначенням імені та часток у спадщині інших спадкоємців.

Повертаючись до порядку вирішення питання про спадкування за наявності правового режиму спільної сумісної власності на нерухоме майно та враховуючи наведені вище міркування, слід висловитись за те, що нотаріус при оформленні права на спадщину за домовленістю між співвласниками-спадкоємцями визначає частку кожного з них без звернення до суду.

**Висновки.** Навіть якщо припустити, що спадкоємці звернуться до суду, то, по-перше, невідомо, з якою вимогою та до кого вони її адресують у відсутність спору між собою. По-друге, у будь-якому разі частки в спільному майні визнаватимуться рівними, як це вимагається законодавством. По-третє, навіть якщо за певних обставин виявляться підстави визнання частки померлого співвласника більшою, це не відіб'ється на частках спадкоємців, які і в цьому разі спадкувати сини будуть порівну.

#### Список літератури:

1. Про приватизацію державного житлового фонду: Закон України від 19.06.1992 р. № 2482-XII. URL: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/2482-12>.
2. Про практику застосування судами законодавства, що регулює право приватної власності громадян на жилий будинок: постанова пленуму Верховного Суду України від 04.10.1991 р. № 7. URL: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/v0007700-91>.
3. Постанова Верховного Суду України від 16.11.2016 р. № 6-1443цс16. URL: [http://www.scourt.gov.ua/clients/vsu/vsu.nsf/\(documents\)/1ED0AE47008F19C9C225807B00460DD](http://www.scourt.gov.ua/clients/vsu/vsu.nsf/(documents)/1ED0AE47008F19C9C225807B00460DD).
4. Стоянов А. Д. Окремі питання правового режиму приватизованого житла в правовідносинах подружжя. *Науковий вісник Ужгородського інверситету. Серія Право*. 2015. Вип. 32. Т. 2. С. 79–82.
5. О договоре: Харьковская цивилистическая школа: монография / под ред. проф. И. В. Спасибо-Фатеевой. Харьков: Право, 2017. 576 с.
6. Спасибо-Фатеева І. В. Науково-правовий висновок щодо оформлення права на спадщину в разі спадкування приватизованої квартири, що знаходиться у спільній сумісній власності. *МЕН*. 2007. № 6. С. 67–68.

#### References:

1. Pro pryvatyzatsiiu derzhavnoho zhytlovoho fondu: Zakon Ukrainy vid 19.06.1992 r. № 2482-XII. (1992). URL: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/2482-12>.
2. Pro praktyku zastosuvannia sudamy zakonodavstva, shcho rehuliuie pravo pryvatnoi vlasnosti hromadian na zhylyi budynok: postanova plenumu Verkhovnoho Sudu Ukrainy vid 04.10.1991 r. № 7. (1991). URL: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/v0007700-91>.

3. Postanova Verkhovnoho Sudu Ukrainy vid 16.11.2016 r. № 6-1443tss16. (2016). URL: [http://www.scourt.gov.ua/clients/vsu/vsu.nsf/\(documents\)/1ED0AE47008F19C9C225807B00460DD](http://www.scourt.gov.ua/clients/vsu/vsu.nsf/(documents)/1ED0AE47008F19C9C225807B00460DD).

4. Stoianov, A.D. (2015). Okremi pytannia pravovoho rezhymu pryvatyzovanoho zhytla v pravovidnoynakh podruzzhzia. *Naukovyi visnyk Uzhhorodskoho iniversytetu. Serii Pravo, issue 32, vol. 2, 79–82* [in Ukrainian].

5. O dogovore: Har'kovskaja civilisticheskaja shkola. (2017). I.V. Spasibo-Fateeva (Ed.). Har'kov: Pravo [in Russian].

6. Spasybo-Fatieieva, I.V. (2007). Naukovo-pravovyi vysnovok shchodo oformlennia prava na spadshchynu v razi spadkuvannia pryvatyzovanoi kvartyry, shcho znakhodytsia u spilnii sumisnii vlasnosti. *MEN, 6, 67–68* [in Ukrainian].

**Сурженко О. А. Некоторые вопросы, возникающие при осуществлении права на общее имущество.**

*В статье рассматривается проблема наследования в случае, если в состав наследства вошло общее имущество, находившееся в общей совместной собственности наследодателя и наследников, в частности, приватизированное жилье. По законодательству Украины лица при приватизации жилья, могли выбрать два варианта по своему усмотрению: приобрести его как в общую долевую, так и в общую совместную собственность. Доказывается, что сособственники, являющиеся наследниками, могут по взаимной договоренности определить эти доли без обращения в суд. В качестве аргумента приводится значение договора как в режиме общей собственности, так и в режиме наследования. И в том, и в другом случае сособственники и наследники вправе по договоренности установить как доли в общей собственности, так и изменить доли в наследстве.*

**Ключевые слова:** приватизация; право общей совместной собственности; право общей долевой собственности; наследование; доля в общем имуществе.

**Surzhenko O. A. Some issues arising in the implementation of the right to common property.**

*The article deals with the problem of inheritance in the event that the estate included the common property that was in the common joint ownership of the testator and heirs, in particular, privatized housing. Under the legislation of Ukraine, persons in the privatization of housing, could choose two options at their discretion: to acquire it as a common share, and in common joint property. It is proved that co-owners who are heirs can determine these shares by mutual agreement without resort to a court. As an argument, the value of the contract is shown both in the common property mode and in the mode of inheritance. In both cases, co-owners and heirs are entitled, by agreement, to establish both shares in common ownership, and to change the shares in the inheritance.*

**Keywords:** right to a share; collective agricultural enterprise; separation of the property; acquisition of property rights; state registration; power of attorney.

*Надійшла до редколегії 25.05.2018 р.*