

УДК 349.444

*І. П. Івашова, асистент кафедри цивільно-правових дисциплін та банківського права  
ДВНЗ “Українська академія банківської справи Національного банку України”,  
здобувач Інституту держави і права ім. В. М. Корецького НАН України*

## ОСОБЛИВОСТІ КОРИСТУВАННЯ ЖИТЛОМ, ЩО Є ОБ’ЄКТОМ ПРАВА СПІЛЬНОЇ ЧАСТКОВОЇ ВЛАСНОСТІ

*Стаття присвячена аналізу правового регулювання користування житлом на підставі права спільної часткової власності, а також виділенню частки із майна та припинення права на частку у спільному майні. Здійснено аналіз норм Цивільного кодексу України та судової практики з зазначених питань.*

*Ключові слова: право користування житлом, спільна часткова власність, виділ частки із майна, припинення права на частку.*

**Постановка проблеми.** Право приватної власності на житло можуть мати декілька власників, при цьому зберігається єдність об’єкта і не виникає колективного суб’єкта, а встановлюється множинність суб’єктів співвласників на житловий будинок чи квартиру. Спільна власність на житло виникає на підставі цивільно-правових договорів, рішення суду, отримання спадщини, приватизації, набуття права власності на житло під час шлюбу, і може бути спільною сумісною або частковою власністю. При спільній власності на житло право власності належить всім суб’єктам в сукупності, тобто окрема особа не може самостійно розпоряджатись своєю частиною, а користування відбувається за домовленістю між співвласниками (ст. 358 ЦК України). Спільна власність вважається частковою, якщо договором або законом не встановлена спільна сумісна власність на майно (п. 4 ст. 355 ЦК України), тобто діє презумпція спільної часткової власності. Кожен учасник спільної часткової власності володіє не часткою майна в натурі, а часткою в праві власності на спільне майно у цілому. На практиці найчастіше виникають спори з приводу користування спільним житлом

та поділу спільної власності у разі неможливості та небажання спільного проживання. Але недосконалість правового регулювання та неоднакове застосування судами правових норм створює значні проблеми для фізичних осіб в користуванні та розпорядженні своєю власністю.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій. Невирішені раніше частини проблеми.** Проблемам права приватної власності, в тому числі спільної власності на майно, присвячені праці багатьох вітчизняних цивілістів, серед яких: О. В. Дзера, З. В. Ромовська, І. В. Жилінкова, Я. М. Шевченко та інші. Особливості здійснення права спільної власності на житло досліджували М. К. Галянтич, С. В. Клименко, Є. О. Мічурін та інші. Але комплексного дослідження правових проблем здійснення користування житлом на підставі права спільної часткової власності проведено не було.

**Метою даної статті** є наукове дослідження та аналіз цивільно-правових норм та судової практики при вирішенні правових проблем здійснення користування житлом на підставі права спільної часткової власності.

**Виклад основного матеріалу.** При розгляді судових справ про поділ спільного майна, житла та при неможливості здійснення такого поділу в натурі встановлюється порядок користування

© І. П. Івашова, 2014

житлом. Відповідно до постанов Пленуму Верховного Суду України “Про практику застосування судами законодавства, що регулює право приватної власності громадян на жилий будинок” від 04.10.1991 № 7 [1] та “Про судову практику у справах за позовами про захист права приватної власності” від 22.12.1995 № 20 [2] при поділі житла (житлового будинку або квартири), що знаходиться в спільній сумісній або в спільній частковій власності, поділ в натурі можливий лише у випадках виділення відокремленої частини будинку з самостійним виходом. Виділ також може бути за наявності технічної можливості переобладнати приміщення в ізольовані квартири. Якщо виділ частки будинку в натурі неможливий, суд вправі за заявленим про це позовом встановити порядок користування відособленими приміщеннями (квартирами, кімнатами) такого будинку. У цьому разі окремі підсобні приміщення (кухня, коридор тощо) можуть бути залишені в загальному користуванні учасників спільної часткової власності. Саме такої позиції дотримуються суди при розгляді справ про поділ майна, в тому числі житла. Встановлення порядку користування житлом також застосовується для власника житла та осіб, які наділені особистим сервітутом на підставі ст. 405 ЦК України та ст. 156 ЖК УРСР. Отже, якщо житло технічно неможливо розділити та виділити частку в натурі, то воно залишається в спільному користуванні.

Відповідно до п. 4 ст. 357 ЦК України співвласник житлового будинку 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. Якщо співвласники заявлять про порушення їхніх прав при проведенні такої добудови (прибудови), то це питання повинно вирішуватись в судовому порядку. На співвласника покладається обов’язок утримання майна, що є у спільній частковій власності відповідно до ст. 360 ЦК України, і необхідно розуміти, що співвласник житла відповідно до своєї частки зобов’язаний брати участь у витратах на утримання та збереження спільного житла. Дуже часто виникають практичні ситуації, коли один із співвласників, зловживаючи алкогольними напоями, не маючи стабільного заробітку, ухиляється від сплати житлово-комунальних послуг, що ставить інших співвласників в незручне становище та порушує їхні права. Визначаючи порядок користування житлом, суд може розділити рахунки по сплаті житлово-комунальних послуг, але це не вирішує

проблеми зобов’язання “проблемного” співвласника по утриманню житла. Ухилення від утримання спільного житла спричиняє іншим співвласникам матеріальних збитків, які повинні бути відшкодовані. Таку ситуацію можна було б вирішити в судовому порядку шляхом зменшення частки “проблемного” співвласника. Тому пропонується доповнити ч. 3 ст. 357 ЦК України абзацом другим такого змісту: “У разі невиконання обов’язку співвласника щодо утримання майна, що є у спільній частковій власності, передбаченого ст. 360 цього кодексу, його частка може бути зменшена”.

Відповідно до п. 3 ст. 358 ЦК України кожен із співвласників має право на надання йому у володіння та користування тієї частини спільного майна в натурі, яка відповідає його частці у праві спільної часткової власності. У разі неможливості цього він має право вимагати від інших співвласників відповідної матеріальної компенсації. Також відповідно до п. 2 ст. 364 ЦК України, якщо виділ у натурі частки із спільного майна не допускається, або є неможливим, співвласник, який бажає виділу, має право на одержання від інших співвласників грошової або іншої матеріальної компенсації вартості його частки. Компенсація співвласникові може бути надана лише за його згодою. Отже, фактично, якщо житло (квартира) знаходиться у спільній частковій власності декількох осіб, двоє з яких проживають у цьому житлі, а третій не проживає з причини неможливості сумісного проживання, то він має право на одержання матеріальної компенсації своєї частки у спільній власності на квартиру. Але як вирішувати питання, якщо інші співвласники, які проживають у квартирі, не бажають або не мають змоги здійснити матеріальну компенсацію вартості частки третьому співвласнику? Відповідно до узагальнення судової практики розгляду цивільних справ про захист права власності та інших речових прав, викладеної у Листі Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ “Про практику застосування судами законодавства під час розгляду цивільних справ про захист права власності та інших речових прав” від 28.01.2013 № 24-150/0/4-13 [3], де в п. 2 зазначено, що “згідно з правовою позицією, викладеною в ухвалах Верховного Суду України від 15 лютого 2012 року про перегляд рішення Київського районного суду м. Харкова від 29 жовтня 2009 року; від 25 червня 2010 року у цивільній справі за позовом Д. Л. М. до Д. О. М., територіальної громади в особі Харківської міської ради про виділ частки з майна, що є спільною частковою власністю, і стягнення компенсації, обов’язковою умовою призначення компенсації є



лише згода співвласника, який заявив вимоги про виділ частки. При цьому згода інших співвласників на такий виділ не є обов'язковою, як і залежність від мотивів, з яких власник має намір реалізувати своє право на виділ. Проте значення мають мотиви, з яких інший співвласник не погоджується сплатити компенсацію". Отже, з одного боку, згода інших співвласників на виділення частки і на сплату грошової компенсації не є обов'язковою, тому можна припустити, що вони зобов'язані здійснити таку компенсацію на вимогу власника частки в спільній частковій власності. Але з іншого боку, мають значення мотиви, з яких співвласники не погоджуються сплатити компенсацію. Така незрозумілість правової позиції призводить до порушення права співвласника на користування та розпорядження житлом шляхом отримання матеріальної компенсації за частку квартири у разі неможливості сумісного проживання з іншими співвласниками і небажання останніх надати таку компенсацію. Таким чином, виникає потреба у внесенні змін та доповнень до ч. 2 ст. 364 ЦК України такого змісту: "У разі неможливості спільного проживання, користування квартирою, житловим будинком, недосягнення згоди щодо компенсації вартості частки, співвласник має право в судовому порядку зобов'язати інших співвласників надати матеріальну компенсацію вартості частки у спільній частковій власності на квартиру, будинок тощо. Вартість частки визначається за ринковою ціною на момент розгляду справи і може бути здійснена як в грошовій, так і в натуральній формі, або за рахунок іншого майна співвласників". Слід відмітити, що відповідно до абз. 3 ч. 2 ст. 364 ЦК України право на частку у праві спільної часткової власності у співвласника, який отримав таку компенсацію, припиняється з дня її отримання.

Якщо технічно поділ житлового будинку можливий з виділенням часток у натурі, то не завжди виділені частки будуть відповідати часткам у праві спільної власності. З цього приводу є позиція Верховного Суду України, викладена у мотивувальній частині Постанови Судової палати у цивільних справах Верховного Суду України від 3 квітня 2013 року про перегляд Верховним Судом України ухвали Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ від 25 жовтня 2012 року № 6-12пс13 у справі за позовом ОСОБА\_1 до ОСОБА\_2, ОСОБА\_3 про поділ жилого будинку та визначення порядку користування земельною ділянкою, усунення перешкод у користуванні, за зустрічним позовом ОСОБА\_2, ОСОБА\_3 до ОСОБА\_1 про виділ із спільної часткової власності, в якій зазначається, що "якщо виділ (поділ)

технічно можливий, але з відхиленням від розміру ідеальних часток співвласників з урахуванням конкретних обставин поділ (виділ) може бути проведений зі зміною ідеальних часток і присудженням грошової компенсації співвласнику, частка якого зменшилась. Відтак 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. Оскільки учасники спільної часткової власності мають рівні права стосовно спільного майна пропорційно своїй частці в ньому, суд, здійснюючи поділ майна в натурі (виділ частки), повинен передати співвласнику частки жилого будинку та нежилых будівель, яка відповідає розміру й вартості його частки, якщо це можливо без завдання неспівмірної шкоди господарському призначенню будівлі. Під неспівмірною шкодою господарського призначення слід розуміти суттєве погіршення технічного стану жилого будинку, перетворення в результаті переобладнання жилих приміщень у нежитлові, надання в рахунок частки приміщень, які не можуть бути використані як житлові через невеликий розмір площі або через неможливість їх використання (відсутність денного світла тощо). У тих випадках, коли в результаті поділу (виділу) співвласнику передається частина жилого будинку, яка перевищує його частку, суд стягує з нього відповідну грошову компенсацію і зазначає в рішенні про зміну часток у праві власності на будинок" [4]. Отже, при поділі житлового будинку в натурі слід виходити з часток у праві спільної власності, і при зменшенні цих часток необхідно призначати грошову компенсацію. Також співвласники можуть подати позов про припинення права власності на підставі ст. 365 ЦК України, яка передбачає, що право особи на частку у спільному майні може бути припинене за рішенням суду на підставі позову інших співвласників, якщо: частка є незначною і не може бути виділена в натурі (тобто частка співвласника у житловому будинку, квартирі є незначною – 4–5м<sup>2</sup>, і її неможливо виділити в натурі); річ є неподільною; спільне володіння і користування майном є неможливим (якщо співвласник чинить перешкоди і спільне проживання є неможливим); таке припинення не завдасть істотної шкоди інтересам співвласника та членам його сім'ї (під істотною шкодою слід розуміти випадки, коли у разі припинення права на частку у спільному житлі співвласник та члени його сім'ї виявляться незабезпеченими житлом). Суд постановляє рішення про припинення права особи на частку у спільному майні за умови попереднього внесення пози-

вачем вартості цієї частки на депозитний рахунок суду. При цьому припинення права на частку у спільному майні (житлі) за рахунок грошової компенсації не вважається неправомірним позбавленням права на житло. Такий висновок ґрунтується на Постанові Пленуму Верховного Суду України “Про судову практику у справах за позовами про захист права приватної власності від 22.12.1995 № 20, в якій вказується, що “оскільки за чинним законодавством суд вирішує спори учасників спільної власності щодо розпорядження чи користування майном, то не слід розглядати як неправомірне позбавлення права власності присудження грошової компенсації за частку у спільній власності, якщо її неможливо виділити або поділити майно в натурі чи спільно користуватися ним”. Але якщо співвласник та члени його сім’ї виявляться незабезпеченими житлом (не мають іншого житла на праві приватної власності або на праві користування), то припинення права на частку у спільному майні здійснювати не можна. Неоднозначною є судова практика з вирішення підстав припинення права на частку у спільному майні. Так, деякі суди вирішують питання припинення права на частку у спільному майні за сукупності підстав, передбачених ст. 365 ЦК України, а інші приймають рішення за наявності

однієї з них. В Ухвалі колегії суддів Судової палати у цивільних справах Верховного Суду України від 2 червня 2010 р. № 6-81цс 11 [5], вказується, що для припинення права особи на частку у спільному майні необхідно встановити наявність будь-якої із обставин, передбачених пунктами 1–3 частини першої статті 365 ЦК України за умови, що таке припинення не завдасть істотної шкоди інтересам співвласника та членам його сім’ї. Таким чином, при вирішенні питання припинення права на частку у спільному житлі необхідно довести лише четверту підставу, передбачену ст. 365 ЦК України, тобто те, що співвласник та члени його сім’ї є забезпеченими іншим придатним для проживання житлом, і припинення права на частку у спільному житлі не завдає істотної шкоди інтересам співвласника.

**Висновок.** Підводячи підсумок, слід зазначити, що здійснення права власності на житло, яке належить декільком особам на підставі спільної часткової власності, має деякі особливості, і вирішення спорів співвласників щодо здійснення користування та розпорядження спільним майном судами вирішується неоднаково. Тому існує необхідність внесення змін та доповнень до ЦК України, а також узагальнення судової практики з приводу здійснення права власності на житло.

#### Список літератури

1. Про практику застосування судами законодавства, що регулює право приватної власності громадян на житловий будинок : постанова Пленуму Верховного Суду України від 04.10.1991 № 7 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon1.rada.gov.ua/laws/show/v0007700-91>.
2. Про судову практику у справах за позовами про захист права приватної власності : постанова Пленуму Верховного Суду України від 22.12.1995 № 20 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon1.rada.gov.ua/laws/show/v0020700-95>.
3. Про практику застосування судами законодавства під час розгляду цивільних справ про захист права власності та інших речових прав : лист Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ від 28.01.2013 № 24-150/0/4-13 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : [http://udvs-kharkiv.at.ua/publ/metodichka/list\\_vishhogo\\_spezializovanogo\\_sudu\\_ukrajini/1-1-0-54](http://udvs-kharkiv.at.ua/publ/metodichka/list_vishhogo_spezializovanogo_sudu_ukrajini/1-1-0-54).
4. Постанова Судової палати у цивільних справах Верховного Суду України від 3 квітня 2013 року № 6-12цс13 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : [http://zib.com.ua/ua/37315-postanova\\_verhovnogo\\_sudu\\_ukraini\\_vid\\_03042013\\_6-12cs13\\_teks.html](http://zib.com.ua/ua/37315-postanova_verhovnogo_sudu_ukraini_vid_03042013_6-12cs13_teks.html).
5. Ухвала колегії суддів Судової палати у цивільних справах Верховного Суду України від 2 червня 2010 р. № 6-81цс11 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.scourt.gov.ua/clients/vs.nsf/0/45EF93C8CF4A54B1C225788600439E89?OpenDocument>.

Отримано 24.05.2014

#### Анотація

Стаття посвячена аналізу правового регулювання польовання жильем на основани права общей доленой собственности, а также выделения доли из имущества и прекращения права на долю в общем имуществе. Проанализированы нормы Гражданского кодекса Украины и судебная практика по указанным вопросам.

#### Summary

This article is devoted to the research of the share ownership and using accommodation with part-owners. The cohabitation and joint using flat or house are also considered. The rules of Ukrainian Civil Code and practice are analyzed.