****

**НОТАРІАЛЬНА ПАЛАТА УКРАЇНИ**

**ІІ-й польсько-український вебінар**

**Тема: Нотаріат назустріч людям. Покращення взаємодії нотаріусів України та Республіки Польщі. Взаємне ознайомлення з роботою нотаріату України з особливостями, які внесла війна.**

**Питання: 4. Особиста та спільна власність на майно. Майно подружжя. Загальні правила. Договори (шлюбний, поділ)**

**Спікер: Галина ПАРУСОВА,** член Комісії з аналітично-методичного забезпечення нотаріальної діяльності НПУ, нотаріус

**Доповідь.**

**Добрий день, шановні колеги!**

**Сьогодні доповідатиму загальні положення про право власності на майно в Україні, одноосібну та спільну власність. Більш детально розповім про види спільної власності: спільну часткову та спільну сумісну власність, презумпцію спільності майна подружжя, спростування такої презумпції законом та договором, зокрема шлюбним договором, а також про припинення спільної власності поділом майна подружжя.**

Відповідно до статті 316 Цивільного кодексу України (далі - ЦК[[1]](#footnote-1)) правом власності є право особи на річ (майно), яке вона здійснює відповідно до закону за своєю волею, незалежно від волі інших осіб. **Майном** як особливим об'єктом вважаються окрема **річ, сукупність речей**, а також **майнові права та обов'язки** (стаття 190 ЦК).

Власникові належать **права: володіння, користування та розпоряджання своїм майном** (**зміст права власності**). На зміст права власності **не впливають місце проживання власника та місцезнаходження майна.** Тобто, якщо власник віддалений від свого майна, не користується ним, це не позбавляє його прав на це майно, так само як і обов’язків щодо його утримання.

Стаття 11 Закону України «Про забезпечення прав і свобод громадян та правовий режим на тимчасово окупованій території **України**»[[2]](#footnote-2) закріплює гарантії права власності та правовий режим майна на тимчасово окупованій території. Відповідно до частин 4, 5, 6 статті 11 цього Закону **за фізичними особами, незалежно від набуття ними статусу біженця чи іншого спеціального правового статусу**, підприємствами, установами, організаціями **зберігається право власності та інші речові права на майно**, у тому числі на нерухоме майно, включаючи земельні ділянки, що знаходиться на тимчасово окупованій території, **якщо воно набуте відповідно до законів України. Набуття та припинення права власності на нерухоме майно**, яке знаходиться на тимчасово окупованій території, **здійснюється відповідно до законодавства України** за межами тимчасово окупованої території. На тимчасово окупованій території **будь-який правочин щодо нерухомого майна**, у тому числі щодо земельних ділянок, **вчинений з порушенням вимог цього Закону, інших законів України, вважається недійсним з моменту вчинення і не створює юридичних наслідків, крім тих, що пов’язані з його недійсністю.**

Відповідно до частини 1 статті 328 ЦК **право власності набувається на підставах**, що **не заборонені законом, зокрема із правочинів**. Права на **нерухоме майно, які підлягають державній реєстрації, виникають з дня такої реєстрації** відповідно до закону (частин 4 статті 334 ЦК). До **нерухомих речей** (нерухоме майно, нерухомість) належать **земельні ділянки**, а також **об'єкти, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення** (частина 1 статті 181 ЦК). Право власності та інші речові права на нерухомі речі, обтяження цих прав, їх виникнення, перехід і припинення підлягають державній реєстрації (частина 1 статті 182 ЦК).

**Право власності** на річ (майно) є суб’єктивним правом, яке **може належати одній особі (одноосібна власність)** або **кільком особам (спільна власність)**. **Спільна власність характеризується одним об’єктом, кількома суб’єктами та спільним правом**.

Статтею 355 ЦК встановлюється, що **майно**, яке є у **власності двох або більше осіб (співвласників)**, належить їм **на праві спільної власності (спільне майно)**. Частина 2 цієї статті визначає види спільної власності і закріплює, що **майно може належати особам** на праві спільної **часткової** **або** на праві спільної **сумісної** власності. Право спільної власності виникає з підстав, не заборонених законом (частина 3 статті 355 ЦК). Спільна власність **вважається** частковою, якщо **договором** або **законом** не встановлена спільна сумісна власність на майно (частина 4 статті 355 ЦК). Майно, набуте в результаті **спільної праці та за спільні грошові кошти членів сім'ї, є їхньою спільною сумісною власністю**, якщо **інше не встановлено договором**, укладеним у письмовій формі (частина 4 статті 368 ЦК).

Право спільної **часткової** власності – це власність **двох чи більше осіб** *із* **визначенням часток** кожного з них у праві власності (частина 1 статті 356 ЦК). Наприклад, ½ та ½. Право спільної **сумісної** власності – це власність **двох або більше осіб** *без* **визначення часток** кожного з них у праві власності (частина 1 статті 368 ЦК). Отже, **критерієм поділу** спільної власності на спільну часткову власність та спільну сумісну власність **є визначеність часток** у праві власності на майно.

Статтею 358 ЦК передбачено, що співвласники можуть домовитися про порядок володіння та користування майном, що є їхньою спільною частковою власністю. 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. Для цього співвласники можуть укласти **договір про порядок володіння та користування спільним майном** і у разі його нотаріального посвідчення, такий договір є обов'язковим і для особи, яка придбає згодом частку в праві спільної часткової власності на це майно.

Згідно зі статтею 361 ЦК співвласник має право самостійно розпорядитися своєю часткою у праві спільної часткової власності. Тобто частка у праві спільної часткової власності є самостійним оборотоздатним об’єктом і може бути відчужена. Водночас важливо зауважити, що відповідно до статті 362 ЦК у разі продажу частки у праві спільної часткової власності **співвласник має** **переважне право перед іншими особами на її купівлю за ціною, оголошеною для продажу, та на інших рівних умовах**, крім випадку продажу з публічних торгів. **Продавець частки** у праві спільної часткової власності **зобов'язаний письмово повідомити інших співвласників про намір продати свою частку**, вказавши **ціну та інші умови**, на яких він її продає. **Якщо інші співвласники відмовилися** від здійснення переважного права купівлі **чи не здійснять цього права щодо нерухомого майна протягом одного місяця**, а **щодо рухомого майна - протягом десяти днів** від дня отримання ними повідомлення, продавець має право продати свою частку іншій особі. **Якщо бажання придбати частку у праві спільної часткової власності виявили кілька співвласників, продавець має право вибору покупця.** У разі продажу частки у праві спільної часткової власності з порушенням переважного права купівлі співвласник може пред'явити до суду позов про переведення на нього прав та обов'язків покупця. Передача співвласником свого переважного права купівлі частки у праві спільної часткової власності іншій особі не допускається.

**Суб'єктами права** спільної **часткової** власності можуть бути фізичні особи, юридичні особи, держава, територіальні громади. **Суб'єктами права** спільної **сумісної** власності можуть бути фізичні особи, юридичні особи, а також держава, територіальні громади, якщо інше не встановлено законом. **Подружжя є спеціальним суб’єктом права спільної сумісної власності.** Так, у частині 3 статті 368 ЦК встановлена важлива презумпція, відповідно до якої **майно, набуте подружжям за час шлюбу, є їхньою спільною сумісною власністю, якщо інше не встановлено *договором* або *законом*.** Стаття 60 Сімейного кодексу України (далі - СК)[[3]](#footnote-3) деталізує цю презумпцію і встановлює, що майно, набуте подружжям за час шлюбу, належить дружині та чоловікові на праві спільної сумісної власності **незалежно від того, що один з них не мав з поважної причини (навчання, ведення домашнього господарства, догляд за дітьми, хвороба тощо) самостійного заробітку (доходу).** Вважається, що кожна річ, набута за час шлюбу, крім речей індивідуального користування, є об'єктом права спільної сумісної власності подружжя.

Відповідно до частини 1 статті 36 СК **підставою для виникнення прав та обов'язків подружжя є шлюб** - сімейний союз жінки та чоловіка, зареєстрований в органі державної реєстрації актів цивільного стану (частина 1 статті 21 СК). **Проживання однією сім'єю жінки та чоловіка без шлюбу не є підставою для виникнення у них прав та обов'язків подружжя** (частина 2 статті 21 СК). Отже, подружжям є жінка та чоловік, які перебувають у зареєстрованому шлюбі.

Прикладом **спростування презумпції спільної сумісної власності майна подружжя законом** є положення статей 57, 58 СК, де визначається, яке майно є особистою приватною власністю кожного із подружжя. Так, відповідно до статті 57 СК **особистою приватною власністю дружини, чоловіка є:**

* майно, набуте нею, ним **до шлюбу**;
* майно, набуте нею, ним **за час шлюбу, але на підставі договору дарування** або **в порядку спадкування;**
* майно, набуте нею, ним **за час шлюбу, але за кошти, які належали їй, йому особисто**;
* **житло**, набуте нею, ним **за час шлюбу** **внаслідок** його **приватизації** відповідно до Закону України "Про приватизацію державного житлового фонду" (*прим.: у період з 09.02.2011 року по 13.06.2012 року таке майно було об’єктом права спільної сумісної власності подружжя*);[[4]](#footnote-4)
* **земельна ділянка**, набута нею, ним **за час шлюбу внаслідок приватизації** земельної ділянки, що перебувала у її, його користуванні, або одержана внаслідок приватизації земельних ділянок державних і комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій, або одержана із земель державної і комунальної власності в межах норм безоплатної приватизації, визначених Земельним кодексом України *(прим.: у період з 09.02.2011 року по 13.06.2012 року таке майно було об’єктом права спільної сумісної власності подружжя)*;[[5]](#footnote-5)
* **речі індивідуального користування**, в тому числі коштовності, навіть тоді, коли вони були придбані за рахунок спільних коштів подружжя;
* **премії, нагород**и, які вона, він одержали **за особисті заслуги**. Суд може визнати за другим з подружжя право на частку цієї премії, нагороди, якщо буде встановлено, що він своїми діями (ведення домашнього господарства, виховання дітей тощо) сприяв її одержанню;
* **кошти,** одержані як **відшкодування за втрату (пошкодження) речі, яка їй, йому належала,** а також як **відшкодування завданої їй, йому моральної шкоди**;
* **виплати (страхові виплати та виплати викупних сум),** одержані **за договорами страхування життя та здоров’я**.

Відповідно до частин 6 та 7 статті 59 СК **суд може** визнати особистою приватною власністю дружини, чоловіка майно, набуте нею, ним за час їхнього окремого проживання у зв'язку з фактичним припиненням шлюбних відносин. **Якщо у придбання майна вкладені крім спільних коштів і кошти, що належали одному з подружжя, то частка у цьому майні, відповідно до розміру внеску, є його особистою приватною власністю.**

Якщо річ, що належить одному з подружжя, плодоносить, дає приплід або дохід (дивіденди), він є власником цих плодів, приплоду або доходу (дивідендів) (стаття 58 СК). Той із подружжя, хто є власником майна, визначає режим володіння та користування ним з урахуванням інтересів сім'ї, насамперед дітей. При розпорядженні своїм майном дружина, чоловік зобов'язані враховувати інтереси дитини, інших членів сім'ї, які відповідно до закону мають право користування ним (стаття 59 СК).

Прикладом **договірного спростування презумпції спільної сумісної власності майна подружжя є шлюбний договір** чи **інший договір між подружжям/за участю подружжя, в результаті якого майно набувається в спільну часткову власність або в особисту приватну власність кожного із подружжя.** Так, наприклад, купуючи спільно нерухоме майно, подружжя може одразу набувати таке майно у спільну часткову власність, визначаючи розмір частки кожного з них. При цьому, частка у праві спільної власності на майно, за загальним правилом, належатиме кожному з подружжя особисто. Також, купуючи майно у шлюбі, кожен з подружжя може набувати його одноосібно в особисту приватну власність, якщо, наприклад, у шлюбному договорі обумовлено роздільність майна, що набуватиметься за час шлюбу. Отже, підсумовуючи, варто узагальнити, що презумпція спільної сумісної власності майна подружжя може бути спростована договором і майно у такому разі не набуватиметься за замовчуванням у спільну сумісну власність.

Право на укладення шлюбного договору відповідно до статті 92 СК мають **особи, які подали заяву про реєстрацію шлюбу** (наречені), а також **подружжя**. На укладення шлюбного договору до реєстрації шлюбу, якщо його стороною є неповнолітня особа, потрібна письмова згода її батьків або піклувальника, засвідчена нотаріусом.

Стаття 93 СК визначає зміст шлюбного договору та встановлює, що:

* шлюбним договором регулюються **майнові** відносини між подружжям, визначаються їхні майнові права та обов'язки;
* шлюбним договором можуть бути визначені **майнові** права та обов'язки подружжя **як батьків;**
* шлюбний договір **не може** регулювати **особисті** відносини **подружж**я, а також **особисті відносини між ними та дітьми;**
* шлюбний договір **не може зменшувати обсягу прав дитини**, які встановлені цим СК, а також **не може ставити одного з подружжя у надзвичайно невигідне матеріальне становище**;
* за шлюбним договором **не може** **передаватися у власність одному з подружжя нерухоме майно та інше майно, право на яке підлягає державній реєстрації.**

Відповідно до статей 97, 98 СК ушлюбному договорі:

* може бути **визначене майно, яке дружина, чоловік передає для використання на спільні потреби сім'ї, а також правовий режим майна, подарованого подружжю у зв'язку з реєстрацією шлюбу;**
* сторони можуть домовитися **про непоширення на майно, набуте ними за час шлюбу, положень статті 60 СК і вважати його спільною частковою власністю або особистою приватною власністю кожного з них;**
* сторони можуть домовитися **про можливий порядок поділу майна, у тому числі і в разі розірвання шлюбу;**
* сторони можуть передбачити **використання належного їм обом або одному з них майна для забезпечення потреб їхніх дітей, а також інших осіб;**
* сторони можуть включити до шлюбного договору **будь-які інші умови щодо правового режиму майна, якщо вони не суперечать моральним засадам суспільства;**
* якщо у зв'язку з укладенням шлюбу один із подружжя вселяється в житлове приміщення, яке належить другому з подружжя, сторони у шлюбному договорі можуть домовитися **про порядок користування ним.** Подружжя може домовитися про звільнення житлового приміщення тим з подружжя, хто вселився в нього, в разі розірвання шлюбу, з виплатою грошової компенсації або без неї;
* сторони можуть домовитися **про проживання у житловому приміщенні, яке належить одному з них чи є їхньою спільною власністю, їхніх родичів;**
* сторони можуть домовитися **про надання утримання одному з подружжя незалежно від непрацездатності та потреби у матеріальній допомозі на умовах, визначених шлюбним договором;**
* може бути встановлена **можливість припинення права на утримання одного з подружжя у зв'язку з одержанням ним майнової (грошової) компенсації.**

Відповідно до статті 94 СК, яка закріплює **форму** шлюбного договору, **шлюбний договір укладається** **у письмовій формі і нотаріально посвідчується**. Підпунктом 2.3 пункту 2 глави 5 розділу II Порядку вчинення нотаріальних дій, що затверджений наказом Міністерства юстиції України 22.02.2012 № 296/5[[6]](#footnote-6) визначено, що у разі недодержання сторонами вимоги закону про нотаріальне посвідчення договору (прим.: шлюбного договору) такий договір є нікчемним.

Звертаю увагу на початок дії шлюбного договору відповідно до статті 95 СК, якою встановлено, що якщо шлюбний договір укладено до реєстрації шлюбу, він набирає чинності у день реєстрації шлюбу, а якщо шлюбний договір укладено подружжям, він набирає чинності у день його нотаріального посвідчення.

У шлюбному договорі **може бути** встановлено загальний строк його дії, а також строки тривалості окремих прав та обов'язків. У шлюбному договорі може бути встановлена чинність договору або окремих його умов і після припинення шлюбу (стаття 96 СК). Отже, строк – не є істотною умовою шлюбного договору.

Стаття 100 СК закріплює, що одностороння зміна умов шлюбного договору не допускається. Шлюбний договір може бути змінено подружжям. **Угода про зміну шлюбного договору нотаріально посвідчується.** На вимогу одного з подружжя шлюбний договір за рішенням суду може бути змінений, якщо цього вимагають його інтереси, інтереси дітей, а також непрацездатних повнолітніх дочки, сина, що мають істотне значення. **Право на розірвання шлюбного договору** за взаємною згодою сторони мають відповідно до загальних положень цивільного законодавства.

У статті 61 СК визначено, що об'єктом права спільної сумісної власності подружжя може бути будь-яке майно, за винятком виключеного з цивільного обороту. **Об'єктом права спільної сумісної власності є** **заробітна плата, пенсія, стипендія, інші доходи, одержані одним із подружжя. Якщо одним із подружжя укладено договір в інтересах сім'ї, то гроші, інше майно, в тому числі гонорар, виграш, які були одержані за цим договором, є об'єктом права спільної сумісної власності подружжя. Речі для професійних занять (музичні інструменти, оргтехніка, лікарське обладнання тощо), придбані за час шлюбу для одного з подружжя, є об'єктом права спільної сумісної власності подружжя.**

Відповідно до статті 62 СК якщо майно дружини, чоловіка за час шлюбу істотно збільшилося у своїй вартості внаслідок спільних трудових чи грошових затрат або затрат другого з подружжя, воно у разі спору **може бути визнане за рішенням суду** об'єктом права спільної сумісної власності подружжя. Якщо один із подружжя своєю працею і (або) коштами брав участь в утриманні майна, належного другому з подружжя, в управлінні цим майном чи догляді за ним, то дохід (приплід, дивіденди), одержаний від цього майна, у разі спору **за рішенням суду може бути** визнаний об'єктом права спільної сумісної власності подружжя.

Важливо зауважити, що **дружина та чоловік мають рівні права на володіння, користування і розпоряджання майном,** що належить їм на **праві спільної сумісної власності**, якщо *інше не встановлено домовленістю між ними*.

Стаття 65 СК визначає, що дружина, чоловік **розпоряджаються майном**, що є об'єктом права спільної сумісної власності подружжя, **за взаємною згодою**. При укладенні договорів одним із подружжя вважається, що він діє за згодою другого з подружжя. Дружина, чоловік має право на звернення до суду з позовом про визнання договору недійсним як такого, що укладений другим із подружжя без її, його згоди, якщо цей договір виходить за межі дрібного побутового. **Для укладення одним із подружжя договорів, які потребують нотаріального посвідчення і (або) державної реєстрації, а також договорів стосовно цінного майна, згода другого з подружжя має бути подана письмово. Згода на укладення договору, який потребує нотаріального посвідчення і (або) державної реєстрації, має бути нотаріально засвідчена.** Договір, укладений одним із подружжя в інтересах сім'ї, створює обов'язки для другого з подружжя, якщо майно, одержане за договором, використане в інтересах сім'ї.

Такі ж положення щодо здійснення права спільної сумісної власності містить ЦК. Так, відповідно до статті 369 ЦК співвласники майна, що є у спільній сумісній власності, володіють і користуються ним спільно, якщо інше не встановлено домовленістю між ними. **Розпоряджання майном**, що є у спільній сумісній власності, **здійснюється за згодою всіх співвласників,** якщо інше не встановлено законом. У разі вчинення одним із співвласників правочину щодо розпорядження спільним майном вважається, що він вчинений за згодою всіх співвласників, якщо інше не встановлено законом. **Згода співвласників на вчинення правочину щодо розпорядження спільним майном, який підлягає нотаріальному посвідченню та (або) державній реєстрації, має бути висловлена письмово і нотаріально посвідчена.**

**Дружина та чоловік мають право на укладення між собою усіх договорів, які не заборонені законом**, **як щодо майна, що є їхньою особистою приватною власністю, так і щодо майна, яке є об'єктом права спільної сумісної власності подружжя**. Договір про відчуження одним із подружжя на користь другого з подружжя своєї частки у праві спільної сумісної власності подружжя може бути укладений без виділу цієї частки (стаття 64 СК).

**Дружина, чоловік мають право укласти з іншою особою** договір купівлі-продажу, міни, дарування, довічного утримання (догляду), застави щодо своєї частки у праві спільної сумісної власності подружжя **лише після її визначення та виділу в натурі або визначення порядку користування майном.**

**Звертаю увагу на те, що відповідно до статті 68 СК розірвання шлюбу не припиняє права спільної сумісної власності на майно, набуте за час шлюбу. Розпоряджання майном, що є об'єктом права спільної сумісної власності, після розірвання шлюбу здійснюється співвласниками виключно за взаємною згодою, відповідно до Цивільного кодексу України.**

Згідно зі статями 69, 70 СК **дружина і чоловік мають право на поділ майна, що належить їм на праві спільної сумісної власності, незалежно від розірвання шлюбу. Договір про поділ житлового будинку, квартири, іншого нерухомого майна, а також про виділ нерухомого майна дружині, чоловікові зі складу усього майна подружжя має бути нотаріально посвідчений.** У разі поділу майна, що є об'єктом права спільної сумісної власності подружжя, **частки майна** дружини та чоловіка **є рівними,** якщо **інше не визначено** **домовленістю** між ними або **шлюбним договором**.

Стаття 71 СК передбачає способи поділу майна, що є об'єктом права спільної сумісної власності подружжя, якими є, зокрема, **поділ в натурі**, **передання неподільної речі** одному з подружжя, якщо інше не визначено домовленістю між ними, **передання грошової компенсації** **замість частки у праві спільної сумісної власності** на майно, зокрема на житловий будинок, квартиру, земельну ділянку, що допускається лише за згодою співвласника, крім випадків, передбачених Цивільним кодексом України тощо.

Відповідно до статті 372 ЦК **майно, що є у спільній сумісній власності**, може бути **поділене** між співвласниками за домовленістю між ними, крім випадків, установлених законом. У разі поділу майна, що є у спільній сумісній власності, **вважається, що частки** співвласників у праві спільної сумісної власності **є рівними**, **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. Звертаю увагу на те, що **у разі поділу майна між співвласниками право спільної сумісної власності на нього припиняється** (частина 3 статті 372 ЦК). **Договір про поділ нерухомого майна, що є у спільній сумісній власності, укладається у письмовій формі і підлягає нотаріальному посвідченню (частина 4 статті 372 ЦК).**

Відповідно до статті 367 ЦК **майно, що є у спільній частковій власності**, може бути поділене в натурі між співвласниками за домовленістю між ними. **У разі поділу спільного майна між співвласниками право спільної часткової власності на нього припиняється. Договір про поділ нерухомого майна, що є у спільній частковій власності**, **укладається у письмовій формі і підлягає нотаріальному посвідченню.**

Важливо зауважити, що відповідно до статті 220 ЦК за загальним правилом **у разі недодержання сторонами вимоги закону про нотаріальне посвідчення договору такий договір є нікчемним, тобто таким, який не створює юридичних наслідків, крім тих, що пов'язані з його недійсністю** (частина 1 статті 216 ЦК).

1. <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text> [↑](#footnote-ref-1)
2. <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1207-18#Text> [↑](#footnote-ref-2)
3. <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2947-14#Text> [↑](#footnote-ref-3)
4. <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/4766-17#n6> [↑](#footnote-ref-4)
5. <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/4766-17#n6> [↑](#footnote-ref-5)
6. <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0282-12#Text> [↑](#footnote-ref-6)