

Дзера Ірина Олександрівна,
кандидат юридичних наук, доцент
доцент кафедри приватного права
Національного університету «Києво-Могилянська Академія»,
м. Київ, Україна

ДЕЯКІ ПИТАННЯ ЗАХИСТУ ПРАВ СПІВВЛАСНИКІВ У РАЗІ ПОРУШЕННЯ ПРАВА ПЕРЕВАЖНОЇ КУПІВЛІ ЧАСТКИ У СПІЛЬНІЙ ЧАСТКОВІЙ ВЛАСНОСТІ

Право переважної купівлі частки у спільній частковій власності передбачене ст. 362 Цивільного кодексу України. Відповідно до ч. 1 цієї статті 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 [1]. Цією статтею визначається порядок та способи повідомлення інших співвласників про продажу частки, а також способи відмови інших співвласників від переважного права. Переважне право співвласника характеризується наступними ознаками: 1) таке право є невідчужуваним і належить виключно співвласникам і не може бути реалізоване іншими особами (членами сім'ї співвласника чи іншими особами); 2) воно діє протягом місяця для нерухомого майна (протягом 10 днів для рухомого майна), який обчислюється з дня повідомлення співвласників про намір продажу майна; 3) це право є присікальним, адже зі спливом вищезазначеного строку, воно припиняється. Відтак у разі, коли інший співвласник не реалізував своє переважне право і не виявив бажання придбати частку, співвласник-продавець може продати цю частку третім особам на запропонованих іншим співвласникам умовах.

У ст. 362 ЦК встановлюється особливий вид позовних вимог, з якими співвласник, переважне право якого було порушене, вправі звертатись до суду. Так, ч. 4 цієї статті визначається, що у разі продажу частки у праві спільної часткової власності з порушенням переважного права купівлі частки, співвласник може пред'явити до суду позов про *переведення на нього прав та обов'язків покупця*. З метою підтвердження факту наявності коштів у позивача цією статтею передбачається обов'язок позивача внести на депозитний рахунок суду грошову суму, яку за договором повинен сплатити покупець.

Отже, цивільне законодавство досить чітко визначає способи захисту прав співвласника у разі продажу частки з порушеннями права її переважної купівлі. Водночас, в судовій практиці ці норми не завжди враховуються.

Непоодинокими є випадки звернення співвласників з позовами про визнання договору купівлі-продажу недійсним і визнання за співвласником права власності. Так, у справі № 758/168/14-ц за позовом співвласника про визнання недійсним договору купівлі-продажу частки, рішенням Подільського районного суду міста Києва від 02.03.2015 позову заяву було задоволено.

Своє рішення суд обґрунтував тим, що на його думку, позивач не був належним чином повідомлений про намір відповідача продати свою частку квартири, а тому позивач фактично був позбавлений можливості скористатися своїм переважним правом перед іншими особами на купівлю частини квартири. Таким чином, на думку суду, відповідач порушив вимоги, які встановлені ЦК України, що є підставою недійсності правочину і визнання правочину недійсним в якості способу захисту порушеного права відповідає п. 2 ч.2 ст. 16 ЦК України, а відтак є належним способом захисту. [2] Слід також відзначити, що крім вимоги про недійсність договору, позивачем не було зазначено жодної іншої вимоги, спрямованої на повернення майна співвласнику. Водночас, на нашу думку, у викладеній справі констатація факту недійсності договору не могла призвести до належного захисту прав співвласників, і позивачем мала бути також заявлена вимога про реституцію, з метою подальшої можливості реалізації переважного права придбання частки. Однак і у цьому випадку обрані способи захисту були б неналежними.

На вирішення подібної категорії справ звернув увагу Пленум Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ, який у п. 19 своєї постанови відзначив, що вирішуючи такі спори, «суд не має права задовольняти позови про визнання правочину недійсним, якщо його метою є переведення на позивача (співвласника майна) прав та обов'язків покупця, оскільки цивільним законодавством передбачено інші наслідки порушення положення частини четвертої статті 362 ЦК» [3]. Подібну позицію підтримав і Верховний Суд України, який у своєму листі від 01.07.2013 р. зазначив, 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» [4].

Зустрічаються також справи, в яких позивачі крім вимог про переведення прав та обов'язків покупця за договором, закладають вимоги про визнання за ними права власності на частку, або навіть витребування майна з чужого незаконного володіння. Однак, на нашу думку, такі вимоги не можуть бути поєднані, зважаючи на різні підстави для їх застосування. Адже кінцева мета співвласника, переважне право якого було порушене – не витребувати майно від покупця чи визнати за ним право власності, якого в нього на момент укладення договору не було, а набути прав та обов'язків покупця за вже укладеним договором. Фактично, у цьому разі відбувається заміни сторони покупця у договорі. Відтак, належним способом захисту прав співвласника у разі продажу частки з порушення права її переважної купівлі, слід визначити переведення прав та обов'язків покупця за договором. Водночас, на нашу думку, такий спосіб захисту не може повною мірою сприяти набуттю співвласнику частки, а відтак має поєднуватись з вимогами зобов'язати покупця передати частку співвласнику-набувачу та стягнути кошти, внесені на депозитний рахунок суду покупцеві.

Список використаних джерел

1. Цивільний кодекс України від 16 січня 2003 р. (з наступними змінами та доповненнями станом на 25.04.2021). URL: <http://zakon1.rada.gov.ua/laws/show/435-15>.
2. Рішення Подільського районного суду міста Києва від 02.03.2015 у справі № 758/168/14-ц. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/42956029>
3. Постанова Пленуму Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ від 07.02.2014 № 5 «Про судову практику в справах про захист права власності та інших речових прав». URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/v0005740-14#Text>.
4. Лист Верховного Суду України від 01.07.2013 р. URL: https://protocol.ua/ua/analiz_deyakh_pitan_zastosuvannya_sudami_zakonodavstva_pro_pravo_vlasnosti_pri_rozglyadi_tsivilnih_sprav/
5. Рішення Стрийського міськрайонного суду Львівської області від 10.09.2009 р. у справі №2-259-09. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/5642766>.

Дзюбенко Олена Леонідівна,
кандидат юридичних наук, доцент,
доцент кафедри цивільного права
юридичного факультету ІУТП
Державного університету інфраструктури та технологій
м. Київ, Україна

ОСОБЛИВОСТІ ДОГОВОРІВ ПРО ВІДЧУЖЕННЯ НЕРУХОМОГО МАЙНА ЗА УЧАСТЮ ФІЗИЧНИХ ОСІБ – НЕРЕЗИДЕНТІВ

При укладанні договорів про нерухоме майно з іноземним елементом застосовується право держави, у якій це майно знаходиться, а якщо таке майно підлягає реєстрації, - право держави, де здійснена реєстрація (п. 1 ч. 2 ст. 44 Закону України «Про міжнародне приватне право») [6]. Разом з тим, у ч. 1 ст. 38 Закону України «Про міжнародне приватне право» зазначено, що виникнення та припинення права власності та інших речових прав визначається правом держави, у якій відповідне майно перебувало в момент, коли мала місце дія або інша обставина, яка стала підставою для виникнення або припинення права власності та інших речових прав, якщо інше не передбачено законом або міжнародним договором України. При цьому, в ч. 1 ст. 40 вказаного закону зазначено, що право власності та інші речові права, відомості про які підлягають внесенню до державних реєстрів, визначаються правом держави, у якій це майно зареєстровано [6].

Цивільний кодекс України закріплює поняття, зміст, види, форми, підстави виникнення та припинення права власності, встановлює право власності на окремі види майна, містить норми, які регулюють укладання договорів про перехід права власності. Так, відповідно до ч. 1 ст. 328 ЦК України, право власності набувається на підставах, що не заборонені