

вул. Образцова 4А/2  
м. Миколаїв, 54020, Україна

Т. (0512) 47-20-90,  
Т. (0512) 47-20-91  
E: [mykolaiv1.mykolaiv@legalaid.mk.ua](mailto:mykolaiv1.mykolaiv@legalaid.mk.ua)

[www.legalaid.gov.ua](http://www.legalaid.gov.ua)



**Перший  
миколаївський  
місцевий центр з  
надання безоплатної  
вторинної правової  
допомоги**

## Прес-реліз

### **Спільна сумісна власність на земельну ділянку**

*Спільна сумісна власність* полягає в тому, що її учасники не мають наперед визначених часток. **Всі співвласники спільної сумісної власності мають рівні права щодо володіння, користування та розпорядження земельною ділянкою.**

Частина 1 статті 89 [Земельного кодексу України](#) передбачає, що земельна ділянка може належати на праві спільної сумісної власності лише громадянам, якщо інше не встановлено законом. Під категорією громадян слід розуміти не лише громадян України, а також громадян інших держав та осіб без громадянства.

#### **Суб'єкти права власності**

**До осіб, між якими може виникнути спільна сумісна власність на земельну ділянку, віднесено:**

- **подружжя**

Відповідно до ч. 3 ст. 368 [Цивільного кодексу України](#) майно, набуте подружжям за час шлюбу, є їхньою спільною сумісною власністю, якщо інше не встановлено договором або законом.

В силу ст. 60 [Сімейного кодексу України](#) 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.

Зокрема, ч. 4 ст. 368 [Цивільного кодексу України](#) передбачає, що у спільній сумісній власності перебуває 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/

**Об'єктом права спільної сумісної власності подружжя може бути будь-яке майно**, за винятком виключеного з цивільного обороту (ч. 1 ст. 61 [Сімейного кодексу України](#)).

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. Згода на укладення договору, який потребує нотаріального посвідчення і (або) державної реєстрації, має бути нотаріально засвідчена.

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 (ст. 65 [Сімейного кодексу України](#)).

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 (ч. 1 ст. 67 [Сімейного кодексу України](#)).

При цьому, 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 (ч. 2 ст. 64 [Сімейного кодексу України](#)).

Положення сімейного законодавства, що встановлюють режим спільної власності на майно, набуте під час шлюбу (ст. 61 [Сімейного кодексу України](#)), *не передбачають поширення режиму спільної сумісної власності подружжя на земельні ділянки, приватизовані одним з подружжя (виключенно)*. Відповідно до ст. 57 [Сімейного кодексу України](#) земельні ділянки, *набуті у власність у порядку приватизації, є особистою приватною власністю дружини, чоловіка, незважаючи на факт набуття такого права під час шлюбу*. Логіка викладеного правила зумовлена тим, що зі змісту спеціальних положень земельного законодавства (ст. 116, 121 та ін. [Земельного кодексу України](#)) однозначно вбачається особистий характер права на приватизацію.

- **члени фермерського господарства, якщо інше не передбачено угодою між ними**

Виходячи зі ст. 118 [Земельного кодексу України](#) та ст. 7 [Закону України “Про фермерське господарство”](#) земельні ділянки для ведення фермерського господарства надаються членам фермерського господарства у їх особисту приватну власність кожній окремішій особі. А тому положення про те, що земельні ділянки перебувають у спільній сумісній власності членів фермерського господарства по суті не має застосування.

- **співвласники жилого будинку**

Слід звернути увагу, що чинним законодавством, крім можливості виникнення права спільної сумісної власності співвласників жилого будинку, також передбачено можливість виникнення спільної часткової власності. Так, ч. 4 ст. 120 [Земельного кодексу України](#) передбачено, що у разі набуття права власності на жилий будинок, будівлю або споруду кількома особами право на земельну ділянку визначається пропорційно до часток осіб у праві власності жилого будинку, будівлі або споруди.

- **співвласників багатоквартирного будинку**

Статтею 42 [Земельного кодексу України](#) передбачено, що земельні ділянки, на яких розташовані багатоквартирні будинки, а також належні до них будівлі, споруди та прибудинкова територія, що перебувають у спільній сумісній власності власників квартир та нежитлових приміщень у будинку, **передаються безоплатно у власність або в постійне користування співвласникам багатоквартирного будинку в порядку, встановленому Кабінетом Міністрів України**.

Порядок використання земельних ділянок, на яких розташовані багатоквартирні будинки, а також належні до них будівлі, споруди та прибудинкові території, визначається співвласниками.

Розміри та конфігурація земельних ділянок, на яких розташовані багатоквартирні будинки, а також належні до них будівлі, споруди та прибудинкові території, визначаються на підставі відповідної землевпорядної документації. У разі знищення (руйнування) багатоквартирного будинку майнові права на земельну ділянку, на якій розташовано такий будинок, а також належні до нього будівлі, споруди та прибудинкова територія, зберігаються за співвласниками багатоквартирного будинку.

Умови здійснення права спільної сумісної власності врегульовано [Законом України “Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку”](#) від 14.05.2015 № 417-VIII.

## Правовий режим

Відповідно до частини 3 статті 89 [Земельного кодексу України](#) *володіння, користування та розпорядження земельною ділянкою спільної сумісної власності здійснюються за договором або законом.*

Статтею 369 [Цивільного кодексу України](#) визначено, що володіння та користування здійснюється співвласниками спільно (ч. 1), а розпорядження - за спільною згодою (ч. 2). У разі вчинення одним із співвласників правочину щодо розпорядження спільним майном вважається, що він вчинений за згодою всіх 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 одним із співвласників, може бути визнаний судом недійсним за позовом іншого співвласника у разі відсутності у співвласника, який вчинив правочин, необхідних повноважень.

Положення щодо здійснення права спільної сумісної власності подружжя передбачені ст. 63 [Сімейного кодексу України](#). Зокрема: *“Дружина та чоловік мають рівні права на володіння, користування і розпорядження майном, що належить їм на праві спільної сумісної власності, якщо інше не встановлено домовленістю між ними.”*

Співвласники земельної ділянки, що перебуває у спільній сумісній власності, мають право на її поділ або на виділення з неї окремої частки, крім випадків, установлених законом.

## Виділення частки

**Поділ земельної ділянки, яка є у спільній сумісній власності, з виділенням частки співвласника, може бути здійснено за умови попереднього визначення розміру земельних часток, які є рівними, якщо інше не передбачено законом або не встановлено судом.**

При цьому, у разі бажання поділу земельної ділянки з виділенням частки в натурі, повинна бути фактична можливість такого поділу. Досить часто існують ситуації, за яких не можливо розподілити земельну ділянку, що знаходиться у спільній сумісній власності. І насамперед це стосується земельних ділянок, що знаходяться у спільній сумісній власності співвласників багатоквартирного будинку.

Більш детальне регулювання відповідних правовідносин передбачене ст. 370-372 [Цивільного кодексу України](#), які також виходять із рівності часток у праві спільної сумісної власності.

В той же час, необхідно враховувати, що в силу ч. 2 ст. 372 [Цивільного кодексу України](#) *за рішенням суду частка співвласника може бути збільшена або зменшена з урахуванням обставин, які мають істотне значення.*

## Розгляд заяв в судовому порядку

Спори пов'язані із земельними відносинами розглядаються в позовному провадженні.

При застосуванні наведених норм важливе значення мають рекомендації [Пленуму Верховного Суду України](#), викладені у [Постанові від 16.04.2004 № 7 "Про практику](#)

[застосування судами земельного законодавства при розгляді цивільних справ](#)". Слід особливо відзначити позицію, викладену в абз. 3 п.21 Постанови, за якою "якщо до вирішення судом спору між співвласниками жилого будинку розмір часток у спільній власності на земельну ділянку, на якій розташовані будинок, господарські будівлі та споруди, не визначався або вона перебувала у користуванні співвласників і ними не було досягнуто угоди про порядок користування нею, суду при визначенні частини спільної ділянки, право на користування якою має позивач (позивачі), слід виходити з розміру його (їх) частки у вартості будинку, господарських будівель та споруд на час перетворення спільної сумісної власності на спільну часткову чи на час виникнення останньої".

При зверненні до суду необхідно сплачувати судовий збір у розмірі, визначеному [Законом України "Про судовий збір"](#), окрім випадків коли особи звільнені від сплати судового збору. Розміри ставок судового збору доступні на сайті [Судової влади України](#).

Отримати консультацію з правових питань можна у Першому миколаївському місцевому центрі з надання безоплатної вторинної правової допомоги, який працює за адресою: м. Миколаїв, вул. Образцова, 4а/2, (0512) – 47-20-90, 47-20-91 або у відділі «Ольшанське бюро правової допомоги» - м. Миколаїв, вул. Очаківська, 142, тел. (0512) 48-00-17.

**Цілодобово функціонує єдиний телефонний номер системи безоплатної правової допомоги – 0 800 213 103. Дзвінки зі стаціонарних та мобільних телефонів в межах України безкоштовні.**