## Спільна власність:правовий режим, порядок управління та поділу

***Вікторія Корольова***
*к.ю.н., доцент, професор кафедри*
*державно-правових дисциплін,*
*ВНЗ «Університет економіки та права «КРОК» м. Київ, Україна,*
*e-mail: ViktoriyaV@krok.edu.ua,*
*ORCID: 0000-0003-2998-6144*
***Віктор Тихомиров***
*здобувач освітнього ступеня магістр,*
*ВНЗ «Університет економіки та права «КРОК» м. Київ, Україна,*
*e-mail: TykhomyrovVO@krok.edu.ua*

Проблематика правового регулювання спільної власності посідає одне з центральних місць у сучасному цивільному праві України, оскільки цей інститут поєднує комплексний набір правових, економічних та соціальних аспектів. Зростання кількості правочинів з нерухомістю, поширеність сімейних спорів щодо поділу майна, а також оновлення практики Верховного Суду обумовлюють потребу у ґрунтовному аналізі порядку управління та поділу спільної власності.

Відповідно до ст. 355 Цивільного кодексу України майно, що є у власності двох або більше осіб (співвласників), належить їм на праві спільної власності (спільне майно). Майно може належати особам на праві спільної часткової або на праві спільної сумісної власності. Спільна власність вважається частковою, якщо договором або законом не встановлена спільна сумісна власність на майно [1].

Здійснення правочинів щодо спільного майна є одним із найбільш проблемних аспектів правозастосування. Відчуження всього об’єкта можливе лише за умови одностайної згоди 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. У свою чергу, розпорядження часткою допускається без такої згоди, проте інші співвласники мають переважне право її купівлі. Недотримання цього порядку є підставою для судового втручання, що підтверджується правовими позиціями Верховного Суду.

Поділ спільного майна може здійснюватися шляхом поділу в натурі, виділення частки або компенсації. Поділ у натурі допускається лише за умови, що функціональне призначення об’єкта зберігається. Якщо поділ у натурі неможливий, суд застосовує компенсаційний спосіб, який відповідає стандартам ЄСПЛ щодо справедливої рівноваги між інтересами осіб. Поділ спричиняє додаткові юридичні наслідки: можливість встановлення сервітутів, перегляд обтяжень, необхідність державної реєстрації нових прав.

Після 24 лютого 2022 року законодавець багато змін вніс і у процес проведення державної реєстрації щодо об’єктів нерухомого майна, яке перебуває у спільній власності.

Так, наприклад, для державної реєстрації права власності у зв’язку з поділом

майна, що відповідно до закону належить на праві спільної сумісної власності подружжю (колишньому подружжю), або виділення майна дружині, чоловікові із складу всього майна подружжя подається відповідний договір або рішення суду. Незалежно від наявності державної реєстрації права власності на майно за тим з подружжя (колишнього подружжя), якому таке майно переходить у власність, проводиться державна реєстрація права власності у зв'язку з набуттям права власності на майно, набуте у результаті такого поділу [2].

У разі визначення частки одного із співвласників у праві спільної сумісної власності державний реєстратор під час проведення державної реєстрації права спільної часткової власності такого співвласника проводить державну реєстрацію спільної часткової власності і щодо іншого (інших) співвласника (співвласників) виходячи із принципу їх рівності, крім випадку, коли співвласники за домовленістю між собою встановили інший розмір часток у праві спільної власності чи інший розмір часток у праві спільної власності встановлено на підставі рішення суду [2].

Окрім цього, новелою у законодавстві стало прийняття Закону України «Про компенсацію за пошкодження та знищення окремих категорій об'єктів нерухомого майна внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України, та Державний реєстр майна, пошкодженого та знищеного внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України», який визначає правові та організаційні засади надання компенсації за пошкодження та знищення окремих категорій об'єктів нерухомого майна внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України [3].

Відповідно до цього закону, для того щоб отримати компенсацію за знищений об'єкт нерухомого майна власнику необхідно провести державну реєстрацію припинення права власності у зв'язку із його знищенням, для чого державному реєстратору подається заява власника (співвласників) закінченого будівництвом об'єкта чи об'єкта незавершеного будівництва, справжність підпису на якій засвідчується відповідно до Закону України «Про нотаріат». Якщо майно відповідно до закону належить на праві спільної сумісної власності подружжю (колишньому подружжю), заява підписується кожним з подружжя (колишнього подружжя) незалежно від наявності державної реєстрації права власності лише в одного з них [2].

Громадяни України, об'єкт нерухомого майна яких знищений внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України, - під час проведення державної реєстрації припинення права власності у зв'язку із знищенням об'єктів нерухомого майна та державної реєстрації права власності на об'єкти нерухомого майна, придбані (проінвестовані/профінансовані) з використанням житлового сертифіката на придбання об'єкта житлової нерухомості звільняються від сплати адміністративного збору під час проведення державної реєстрації речових

прав [4].

Проведене дослідження дозволяє стверджувати, що розвиток інституту спільної власності в умовах воєнного стану потребує подальшої уніфікації судової практики, цифровізації процедур державної реєстрації права власності щодо об'єктів, які перебувають у спільній частковій чи спільній сумісній власності, підвищення ефективності правових механізмів протидії недобросовісній поведінці співвласників.

**Ключові слова:** спільна власність; поділ майна; державна реєстрація; правове регулювання.

## Список використаних джерел

*1. Цивільний кодекс України : Закон України від 16.01.2003 р. № 435-IV. Відомості Верховної Ради України. 2003. № 40-44. Ст. 535.*

*2. Порядок державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень : Постанова Кабінету Міністрів України від 25.12.2015 р. № 1127. Дата оновлення: 30.08.2025. URL:https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1127-2015-%D0%BF#Text (дата звернення: 21.11.2025).*

*3. Про компенсацію за пошкодження та знищення окремих категорій об'єктів нерухомого майна внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України, та Державний реєстр майна, пошкодженого та знищеного внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України : Закон України від 23.01.2023 р. № 2923-IX. Дата оновлення: 11.12.2024. URL:https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2923-20#Text (дата звернення: 25.11.2025).*

*4. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно : Закон України від 01.07.2004 р. № 1952-IV. Дата оновлення: 18.11.2025. URL:https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15#Text (дата звернення: 25.11.2025).*