

СТАВНІЧЕНКО М. В.,
аспірант кафедри цивільно-правових
дисциплін та статистики
(Міжнародний гуманітарний
університет)

УДК 347.626

DOI <https://doi.org/10.32842/2078-3736/2024.3.14>

ПРОБЛЕМИ ВИЗНАЧЕННЯ ЧАСТКИ У СПІЛЬНОМУ МАЙНІ ЧЕРЕЗ НЕДОСКОНАЛІСТЬ ДЕРЖАВНИХ РЕЄСТРІВ

Метою роботи є дослідження основних проблем, пов'язаних з визначенням часток у спільній сумісній власності через недосконалість державних реєстрів, а також запропонувати можливі шляхи вирішення цих проблем з метою підвищення правової визначеності та захисту прав власників.

Методологічну основу дослідження утворюють загальнонаукові та спеціальні методи наукового пізнання: герменевтико-правовий метод, історико-правовий метод, методи аналізу та синтезу, формально-логічний метод, метод порівняльно-правового аналізу, метод узагальнення.

Наукова новизна. Дослідження підкреслює недосконалість існуючих державних реєстрів, яка призводить до правової невизначеності та створює перешкоди для ефективного управління спільною сумісною власністю. Запропоновано уніфіковані стандарти ведення реєстрів та автоматизація процесів як ключові фактори для покращення ситуації.

Однією з головних проблем є недостатня інтеграція різних реєстрів між собою, що ускладнює доступ до актуальної та повної інформації про власників і об'єкти власності. Це може призводити до дублювання записів, помилок в даних та затримок у процесі передачі прав власності. Наприклад, відсутність єдиної бази даних, яка б охоплювала всі види нерухомого майна та його власників, створює значні труднощі для нотаріусів, банків та інших учасників ринку.

Для подолання цих проблем необхідно запровадити єдину інформаційну систему, яка б об'єднувала всі існуючі реєстри. Це дозволило б забезпечити оперативний доступ до інформації та уникнути правової плутанини. Така система повинна мати високий рівень безпеки та захисту даних, щоб запобігти несанкціонованому доступу та маніпуляціям з інформацією.

Автоматизація процесів ведення реєстрів також є важливим кроком до підвищення ефективності управління власністю. Використання сучасних технологій, таких як блокчейн, може забезпечити прозорість і незмінність даних, що є критично важливим для захисту прав власників. Автоматизовані системи дозволять скоротити час на обробку документів, зменшити кількість помилок та підвищити рівень довіри до реєстрів.

Для успішної реалізації запропонованих заходів необхідно провести широку інформаційну кампанію та навчання персоналу, який буде працювати з новими системами. Це допоможе забезпечити їх ефективне впровадження та використання на практиці. Важливо також забезпечити співпрацю між різними державними органами та приватним сектором для координації зусиль та досягнення максимальних результатів.

Висновки. Таким чином, недосконалість державних реєстрів значно ускладнює визначення часток у спільній сумісній власності, що впливає на економічні



рішення та правову визначеність власників. Для вирішення цих проблем необхідно запровадити уніфіковані стандарти реєстрації, забезпечити регулярне оновлення даних та підвищити прозорість реєстраційних процедур. Це сприятиме зменшенню кількості юридичних конфліктів та підвищенню ефективності управління майном.

***Ключові слова:** спільна сумісна власність, державні реєстри, правова невизначеність, реєстрація майна, управлінські рішення, технічні проблеми реєстрів, відсутність точних даних, оформлення прав власності, законодавчі прогалини, державна реєстраційна служба, юридичні аспекти.*

Stavnichenko M. V. Problems of determining the share in joint property related to imperfect state registers

The purpose of the study is to investigate the main issues related to the determination of shares in common joint property due to imperfections in the State registers, and also to propose possible ways to address these issues with a view to enhancing legal certainty and protecting the rights of owners.

The methodological basis of the study is formed by general scientific and special methods of scientific cognition: hermeneutical and legal method, historical and legal method, methods of analysis and synthesis, formal logical method, method of comparative legal analysis, and method of generalization.

Scientific novelty. The study emphasizes the imperfection of the existing state registers, which leads to legal uncertainty and creates obstacles to the effective management of common joint property. Unified standards for maintaining registers and process automation are proposed as key factors to improve the situation.

One of the main problems is the lack of integration of different registries with each other, which makes it difficult to access up-to-date and complete information about owners and property. This can lead to duplication of records, data errors, and delays in the transfer of property rights. For example, the absence of a unified database covering all types of real estate and its owners creates significant difficulties for notaries, banks and other market participants.

To overcome these problems, it is necessary to introduce a unified information system that would combine all existing registers. This would ensure prompt access to information and avoid legal confusion. Such kind of system should have a high level of security and data protection to prevent unauthorized access and manipulation with information.

Automating the processes of maintaining registers is also an important step for improving the efficiency of property management. The use of modern technologies, such as blockchain, can ensure transparency and immutability of data, which is critical to protecting the rights of owners. Automated systems will reduce the time for processing documents, reduce the number of errors, and increase the level of trust in registries.

To successfully implement the proposed measures, it is necessary to conduct a broad information campaign and train the staff who will work with the new systems. This will help ensure their effective implementation and use in practice. It is also important to ensure cooperation between various government agencies and the private sector to coordinate efforts and maximize results.

Conclusions. Thus, the imperfection of state registries significantly complicates the determination of shares in common joint property, which affects to economic decisions and legal certainty of owners. To solve these problems, it is necessary to introduce unified registration standards, ensure regular data updates and increase the transparency of registration procedures. This will help reduce the number of legal conflicts and increase the efficiency of property management.



Key words: *common joint property, state registers, legal uncertainty, property registration, management decisions, technical problems of registries, lack of accurate data, registration of property rights, legislative gaps, state registration service, legal aspects.*

Вступ. Актуальність дослідження важко переоцінити, оскільки ця проблема має значний вплив на правову визначеність і стабільність у відносинах власності. Дослідження цієї теми є важливим з кількох причин.

Перш за все, від точності та надійності державних реєстрів залежить правова ясність статусу власності громадян і юридичних осіб. Невизначеність в частках спільної сумісної власності може призводити до конфліктів між співвласниками, ускладнення процедур купівлі-продажу нерухомості, а також до проблем з оподаткуванням і страхуванням.

Далі, актуальність цього дослідження посилюється існуванням великої кількості судових спорів, які виникають через недостатньо чітко визначення часток у спільній власності. Це вказує на необхідність вдосконалення законодавчої та реєстраційної бази, а також на потребу в удосконаленні технологій ведення реєстрів.

Також, важливим аспектом є вплив недосконалості реєстрів на інвестиційний клімат країни. Невизначеність у правах власності може стримувати потенційних інвесторів, які бачать великі ризики в вкладеннях в об'єкти нерухомості, що, в свою чергу, негативно впливає на економіку.

В контексті глобалізації та інтеграції економік, проблема інтеграції національних реєстрів у міжнародні системи інформації стає особливо актуальною. Ефективна інтеграція може сприяти поліпшенню трансграничних економічних відносин, а також підвищенню прозорості і відкритості ринків.

Таким чином, дослідження проблематики частки у спільній сумісній власності і вдосконалення державних реєстрів є надзвичайно важливим для забезпечення правової визначеності, захисту прав власності та стабільності економічного розвитку.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Тема визначення часток у спільному майні через недосконалість державних реєстрів залишається актуальною та дискусійною у правовій спільноті. Це підтверджують численні дослідження та публікації, що виходять у відповідь на виклики, які виникають перед системою правового регулювання у цій сфері. Аналіз останніх наукових робіт показує, як глибоко занурені дослідники в ідентифікацію проблем і шукають шляхи їхнього вирішення. В Україні темою цікавились різні вчені, зокрема, О. Журба, І. Запатрина, Ю. Пилипенко, Л. Ситник.

Метою статті є дослідження основних проблем, пов'язаних з визначенням часток у спільній сумісній власності через недосконалість державних реєстрів, а також пропозиції можливих шляхів вирішення цих проблем з метою підвищення правової визначеності та захисту прав власників.

Виклад основного матеріалу дослідження. Визначення часток у спільній сумісній власності є однією з важливих юридичних процедур, яка впливає на права та обов'язки співвласників майна. Однак, в Україні ця процедура часто ускладнюється через недосконалість державних реєстрів. Проблеми, пов'язані з недоліками реєстраційних систем, мають значний вплив на правову визначеність і захист прав власників.

Однією з головних проблем є неповнота та неточність даних у державних реєстрах. Часто інформація про спільну сумісну власність не оновлюється своєчасно або містить помилки, що призводить до складнощів у визначенні часток кожного з власників.

Другою проблемою є відсутність уніфікованих стандартів для ведення реєстрів. Це призводить до різних підходів у різних регіонах та органах реєстрації, що створює правову невизначеність і може стати причиною юридичних суперечок між співвласниками.

Недосконалість реєстрів ускладнює процес визначення часток у спільній сумісній власності. У разі розподілу майна, відсутність чіткої інформації у реєстрах може призвести



до конфліктів між співвласниками. Часто один із співвласників змушений звертатися до суду, щоб довести свої права на частку у спільному майні, що збільшує витрати і затягує процес розподілу [13, с. 112].

Проблеми також виникають у випадках спадкування. Якщо інформація про власників майна не була оновлена або була невірною, спадкоємці можуть зіткнутися з труднощами у визначенні своїх часток у спадковому майні. Це може призвести до затримок у процесі спадкування та додаткових витрат на юридичні послуги.

Для вирішення проблем, пов'язаних з недосконалістю державних реєстрів, необхідно здійснити кілька кроків. Перш за все, необхідно запровадити уніфіковані стандарти для ведення реєстрів на національному рівні. Це дозволить забезпечити однаковий підхід до реєстрації майна у всіх регіонах країни [16, с. 50].

По-друге, необхідно забезпечити регулярне оновлення та перевірку даних у реєстрах. Це можна досягти шляхом автоматизації процесів і впровадження сучасних інформаційних технологій, що дозволять швидко і точно вносити зміни до реєстрів.

Також важливо забезпечити доступ до реєстрів для всіх зацікавлених сторін, включаючи співвласників майна, нотаріусів та інших юридичних осіб. Це дозволить своєчасно виявляти і виправляти помилки, а також зменшити кількість судових спорів.

Проблеми з визначенням часток у спільній сумісній власності можна проілюструвати кількома практичними прикладами. Наприклад, у разі розірвання шлюбу, відсутність чітких даних про майно у реєстрах може значно ускладнити процес розподілу спільного майна. Якщо реєстр не містить точної інформації про власників та їх частки, один із подружжя може залишитися без своєї частки або бути змушеним доводити свої права у судовому порядку [12].

Інший приклад стосується спадкування. Якщо спадкоємці стикаються з неповною або неправильною інформацією у реєстрах, вони можуть витратити значні кошти на юридичні послуги, щоб встановити свої права на спадщину. Це особливо актуально в умовах великої кількості спадкоємців або складної структури майна.

У дослідженні процесу державної реєстрації права власності на майно, що належить декільком особам у формі спільної сумісної власності, важливе місце займає аналіз юридичних викликів, що виникають у результаті смерті одного зі співвласників.

Згідно з Цивільним кодексом України, спільна сумісна власність характеризується відсутністю чітко визначених часток кожного з власників у праві власності, що вказує на рівне право кожного на весь об'єкт власності без виділення індивідуальних частин [3].

Проте, при смерті одного із співвласників необхідно перерозподілити його частку між іншими власниками або передати її спадкоємцям, що може змінити форму власності з сумісної на часткову. Це підвищує значення чіткого та правильного дотримання законодавчих процедур під час перерозподілу, щоб гарантувати законність передачі часток і запобігти юридичним спорам та непорозумінням між учасниками [3].

Процес реєстрації права власності і подальший перерозподіл майна забезпечують правову визначеність і допомагають уникнути конфліктів, гарантуючи, що кожен співвласник або його правонаступники отримують відповідну частину майна. Таке регулювання сприяє стабільності правових відносин і підтримує порядок у сфері обігу нерухомості [10].

Важливість дотримання правил і законодавчих норм підкреслюється в контексті забезпечення прав і інтересів всіх сторін. Юридична визначеність у цій сфері відіграє критичну роль в забезпеченні справедливості і ефективності правової системи в цілому. Таким чином, знання та правильне застосування законодавства у випадку смерті одного зі співвласників стає ключовим для забезпечення стабільності та захисту прав власності в Україні.

Ще один приклад стосується виникнення права спільної сумісної власності подружжя, оскільки його особливістю є можливість фактичної реєстрації права приватної власності на земельну ділянку за одним із подружжя. Ця інформація фіксується в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно. Інший із подружжя автоматично стає суб'єктом права спільної сумісної власності згідно із законом. Як правило, реєстрація земельної ділянки



за одним із подружжя не впливає на режим спільної сумісної власності, оскільки подружжя володіє і користується ділянкою спільно.

Проте на практиці реєстрація ділянки на ім'я одного з подружжя може спричинити правові проблеми. У Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно ділянка буде вказана як приватна власність того з подружжя, на чие ім'я вона зареєстрована [9, с. 33].

Це може стати проблемою у разі смерті одного з подружжя або розірвання шлюбу, коли іншому з подружжя доведеться доводити, що ділянка була придбана під час шлюбу і належить обом як спільна сумісна власність. Такі ж питання виникають при арешті або стягненні ділянки [4].

Відсутність інформації в реєстрі може використовуватись для приховування ділянки при поданні майнової декларації.

Тому доцільно реєструвати земельну ділянку, як і будь-яке інше майно, набуте під час шлюбу (за винятком майна, визначеного ст. 57 СК України) як спільну сумісну власність у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, що вимагає уточнення відповідних положень Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» [5].

З 8 серпня 2020 року в Україні набули чинності зміни до Закону України «Про нотаріат», які значно спростили процес отримання свідоцтва про право власності на частку у спільному майні подружжя (колишнього подружжя). Тепер це можливо на підставі спільної заяви або у випадку смерті одного з подружжя. Це нововведення стосується й земельних ділянок, що дозволяє одному з подружжя або обом одразу отримати свідоцтво про право власності як під час перебування у шлюбі, так і після його розірвання [6].

Ці зміни значно полегшують процедуру посвідчення права на частку у спільному майні, проте вони фактично припиняють право спільної сумісної власності. Для збереження цього права більш ефективним є реєстрація права спільної сумісної власності за всіма співвласниками. Це підкреслює важливість узгоджених дій між подружжям при прийнятті рішень щодо відчуження земельної ділянки [5].

Згідно з ч. 1 ст. 65 Сімейного кодексу України (СК України), спільна власність на земельну ділянку вимагає узгодження між подружжям при прийнятті рішення про її відчуження одним з них. Це означає, що чоловік і жінка, як співвласники, мають розпоряджатися спільним майном за спільною згодою. Оскільки укладення договору про розпорядження земельною ділянкою потребує нотаріального посвідчення та/або державної реєстрації, згода на укладання такого договору має бути оформлена у відповідній формі [11].

Відповідно до ч. 2 ст. 369 Цивільного кодексу України (ЦК України) та ч. 3 ст. 65 СК України, згода другого з подружжя на укладення договорів, що потребують нотаріального посвідчення та/або державної реєстрації, має бути надана письмово і нотаріально посвідчена. Це забезпечує захист прав того з подружжя, хто не бере безпосередньої участі в укладенні договору [3].

Презумпція згоди одного з подружжя базується на особливому характері подружніх відносин, заснованих на взаємній довірі та спільності інтересів. Вимога закону щодо попередньої згоди на укладення договору щодо спільного майна одним з подружжя захищає права того з подружжя, хто не бере безпосередньої участі в укладенні договору.

Той, хто надає згоду, не є стороною договору; його згода не створює правових наслідків цього договору, а лише є юридичним фактом, дотримання якого надає право другому з подружжя укладати договір [7, с. 104].

Таким чином, для розпорядження земельною ділянкою (вчинення будь-яких правочинів щодо неї) необхідна попередня згода другого з подружжя. Оскільки договори щодо набуття земельної ділянки у власність потребують нотаріального посвідчення, згода другого з подружжя повинна бути надана в письмовій формі та нотаріально посвідчена [17, с. 97].

У разі придбання земельної ділянки без згоди другого з подружжя, чоловік або дружина має право звернутися до суду з позовом про визнання договору недійсним. Це забезпечує додатковий захист прав подружжя та запобігає можливим зловживанням [15, с. 305].



Зміни до Закону України «Про нотаріат» від 8 серпня 2020 року суттєво спростили процес отримання свідоцтва про право власності на частку у спільному майні подружжя, включаючи земельні ділянки. Однак, для збереження права спільної сумісної власності більш ефективною є реєстрація цього права за всіма співвласниками. Усі правочини щодо спільної власності вимагають узгоджених дій між подружжям та належного оформлення згоди другого з подружжя, що забезпечує захист їхніх прав та запобігає можливим конфліктам [6].

Сімейний кодекс України дає змогу подружжю укласти договори між собою щодо будь-якого майна, не вилученого з цивільного обігу. Проте відчуження земельної ділянки, що вже є спільною власністю подружжя, фактично не може мати юридичних наслідків, що робить такий правочин фіктивним [2].

В результаті, якщо подружжя вирішує перерозподілити свої частки в спільній власності, це можливе лише через договір дарування або відчуження за особисті кошти одного із подружжя. Інакше, відчуження частки земельної ділянки за кошти, що належать обом, просто поверне цю частку до спільної власності, що не призведе до юридичних наслідків [14, с. 167].

Для вирішення зазначених проблем потрібні системні реформи у сфері реєстрації майна. Перш за все, необхідно реформувати існуючі реєстри, забезпечивши їх точність і актуальність. Це можна зробити шляхом створення єдиного національного реєстру, який буде містити повну і достовірну інформацію про всі об'єкти нерухомості та їх власників.

Також важливо провести навчання та підвищення кваліфікації працівників, які займаються реєстрацією майна. Вони повинні бути обізнані з сучасними технологіями і методами ведення реєстрів, щоб забезпечити високу якість і точність даних [1, с. 378].

Не менш важливим є підвищення прозорості реєстраційних процедур. Власники майна повинні мати можливість легко і швидко отримувати доступ до інформації про свої права та обов'язки, а також своєчасно вносити зміни до реєстрів у разі необхідності [2, с. 254].

Недосконалість державних реєстрів ускладнює визначення часток у спільній сумісній власності, що створює юридичні та економічні проблеми для власників. Для вирішення цих проблем потрібні системні реформи, спрямовані на підвищення точності, актуальності та прозорості реєстрів [13, с. 65].

Впровадження сучасних технологій, навчання персоналу та забезпечення доступності інформації дозволить зменшити кількість конфліктів і покращити правову визначеність у питаннях спільної сумісної власності.

Реформи у сфері реєстрації майна сприятимуть не лише підвищенню ефективності управління спільною власністю, але й загальному покращенню економічного клімату в країні. Чіткі та прозорі реєстри стануть основою для стабільного і надійного правового середовища, що буде сприяти інвестиціям та економічному зростанню.

Висновок. Недосконалість державних реєстрів створює значні проблеми у визначенні часток у спільній сумісній власності, що впливає на правову визначеність та захист прав власників. Для вирішення цих проблем необхідно здійснити комплекс заходів, спрямованих на покращення якості ведення реєстрів та забезпечення їх доступності. Це дозволить підвищити ефективність управління спільною сумісною власністю та зменшити кількість юридичних конфліктів між співвласниками.

Список використаних джерел:

1. Актуальні проблеми приватного права в Україні: тези доповідей учасників Регіональної студентсько-курсантської наукової конференції (26 квітня 2013 р.) / за ред. В.О. Кучера, Г.Б. Яновицької, Г.В. Смолина. Львів : ЛьвДУВС, 2013. 288 с.
2. Борисова В. І. Цивільне право України. т. 1 / Борисова В. І., Баранова Л.М., Жилінкова І. В. та ін. К.: Юрінком Інтер, 2007. 480 с.
3. Гудим М. Правова природа державної реєстрації як юридичного факту в механізмі динаміки речових прав. *Вісник Національного технічного університету України «Київський*



політехнічний інститут імені гора Сікорського». Серія «Політологія. Соціологія. Право». 2020. Вип. 1 (45). С. 45–51.

4. Земельний кодекс України від 25.10.2001 р. № 2768-III. *Відомості Верховної ради України*, 2002, № 3-4, ст. 27.

5. Летнева О. Публічно-правова сутність державної реєстрації речових прав на нерухоме майно. *Ефективність державного управління*. 2016. Вип. 3. Ч. 1. С. 111–120.

6. Марусенко Р. Стан законодавчого забезпечення та перспективи державної реєстрації прав на земельні ділянки. *Українське комерційне право*. 2010. Вип. 10. С. 30–37.

7. Матеріали VIII Міжнародної науково-практичної конференції «Малиновські читання», м. Острого, 22 травня 2020 року. Острого : Видавництво Національного університету «Острозька академія», 2020. 144 с.

8. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень : Закон України від 1 липня 2004 р. № 1952-IV. *Відомості Верховної Ради України*. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15>

9. Про нотаріат: Закон України від 02 вересня 1993 р. № 3425-XII. *Відомості Верховної Ради України*. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3425-12#Text>

10. Роз'яснення для громад: Як виправити помилку, яка виникла під час реєстрації права власності на нерухоме майно? URL: <https://decentralization.ua/news/16860>.

11. Сімейний кодекс України від 10 січня 2002 року № 2947-III. *Відомості Верховної Ради України*. 2002, № 21, ст. 135.

12. Спасибо-Фатєєва І. Державна реєстрація як юридичний факт. URL: https://supreme.court.gov.ua/userfiles/media/new_folder_for_uploads/supreme/Pres_Spasibo_Fateeva.pdf

13. Сукманова О. Державна реєстрація як провідний спосіб охорони права власності. *Право і суспільство*. 2019. Вип. 2. С. 63–69.

14. Харітонов Є. О. Цивільне право України / Є. О Харітонов, О. В. Старцев / Вид. 2-ге., перероб. та доп. К.: Істина, 2007. 816 с.

15. Цивільне право : підручник : у 2 т. / В. І. Борисова (кер. авт. кол.), Л. М. Баранова, Т. І. Бегова та ін. ; за ред. В. І. Борисової, І. В. Спасибо-Фатєєвої, В. Л. Яроцького. Х. : Право, 2011. Т. 1. 656 с.

16. Цивільний кодекс України : Закон України від 16.01.2003 № 435-IV. *Відомості Верховної Ради України*. 2003. № 40. Ст. 356

17. Чирик А. О. Спільна часткова власність на земельну ділянку: монографія; за заг. ред. проф. М. В. Шульги. Харків: Юрайт, 20-20. 172 с.

