

5.5. Право спільної власності

5.5.1. Поняття спільної власності

У цивільному обігу нерідкі випадки, коли майно належить на праві власності не одній особі, а двом або більше особам. У таких випадках на майно виникає загальна власність. Вона може виникнути з різних підстав, не заборонених законом (ч. 3 ст. 355 ЦК): спадкування, укладання шлюбу, утворення селянського (фермерського) господарства, приватизації, спільної купівлі речі, спільної будівлі будинку, з'єднання й змішання речей та ін.

Ідея визначення конструкції права спільної власності належить римським юристам. Вони вперше звернули увагу на своєрідні відносини, коли на одну й ту ж річ і в один і той же час на законній підставі встановлювалося право власності не однієї, а декількох осіб. Такі відносини дістали назву “спільна власність” (*condominium*). Відтоді загальна концепція права спільної власності збереглася й набула усталених ознак.

Отже, під правом спільної власності слід розуміти право власності двох або декількох осіб на той самий об'єкт (ч. 1 ст. 355 ЦК).

Право спільної власності може розглядатися в об'єктивному та суб'єктивному розумінні. В об'єктивному розумінні право власності — це сукупність правових норм, що регулюють відносини, які виникають із приводу володіння, користування та розпорядження спільним майном. Ці норми закріплені в ЦК, інших законах та підзаконних нормативно-правових актах, які складають житлове, сімейне, земельне законодавство тощо. В суб'єктивному розумінні право власності складає сукупність правомочностей співвласників майна щодо володіння, користування та розпорядження спільним майном. У цьому разі йдеться про конкретних осіб, які мають суб'єктивні права стосовно певної речі.

Об'єктом права спільної власності, як і будь-якого іншого виду права власності, є індивідуально визначена річ (наприклад, житловий будинок) або сукупність таких речей (наприклад, сукупність речей, що входять до складу спадщини). Об'єктом права спільної власності може бути й підприємство в цілому як майновий комплекс, використовуваний для здійснення підприємницької діяльності. Таким чином, для права спільної власності характерною ознакою є єдність об'єкта і множинність суб'єктів.

Першою ознакою права спільної власності є наявність єдиного об'єкта. У ч. 1 ст. 355 ЦК вказано, що об'єктом права спільної власності є майно.

У свою чергу ст. 190 ЦК визначає, що “майном” як особливим об’єктом вважаються:

- а) окрема річ;
- б) сукупність речей;
- в) майнові права;
- г) майнові обов’язки.

З цього випливає, що майно може розглядатися як просте або складне багатоелементне утворення. У першому випадку йдеться про окрему річ, у другому — про комплекс речей, прав та обов’язків.

Окремі права та обов’язки можуть, наприклад, набувати якості єдиного об’єкта, якщо вони у своїй сукупності входять до складу спадкового майна (ст. 1218 ЦК); окремі речі, які були передані учасниками простого товариства до складу спільного майна, становлять єдиний об’єкт права їх спільної власності (ст. 1134 ЦК) тощо.

Друга ознака стосується суб’єктного складу права спільної власності. Спільне майно належить на праві власності двом або більше особам — співвласникам майна. Співвласниками можуть бути фізичні та юридичні особи, держава, територіальні громади тощо. Таким чином, у даному випадку має місце багатосуб’єктний склад власників. Хоча співвласники повинні діяти спільно при здійсненні права власності, кожен із них виступає як самостійний суб’єкт цивільних відносин. Тому, наприклад, для продажу, дарування, здачі спільного майна за договором найму (оренди) потрібна згода кожного із співвласників. У цьому полягає відмінність права спільної власності від права власності юридичних осіб, наприклад, господарських товариств. В останньому випадку учасники об’єднують належне їм майно для створення самостійного суб’єкта права — юридичної особи, яка і стає єдиним його власником (ч. 1 ст. 115 ЦК). Вона самостійно укладає правочини щодо належного їй майна, у тому числі й стосовно його відчуження. Визначати волю кожного із засновників юридичної особи щодо вчинення правочину не треба.

Право спільної власності є правовою формою об’єднання майна фізичних і юридичних осіб, держави, територіальних громад із метою співробітництва і взаємодопомоги, об’єднання їхніх зусиль у досягненні певних цілей.

Право спільної власності сприяє більш повній охороні інтересів суб’єктів цивільного права. Це право надає їм можливість спільно володіти, користуватися і розпоряджатися речами, можливість вести трудове і селянське господарство, а також придбати в приватну власність речі, придбання яких в індивідуальному порядку є складним або недоцільним, з метою задоволення їхніх матеріальних і культурних потреб, здійснення підприємницької діяльності та ін.

Відповідно до ч. 2 ст. 355 ЦК майно може належати особам на праві спільної часткової або на праві спільної сумісної власності. За загальним

правилом спільна власність вважається частковою. Вона може бути сумісною лише у випадках, коли це передбачено законом або договором між учасниками (ч. 4 ст. 355 ЦК). Різниця між двома видами спільної власності насамперед полягає у визначеності часток співвласників у праві на майно.

5.5.2. Право спільної часткової власності

Відповідно до ч. 1 ст. 356 ЦК спільна часткова власність — це власність двох чи більше осіб з визначенням часток кожного з них у праві власності. Спільна власність вважається частковою, якщо договором або законом не передбачена спільна сумісна власність на майно (ч. 4 ст. 355 ЦК). У спільній частковій власності кожному її учаснику належить право на визначену частку (1/2, 2/3, 3/5 і т. ін.) Це є підставою називати такий вид спільної власності спільною частковою.

У науковій літературі питання щодо правової природи частки власника у спільній власності є спірним. Проблеми виникають при вирішенні питання, у чому саме власнику належить частка. Склалося три основні точки зору щодо цього. Одні правники вважають, що кожному із співвласників належить частка в праві власності на майно¹, другі — що кожному із співвласників належить ідеальна частка у самому майні², а треті — що кожному із співвласників належить частка у вартості майна³.

Специфіка часткової власності як особливого виду спільної власності така: по-перше, право кожного співвласника не обмежується якоюсь конкретною часткою спільної речі; по-друге, об'єктом цього права є річ; по-третє, права інших співвласників також поширюються на все майно в цілому, тобто ця власність є багатосуб'єктною; по-четверте, кожному співвласнику належить визначена частка у праві власності.

Суб'єктами права спільної часткової власності можуть бути фізичні та юридичні особи, а також держава або територіальна громада у будь-якому їх поєднанні. Частка у праві спільної часткової власності визначається з урахуванням вкладу в майно кожного зі співвласників, якщо інше не визначено домовленістю між ними чи не встановлено законом.

Підстави виникнення права спільної часткової власності можна поділити на первинні і похідні.

Первинними підставами виникнення права спільної часткової власності можуть бути наступні юридичні факти:

¹ Цивільне право України: Акад. курс: Підруч. / За ред. Я.М. Шевченко. — К., 2003. — Т. 1. — С. 340.

² Мисник Н.Н. Правовая природа общей собственности // Правоведение. — 1993. — № 1. — С. 32.

³ Мананкова Р.П. Правоотношение общей долевой собственности по советскому законодательству. — Томск, 1977. — С. 23.

1) спільне створення двома або більше фізичними особами, пов'язаними сімейними відносинами, спільної речі або її перероблення, або спільне створення спільної речі або її перероблення фізичними або юридичними особами (ст. ст. 333, 334 ЦК);

2) одержання плодів від спільної речі або доходів від спільного майна, якщо ці плоди або доходи не розділені між учасниками спільної часткової власності (ст. 359 ЦК);

3) спільне присвоєння декількома особами загальнодоступних дарів природи (збір ягід, лов риби, спільне придбання інших загальнодоступних дарів природи — ст. 335 ЦК).

Похідними підставами виникнення права спільної часткової власності можуть бути наступні юридичні факти:

1) придбання за договором купівлі-продажу, міни, дарування, договору довічного утримування або декількома особами неподільної речі;

2) угода подружжя (колишнього подружжя) про визначення розміру часток у спільній сумісній власності або рішення суду про визначення розміру часток неподільної речі, що належить подружжю (колишньому подружжю) на праві спільної сумісної власності;

3) подружжя можуть у шлюбному договорі передбачити, що належить кожному з них роздільне майно або частина цього роздільного майна буде належати їм на праві спільної часткової власності. У шлюбному договорі вони можуть також передбачити, що майно, нажите в період шлюбу, або окремі предмети з цього майна будуть належати їм на праві спільної часткової власності;

4) відчуження власником якої-небудь речі частки в праві власності на цю річ;

5) спадкування за законом або за заповітом двома або декількома особами за умови прийняття спадщини цими особами і якщо успадковане майно не розділене між спадкоємцями.

Частина 1 ст. 358 ЦК містить загальне правило, відповідно до якого право спільної часткової власності здійснюється співвласниками за їх згодою.

Співвласник має право на певне збільшення своєї частки, коли поліпшення спільного майна, яке не можна відокремити, здійснено ним своїми коштами за згодою всіх співвласників, з додержанням встановленого порядку використання спільного майна (ч. 3 ст. 357 ЦК).

Співвласник житлового будинку, іншої будівлі, споруди може зробити у встановленому законом порядку за свій рахунок добудову (прибудову) без згоди інших співвласників, якщо це не порушує їхніх прав. Така добудова (прибудова) є власністю співвласника, який її зробив, і не змінює розміру часток співвласників у праві спільної часткової власності (ч. 4 ст. 357 ЦК).

Кожен з учасників спільної часткової власності має право на надання в його володіння та користування тієї частини спільного майна в натурі, яка є відповідною до його частки у праві спільної власності. У разі неможливості цього він має право вимагати від інших учасників, що володіють і користуються майном, відповідної компенсації (ч. 3 ст. 358 ЦК).

Якщо договір співвласників про порядок користування житловим будинком, земельною ділянкою, іншим нерухомим майном посвідчений нотаріально, він є обов'язковим для особи, яка придбає згодом частку у праві спільної часткової власності на це майно (ч. 4 ст. 358 ЦК).

Плоди, продукція та доходи від використання майна, що є спільною частковою власністю, надходять до складу спільного майна і розподіляються між співвласниками відповідно до часток останніх, якщо інше не передбачено угодою між ними (ст. 359 ЦК).

Кожен співвласник відповідно до своєї частки зобов'язаний брати участь у витратах щодо управління, утримання та зберігання спільного майна, у сплаті податків, зборів, платежів, а також відповідати перед третіми особами за зобов'язаннями, пов'язаними зі спільним майном (ст. 360 ЦК).

Згідно ст. 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.

Публічні торги проводяться у формі аукціону або конкурсу. Це форма продажу у визначений час і визначеному місці, де товар попередньо виставляється для ознайомлення. Конкурс — конкурентний спосіб продажу, який полягає у передачі права власності покупцю, який запропонував найкращі умови подальшого використання покупки або за рівних умов — найвищу ціну; аукціон — конкурентний спосіб продажу, який полягає у передачі права власності покупцю, який запропонував у ході торгів найвищу ціну. Проведення публічних торгів в різних сферах діяльності регулюється спеціальними нормативними актами. Наприклад, Наказом Міністерства аграрної політики України "Про затвердження Порядку продажу на публічних торгах майнових паїв членів колективних сільськогосподарських підприємств" № 14 від 28.01.2003.

Продавець частки зобов'язаний у письмовій формі сповістити інших власників про намір продати частку сторонній особі із вказівкою ціни й інших умов продажу. І тільки тоді, коли інші співвласники відмовилися від здійснення переважного права купівлі чи не мають наміру здійснити 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.

При продажу частки з порушенням права переважної купівлі учасників спільної часткової власності може пред'явити до суду позов про переведення на нього прав та обов'язків покупця. Одночасно позовом зобов'язаний внести на депозитний рахунок суду грошову суму, яку за договором повинен сплатити покупець. До таких вимог застосовується позовна давність в один рік (ч. 4 ст. 362 ЦК).

Згідно ч. 5 ст. 362 ЦК, право співвласника передати своє переважне право купівлі частки у праві спільної часткової власності іншій особі не допускається.

Право особи на частку в спільному майні може бути припинене за рішенням суду на підставі позову інших співвласників, якщо:

- 1) частка є незначною і не може бути виділена в натурі;
- 2) річ є неподільною;
- 3) спільне володіння і користування майном неможливі;
- 4) таке припинення не завдасть істотної шкоди інтересам співвласника та членам його сім'ї.

Суд постановляє рішення про припинення права особи на частку в спільному майні за умови попереднього внесення позивачем вартості частки на депозитний рахунок суду (ст. 365 ЦК).

Майно, що перебуває у спільній частковій власності, може бути поділене між співвласниками згідно з їх домовленістю. У разі недосягнення співвласниками згоди про спосіб і умови поділу спільного майна або частки майна того зі співвласників, який бажає виділу, спір між співвласниками вирішується судом. Договір про виділ у натурі частки з нерухомого спільного майна укладається у письмовій формі та підлягає нотаріальному посвідченню (ст. 367 ЦК).

5.5.3. Право спільної сумісної власності

Спільна сумісна власність — це власність двох і більше осіб без визначення часток кожного з них у праві власності на майно (ч. 1 ст. 368 ЦК). Для спільної сумісної власності характерною є невизначеність часток співвласників у праві на майно. На відміну від права спільної часткової власності, право спільної сумісної власності може виникнути тільки в підставах, прямо передбачених законом.

Частка кожного із співвласників визначається тільки при припиненні спільної власності (наприклад, при поділі майна). У зв'язку з невизначеністю часток співвласник не має права на розпорядження своєю часткою шляхом продажу, міни, дарування тощо. Важливим є також те, що під час створення спільної сумісної власності внесок кожного із співвласників у придбання (виготовлення, спорудження) майна за загальним правилом не впливає на розмір його частки у праві спільної сумісної власності у разі її визначення.

Як випливає зі ст. 355 ЦК, право спільної сумісної власності є одним із видів права спільної власності. Для нього, також як і для права спільної часткової власності, характерна множинність суб'єктів і єдність об'єкта. Тому в праві спільної сумісної власності, як і в праві спільної часткової власності, слід розрізняти зовнішні і внутрішні правовідносини. Разом із тим, право спільної сумісної власності відрізняється від права спільної часткової власності за підставами виникнення, за суб'єктним складом, характером внутрішніх правовідносин спільної власності, є розходження і при припиненні права спільної власності.

Режим спільної сумісної власності на майно може бути встановлений як законом, так і договором.

Суб'єктами права спільної сумісної власності можуть бути фізичні і (чи) юридичні особи, держава, територіальна громада, якщо інше не встановлено законом (ч. 2 ст. 368 ЦК).

Відповідно до законодавства право спільної сумісної власності встановлюється щодо майна, набутого подружжям за час шлюбу (ч. 3 ст. 368 ЦК), набутого в результаті спільної праці членів сім'ї (ч. 4 ст. 368 ЦК), отриманого внаслідок приватизації житла — квартири чи будинку (ст. 8 Закону "Про приватизацію державного житлового фонду"), та іншого.

Згідно зі ст. 369 ЦК співвласники здійснюють право спільної сумісної власності спільно. Так, співвласники майна, що є у спільній сумісній власності, володіють і користуються ним спільно, якщо інше не встановлено домовленістю між ними. Розпорядження майном, що є у спільній сумісній власності, здійснюється за згодою всіх співвласників. 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.

Основною рисою права спільної сумісної власності, як уже зазначалося, є те, що вона не має часток. Останні можуть визначатися лише у разі припинення спільної сумісної власності при виділі з майна частки одного зі співвласників, при поділі майна, а також у разі перетворення спільної сумісної власності у спільну часткову власність. Виділ частки із майна, що є у спільній сумісній власності, здійснюється у порядку, встановленому ст. 364 ЦК. На першому етапі визначаються частки кожного із співвласників у спільному майні, на другому — здійснюється виділ майна в натурі відповідно до розміру визначеної у праві власності частки на майно. У за-

конодавстві встановлено загальне правило, відповідно до якого у разі виділу частки із майна, що є у спільній сумісній власності, вважається, що частки кожного із співвласників є рівними. Інший розмір часток може бути встановлено домовленістю між співвласниками, законом або рішенням суду (ч. 2 ст. 370 ЦК).

Згідно з правилами ст. 372 ЦК майно, що є у спільній сумісній власності, може бути поділене між співвласниками за домовленістю між ними. 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. Наприклад, члени сім'ї вирішили припинити відносини спільної сумісної власності і поділити майно, що було набуто внаслідок їх спільної праці. При цьому вони враховують різний вклад окремих членів сім'ї у спільне майно і визначають розмір часток кожного з них відповідно до цього критерію.

У деяких випадках частка співвласника може бути збільшена або зменшена з урахуванням обставин, які мають істотне значення, за рішенням суду (ч. 2 ст. 372 ЦК). Так, відповідно до ч. 2 ст. 70 СК при вирішенні спору про поділ майна між подружжям суд може відступити від засади рівності часток подружжя за обставин, що мають істотне значення, зокрема, якщо один із них не дбав про матеріальне забезпечення сім'ї, приховав, знищив чи пошкодив спільне майно, витрачав його на шкоду інтересам сім'ї тощо.

У разі поділу майна між співвласниками право спільної сумісної власності на нього припиняється.

Договір про поділ нерухомого майна, що є у спільній сумісній власності, укладається у письмовій формі і підлягає нотаріальному посвідченню.

Література

1. Закон України "Про приватизацію державного житлового фонду" // ВВР України. — 1992. — № 36. — Ст. 524.
2. Сімейний кодекс України // ВВР України. — 2002. — № 21—22. — Ст. 135.
3. Цивільний кодекс України // ВВР України. — 2003. — №№ 40—44. — Ст. 356.
4. Мананкова Р.П. Правоотношение общей долевой собственности по советскому законодательству. — Томск, 1977.
5. Мисник Н. Н. Правовая природа общей собственности // Правоведение. — 1993. — № 1.
6. Цивільний кодекс України: Коментар / За заг. ред. Є.О. Харитонова, О.М. Калітенко. — О.: Юрид. літ., 2003.
7. Цивільне право України: Акад. курс: Підруч./За ред. Я.М. Шевченко. — К., 2003. — Т. 1.