

ДЕЯКІ ПИТАННЯ РЕАЛІЗАЦІЇ ПРАВА СПІЛЬНОЇ ЧАСТКОВОЇ ВЛАСНОСТІ ЗА ЗАКОНОДАВСТВОМ УКРАЇНИ

Спільна власність є різновидом права власності, що ускладнена множинністю суб'єктів, і є правовою формою об'єднання майна фізичних і юридичних осіб, держави, територіальних громад з метою співпраці, об'єднання їх зусиль для досягнення певної мети. Отже, право спільної власності — це право двох або більше осіб (співвласників) на один і той самий об'єкт (ст. 355 ЦК України). При цьому спільний об'єкт може складатися з однієї індивідуально-визначеної речі або сукупності речей, які можуть бути подільними або неподільними, проте як об'єкт права власності вони утворюють єдине ціле. Це означає, що право кожного із співвласників поширюється на весь об'єкт у цілому, а не на його частину. У зв'язку з цим для права спільної власності характерна множинність суб'єктів і єдність об'єкту.

Дослідженням даної проблеми займалися українські і російські вчені-юристи радянського і сучасного періодів в галузі цивільного права: М. В. Антокольської, А. В. Венедиктова, Д. М. Генкіна, К. П. Граве, О. В. Дзери, Н. Д. Єгорова, І. В. Жилінкової, М. В. Зимельової, О. С. Юффе, Н. Ю. Ліннікової, Р. П. Мананкової, М. Г. Маркової, В. Ф. Маслова, Є. А. Суханова, Ш. Тайганазарова, Р. О. Халфінової, Є. О. Харитонова, Ю. С. Червоного, Ш. Д. Чикнашвілі, В. П. Шкредова та інших дослідників права власності.

Сучасне законодавство не містить обмежень щодо суб'єктного складу права спільної власності. Вони можуть визначити порядок користування спільною річчю без визнання реальних часток. У цьому випадку право спільної власності не припиняється, кожний зберігає свою частку у праві на річ.

Спільне майно може належати сторонам на праві спільної часткової і на праві спільної сумісної власності. З правової точки зору між двома різновидами спільної власності існують певні відмінності.

Сутність спільної часткової власності (ст. ст. 356–367 ЦК України) в тому, що кожний із співвласників має чітко визначену частку у праві власності на спільне майно (ідеальну частку). Правомочності учасників часткової власності відносно всього об'єкту повинні здійснюватися за загальною згодою всіх співвласників виходячи із рівності інтересів учасників спільної часткової власності незалежно від розміру часток. У зв'язку з цим частки можуть бути рівними і нерівними, що не впливає

на обсяг повноважень співвласників. Якщо законом або угодою учасників спільної власності не передбачено інше, то до спільного майна застосовується правовий режим саме спільної часткової власності.

Володіння, користування і розпорядження частковою власністю здійснюється за взаємною згодою всіх учасників, а за її відсутності — суперечка вирішується в судовому порядку.

В літературі немає єдиної точки зору щодо питання частки в праві спільної власності. Деякі автори під часткою у спільній власності розуміють не індивідуалізовану в натурі частку в праві власності на спільну річ (Ю. С. Червоний, Ю. К. Толстой), інші — частку вартості спільної річчї, але не частку в праві власності на спільну річ (М. Г. Маркова). Деякі автори під часткою розуміють кількісний показник, що виражений у вигляді дробі або відсотках, об'єму правомочностей кожного власника у відношенні спільного об'єкту (Н. Ю. Ліннікова). Є точка зору, що учаснику спільної власності належить частка у річчї як матеріальна, так і ідеальна. Проте більш правильною вважається перша точка зору, відповідно до якої кожному учаснику часткової власності належить частка в праві власності на спільну річ.

Істотним для учасника спільної часткової власності є його право на відчуження іншій особі своєї частки в спільному майні (ст. 361 ЦК України), тобто, йому надається право на оплатне або безоплатне відчуження іншим особам своєї частки у спільному майні (шляхом укладання договорів купівлі-продажу, дарування, міни, заповіту тощо). Набувачами частки можуть бути сторонні особи або інші співвласники. У цих випадках спільна власність не припиняється, оскільки відчужується не конкретна частина майна, а частка у праві спільної власності, тобто відбувається лише заміна суб'єкта цивільних правовідносин. Від обраного засобу відчуження залежить вимога додаткової процедури. Так, при продажу частки в спільній власності сторонній особі інші учасники спільної власності мають право переважної купівлі-продажу частки, що продається, тобто, вони мають право придбати частку за ту ж суму і на тих же умовах, на яких запропоновано відчужувачем третім особам. Виняток складає продаж з публічних торгів, коли частка може бути продана будь-якому покупцеві.

В юридичній літературі висловлювалась думка щодо недоцільності зберігання права переважної купівлі, оскільки воно ускладнює обіг частки у спільній власності; при цьому коло спільного об'єкту групуються особи, які не перебувають в будь-яких особливих правовідносинах (М. В. Зімелєва). Однак, з такою позицією погодитися неможна.

При продажу частки з порушенням права переважної купівлі, інший учасник спільної власності протягом трьох місяців може звернутися до суду з позовом про перевід на нього прав і обов'язків покупця (ст. 362

ЦК України). До таких вимог застосовується позовна давність в один рік, яка обчислюється з дня, коли позивач дізнався чи повинен був дізнатися про укладання правочину.

Переведення на співвласника прав і обов'язків покупця здійснюється без попереднього визнання угоди про відчуження частки у спільному майні сторонній особі недійсною. Право переважної купівлі-продажу захищається не позовом про визнання правочину нікчемним, який здійснений з порушенням цього права, і визнанням договору укладеного з одним з учасників спільної власності, а позовом про переведення на учасника спільної власності прав та обов'язків покупця. Договір, укладений між продавцем частки у спільній власності та особою, яка не є учасником спільної власності, а також судові рішення про переведення прав та обов'язків будуть служити правовстановлюючими документами.

Чинне законодавство передбачає тільки право переважної купівлі частки в праві спільної власності, однак при відчуженні частки іншими засобами (зокрема, при безоплатній передачі) дотримання викладеної вище процедури не потрібно, у зв'язку з чим відчужувач може передати безоплатно свою частку в праві спільної власності будь-якій особі, не сповіщаючи про це інших співвласників, не питаючи на це їх згоди і т. п.

Розподіл спільної власності проводиться за взаємною згодою, а за її відсутності — в судовому порядку. У випадку порушення питання про виділення усіма співвласниками фактично відбувається ліквідація права спільної часткової власності (поділ). При неможливості виділити кожному з них частку у натурі і відсутність з цього приводу згоди між ними, суд вправі присудити все майно одному із співвласників, а решті — відповідну грошову компенсацію.

Питання реалізації права спільної власності є досить складними і потребують вдосконалення чинного законодавства України. Зокрема, необхідно розробити порядок реалізації та захисту права спільної власності осіб, які перебувають у фактичних шлюбних відносинах. Дискусійними залишаються питання щодо права на проживання у спільному житловому будинку чи квартирі, які виникають в процесі розподілу спільного майна тощо.