

УДК 347.238.1 (477)

Фолошня Діана Іванівна,

здобувач кафедри цивільного права

Національного університету «Одеська юридична академія»

РЕАЛІЗАЦІЯ ПРАВА СПІЛЬНОЇ ЧАСТКОВОЇ ВЛАСНОСТІ НА КВАРТИРУ (БУДИНОК) ЗА ЗАКОНОДАВСТВОМ УКРАЇНИ

Постановка проблеми. Правове регулювання реалізації спільної часткової власності на квартиру (будинок) за законодавством України є однією з найважливіших категорій в цивільному праві України, без з'ясування сутності та природи якої досить складно зрозуміти особливості реалізації права спільної власності взагалі, порядок укладення, зміни та припинення договорів, спрямованих на перехід права власності тощо. Не зважаючи на проведення кодифікації цивільного законодавства України, деякі проблемні питання реалізації спільної часткової власності на квартиру (будинок) за законодавством України врегульовані не повною мірою, у зв'язку з чим питання практичного застосування та вирішення спірних питань, що випливають з реалізації співвласниками права спільної часткової власності, залишається складним питанням через наявність значної кількості нормативних актів, що регулюють відносини в цій сфері.

Аналіз останніх досліджень і публікацій, в яких започатковано розв'язання даної проблеми.

Сформульовані в науковій статті результати дослідження ґрунтуються на працях українських і російських вчених-юристів 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. Іоффе, Н.Ю. Ліннікової, Р.П. Мананкової, М.Г. Маркової, В.Ф. Маслова, Є.А. Суханова, Ш. Тайганазарова, Р.О. Халфінової, Є.О. Харитова, Ю.С. Червоного, Ш.Д. Чикнашвілі, В.П. Шкредова та інших дослідників права власності.

Мета статті. Метою статті є науковий аналіз загальних положень реалізації права спільної часткової власності на квартиру (будинок) та аналіз чинного законодавства України, теоретичних та практичних проблем, що виникають у сфері реалізації співвласниками права спільної власності.

Викладення основного матеріалу. Спільна власність на квартиру може існувати в разі наявності

ти таких ознак, як множинність мешканців і єдність об'єкта, що належить їм на праві власності – квартири (будинку) як єдиного цілого, яка може складатися з однієї чи багатьох кімнат. Квартира (будинок) може приносити певні доходи, водночас потребує необхідних витрат на її утримання, які повинні розподілятися між власниками пропорційно їх частці у спільному майні.

При спільній власності на квартиру (будинок) право власності належать усім тільки в сукупності, оскільки право кожного співвласника поширюється на весь об'єкт в цілому, а не на певну його частину. Разом з тим, не виключається можливість будь-якого співвласника користуватися правами володіння і користування як певними частинами квартири, так і квартири в цілому.

Правове регулювання спільної часткової і спільної сумісної власності може мати ті чи інші особливості, зумовлені призначенням того чи іншого об'єкта, складом або характером зв'язків учасників спільної власності, що визначається насамперед ЦК України [1], СК України [2] та ЖК України [3].

Спільна власність на житло регулюється главою 26 ЦК України. Відповідно до статті 355 ЦК 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 [4].

У будинку приватного житлового фонду право визначення порядку користування жилими приміщеннями належить власнику будинку, а не членам його сім'ї, які не є учасниками права власності.

Спільна власність вважається частковою, якщо договором або законом не встановлена спільна сумісна власність на майно. Власність двох чи більше осіб із визначенням часток кожного з них у праві власності є спільною частковою власністю. Суб'єктами права спільної часткової власності мо-

жуть бути фізичні особи, юридичні особи, держава, територіальні громади.

Частки у праві спільної часткової власності вважаються рівними, якщо інше не встановлено за домовленістю співвласників або законом.

Якщо розмір часток у праві спільної часткової власності не встановлений за домовленістю співвласників або законом, він визначається з урахуванням вкладу кожного з співвласників у придбання (виготовлення, спорудження) майна.

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 [5, с. 33-38.].

Право спільної часткової власності здійснюється співвласниками за їхньою згодою. Співвласники можуть домовитися про порядок володіння та користування майном, що є їхньою спільною частковою власністю.

Кожен із співвласників має право на надання йому у володіння та користування тієї частини спільного майна в натурі, яка відповідає його частці у праві спільної часткової власності. У разі неможливості цього він має право вимагати від інших співвласників, які володіють і користуються спільним майном, відповідної матеріальної компенсації.

Якщо договір між співвласниками про порядок володіння та користування спільним майном відповідно до їхніх часток у праві спільної часткової власності посвідчений нотаріально, він є обов'язковим і для особи, яка придбає згодом частку в праві спільної часткової власності на це майно.

Доходи від використання майна, що є у спільній частковій власності, надходять до складу спільного майна і розподіляються між співвласниками відповідно до їхніх часток у праві спільної часткової власності, якщо інше не встановлено домовленістю між ними.

Співвласник відповідно до своєї частки у праві спільної часткової власності зобов'язаний брати участь у витратах на управління, утримання та збереження спільного майна, у сплаті податків, зборів (обов'язкових платежів), а також нести відповідальність перед третіми особами за зобов'язаннями, пов'язаними із спільним майном.

Співвласник має право самостійно розпорядитися своєю часткою у праві спільної часткової власності.

Стаття 362 ЦК України передбачає переважне право купівлі частки у праві спільної часткової власності. Так, 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.

Продавець частки у праві спільної часткової власності зобов'язаний письмово повідомити інших співвласників про намір продати свою частку, вказавши ціну та інші умови, на яких він її продає.

Якщо інші співвласники відмовилися від здійснення переважного права купівлі чи не здійснили цього права щодо нерухомого майна протягом одного місяця 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.

У разі продажу частки у праві спільної часткової власності з порушенням переважного права купівлі співвласник може пред'явити до суду позов про переведення на нього прав та обов'язків покупця. Одночасно позивач зобов'язаний внести на депозитний рахунок суду грошову суму, яку за договором повинен сплатити покупець. До таких вимог застосовується позовна давність в один рік.

Відповідно до статті 363 ЦК України моментом переходу частки у праві спільної часткової власності до набувача за договором є момент нотаріального посвідчення та державної реєстрації.

Співвласник має право на виділ у натурі частки із майна, що є у спільній частковій власності.

Вимоги про виділ в натурі частки у спільній власності на будинок можуть бути задоволені судом, якщо він встановить, що кожній з сторін може бути виділено відокремлену частину будинку з самостійним виходом (квартиру) або є технічна можливість переобладнати приміщення в будинку в ізольовані квартири.

Суд постановляє рішення про припинення права особи на частку у спільному майні за умови попереднього внесення позивачем вартості цієї частки на депозитний рахунок суду [6].

Відповідно до статті 367 ЦК України майно, що є у спільній частковій власності, може бути поділене в натурі між співвласниками за домовленістю між ними. У разі поділу спільного майна між співвласниками право спільної часткової власності на нього припиняється [7, с. 327].

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

Значні труднощі виникають при вирішенні спорів про виділення часток у жилу будинку.

Співвласник має право на виділ у натурі частки із майна, що є у спільній частковій власності. Якщо виділ у натурі частки із спільного майна не допускається згідно із законом або є неможливим (коли річ є неподільною), співвласник, який бажає виділу,

має право на одержання від інших співвласників грошової або іншої матеріальної компенсації вартості його частки. Компенсація співвласникові може бути надана лише за його згодою. Договір про виділ у натурі частки з нерухомого спільного майна укладається у письмовій формі і підлягає нотаріальному посвідченню.

Рішенням суду право власності на частку у спільному майні може бути припинено за вимогою інших співвласників. Позов про припинення частки подається іншими співвласниками, у разі якщо: частка є незначною і не може бути виділена в натурі; річ є неподільною; спільне володіння і користування майном є неможливим; таке припинення не завдасть істотної шкоди інтересам співвласника та членам його сім'ї. Суд постановляє рішення про припинення права особи на частку у спільному майні за умови попереднього внесення позивачем вартості цієї частки на депозитний рахунок суду.

Кредитор співвласника майна, що є у спільній частковій власності, у разі недостатності у нього іншого майна, на яке може бути звернене стягнення, може пред'явити позов про виділ частки із спільного майна в натурі для звернення стягнення на неї. Якщо виділ в натурі частки із спільного майна має наслідком зміну його призначення або проти цього заперечують інші співвласники, спір вирішується судом. У разі неможливості виділу в натурі частки із спільного майна або заперечення інших співвласників проти такого виділу кредитор має право вимагати продажу боржником своєї частки у праві спільної часткової власності з направленням суми виторгу на погашення боргу.

У разі відмови боржника від продажу своєї частки у праві спільної часткової власності або відмови інших співвласників від придбання частки боржника кредитор має право вимагати продажу цієї частки з публічних торгів або переведення на нього прав та обов'язків співвласника-боржника, з проведенням відповідного перерахунку.

Співвласники мають право його поділити за домовленістю між ними. У разі поділу спільного майна між співвласниками право спільної часткової власності на нього припиняється. Договір про поділ нерухомого майна, що є у спільній частковій власності, укладається у письмовій формі і підлягає нотаріальному посвідченню. Житло є специфічним об'єктом нерухомості, і якщо будинок можливо розділити, то такий об'єкт як квартира не завжди може бути поділений між співвласниками. Як правило, для визначення можливості поділу житла в натурі у судових справах призначається судово-будівельна експертиза.

Відповідно до п. 6 Постанови Пленуму ВС України від 4 жовтня 1991 р. «Про практику застосування судами законодавства, що регулює право

приватної власності громадян на жилий будинок» при вирішенні справ про виділ в натурі часток жилого будинку, що є спільною частковою власністю, судам належить мати на увазі, що це допустиме, якщо кожній із сторін може бути виділено відокремлену частину будинку з самостійним виходом (квартиру) або є технічна можливість переобладнати приміщення в ізольовані квартири [8].

Якщо ж виділ частки будинку в натурі неможливий, суд може на підставі відповідного позову встановити порядок користування приміщеннями будинку. При неможливості виділення частки в натурі або встановлення порядку користування ним власнику, що виділяється, за його згодою присуджується грошова компенсація. Враховуючи конкретні обставини, суд може і за відсутності згоди співвласника, що виділяється, зобов'язати решту співвласників сплатити йому відповідну грошову компенсацію за належну частку з обов'язковим наведенням мотивів (незначний розмір частки не дає можливості здійснити виділ в натурі, власник у даному будинку не проживає і забезпечений іншою жилою площею та ін.). Зазначеною Постановою дані й інші роз'яснення щодо здійснення права спільної власності на жилий будинок.

Спори про поділ житла є достатньо розповсюдженими в судовій практиці, хоча поділ завжди порушує майнову рівновагу в сім'ї, він повинен здійснюватися таким чином, щоб після поділу майнові інтереси кожного з подружжя були обмежені в найменшому ступені та кожен з них отримав житло, яке більш усього необхідно йому для подальшого проживання та існування.

Здійснюючи поділ спільного житла, суд повинен виходити з принципів права, які повинні стати нормою законів, як позитивно було закріплено у ст. 3 Цивільного кодексу: справедливість, добросовісність, розумність, при визнанні розміру часток подружжя в праві власності; належності або відсутності підстав для відходження від принципу рівності їх часток; можливості або неможливості поділу житла в натурі; по бажанню подружжя відносно способу поділу майна; претензії третіх осіб на майно та інше.

При цьому суд може відступити від засади рівності часток подружжя за обставин, що мають істотне значення, наприклад, якщо один з подружжя не дбав про матеріальне забезпечення сім'ї, приховав, знищив чи пошкодив спільне майно, втрачав його на шкоду інтересам сім'ї, а також частка майна може бути збільшена на користь одного з подружжя, якщо з ним проживають неповнолітні діти, непрацездатні повнолітні діти. І саме суд, відступаючи від принципу рівності, повинен обов'язково вказати у своєму рішенні, які саме інтереси одного з подружжя або неповнолітніх дітей були для цього підставою.

