

# ЦИВІЛЬНЕ І ГОСПОДАРСЬКЕ ПРАВО



**Андрій Михайлович Іванов,**  
*асистент*  
*Національний юридичний університет*  
*імені Ярослава Мудрого,*  
*м. Харків*

УДК 347.23(477):340.15

## ПІДСТАВИ ПРИПИНЕННЯ СПІЛЬНОЇ ЧАСТКОВОЇ ВЛАСНОСТІ

У статті проведено системний аналіз правових норм, що призводять до припинення права спільної часткової власності. Розглянуто окремі підстави припинення права спільної часткової власності в аспекті припинення правового режиму спільної часткової власності.

*Ключові слова:* підстави припинення спільної часткової власності, підстави припинення правового режиму спільної часткової власності, припинення права власності як речового права.

Упродовж останнього десятиліття наша країна поступово здійснює реформи практично у всіх сферах життєдіяльності держави – політичній, економічній, соціальній, а також правовій з метою побудови соціальної держави з розвинутою ринковою економікою. Вже зроблені перші кроки, з яких найбільш значущим є прийняття Цивільного кодексу України (надалі ЦК).

Актуальність дослідження підстави припинення спільної власності такого правового явища, як реквізиція, пояснюється необхідністю визначити конкретні умови й порядок припинення права спільної власності в Україні, показати особливості окремих підстав припинення спільної сумісної та спільної часткової власності.

Проблеми припинення спільної власності в Україні вивчали І. В. Жилінкова, Я. М. Шевченко, О. О. Алексєєв, Н. Н. Мисник та інші.

Спільна власність може виникати з різних підстав: спадкування, шлюбні відносини, спільна купівля речі, спільне будівництво тощо. Об'єктом права спільної 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 також може бути і підприємство як цілісний майновий комплекс, що використовується для підприємницької діяльності.

Спільна власність характеризується, по-перше, відносинами співвласників до всіх третіх осіб; по-друге, відносинами між самими співвласниками. Відносини співвласників до всіх третіх осіб за своєю природою є абсолютними, а відносини між співвласниками – відносними.

Відповідно до ч. 2 ст. 355 ЦК України майно може належати особі на праві спільної часткової або на праві спільної сумісної власності. У ч. 4 ст. 355 ЦК України зазначено, що спільна власність на майно вважається частковою, крім випадків, коли законом або договором передбачене виникнення права спільної сумісної власності. Тобто, встановлена презумпція, відповідно до якої спільна власність у разі її виникнення вважається спільною частковою власністю. Законодавець закріпив два види спільної власності: спільна часткова власність та спільна сумісна власність. З огляду на вказане, потребує з'ясування правова природа спільної власності як такої. Конституцією України та ЦК України передбачено три форми власності: 1) державна; 2) комунальна; 3) приватна. Таким чином, спільна власність не є формою права власності. У теорії права і теорії цивільного права спільна власність визначається як певний правовий режим здійснення й існування права власності. Багато науковців пропонують різні визначення поняття правового режиму. Зокрема, під правовим режимом розуміють: а) сукупність засобів, заходів, норм для досягнення якої-небудь мети [1, с. 75]; б) закріпленій юридичними нормами та забезпечений сукупністю юридичних засобів режим певного об'єкта [2, с. 54]; в) специфіку юридичного регулювання визначеного середовища суспільних відносин за допомогою різних юридичних засобів та підстав [3, с. 78]. г) порядок регулювання, втілений у комплексі правових засобів, що характеризують особливе з'єднання взаємодіючих між собою дозволів, заборон, позитивних обов'язків та утворюючих особливу спрямованість регулювання [4, с. 34].

З огляду на наведене, доцільно розглядати підстави припинення права власності в аспекті припинення відповідного правового режиму спільної власності. Адже в деяких випадках припинення правового режиму спільної власності призводить до припинення права власності як речового права. В інших припинення певного правового режиму не призводить до припинення права власності як речового права або має місце його трансформація (наприклад, із спільної сумісної до спільної часткової власності). Такий підхід дозволить встановити, в яких випадках відносини права власності припиняються взагалі, а в яких має місце лише зміна правового режиму, що не спричиняє припинення права власності на майно.

Спільна часткова власність — це власність двох чи більше осіб із визначенням часток кожного з них у праві власності (ч. 1 ст. 356 ЦК України). Аналізуючи вказану норму права, можна дійти висновку, що право спільної власності характеризується двома ознаками: єдністю об'єкта та множинністю суб'єктів.

У науковій літературі немає однастайності у питанні поняття частки у праві спільної власності. Деякі автори під часткою в спільній власності розуміють те, що кожному із співвласників належить частка в праві власності на майно [5, с. 230; 6, с. 170]. Інші стверджують, що кожному із співвласників належить ідеальна частка у самому майні [7, с. 17]. Треті, — що кожному зі співвласників належить частка вартості майна [8, с. 9], тобто під часткою у праві спільної власності розуміється кількісний показник (виражений у вигляді частки, як  $S, j$ , або у відсотках) обсягу повноважень кожного власника щодо спільного об'єкта.

Так, наприклад, Н. Н. Мисник вважає, що ніхто з прихильників цієї теорії не дає уявлення про те, як повинно ділитися право власності. Він стверджує, що співвласникам належить частка у речі, причому ця частка як матеріальна, так і ідеальна. Частка матеріальна, оскільки матеріальна сама річ, в якій вона втілена. Але частка в той же час ідеальна, оскільки виділяється шляхом ідеального, уявного, абстрактного розчленовування речі. Частка є ідеальною уявною частиною матеріальної речі. Автором була зроблена спроба об'єднати конструкції реальної і ідеальної частини (частки). Тому проти міркувань Н. Н. Мисника можуть бути висунуті все ті ж заперечення, які неодноразово формулювалися стосовно вказаних конструкцій.

Кожна із наведених думок має як переваги, так і недоліки. Утім, більш прийнятною теорією є та, що кожному учаснику часткової власності належить частка в праві власності на спільну річ. Саме вона знайшла відображення у ЦК України (ч. 1 ст. 356). Відповідно до неї кожному з учасників спільної часткової власності не може належати частка самого майна. Інакше, як слушно зазначає І. В. Жилінкова, кожен із співвласників, по суті був би власником свого особистого «шматочка» майна (речі) і його право не поширювалося б на інші «шматочки», оскільки вони належать іншим співвласникам. Навпаки, ідея спільної часткової власності в тому й полягає, що майно належить усім співвласникам одночасно [5, с. 236]. Тому кожному зі співвласників належить частка у праві власності на річ, а не частка самого майна.

Частка, що належить співвласнику у праві спільної власності, називається ідеальною часткою. Ідеальна частка — це частка у праві на річ. Разом з тим у праві спільної власності існує поняття реальної частки. Ця частка розглядається як частка не в праві, а безпосередньо у майні. Реальна частка визначається при припиненні права спільної власності та поділу речей. У такому разі йдеться саме про право на частину речі. Чинне законодавство передбачає, що співвласники за згодою всіх співвласників можуть визначити порядок користування спільною річчю без визначення реальних часток. У цьому разі право спільної власності не припиняється, бо кожен зберігає свою частку в праві на річ.

Розглянемо підстави припинення спільної часткової власності. Залежно від юридичних наслідків припинення правового режиму спільної часткової власності підстави припинення можна поділити на дві групи:

1. Підстави припинення правового режиму спільної часткової власності, що мають своїм наслідком припинення права власності як речового права. До яких належать:

а) компенсація вартості частки співвласника, коли виділ не є можливим (ч. 2 ст. 364 ЦК України);

б) припинення права на частку у спільному майні за вимогою інших співвласників;

в) звернення стягнення на частку у майні, що є у спільній частковій власності.

2. Підстави припинення правового режиму спільної часткової власності, що не мають своїм наслідком припинення права власності як речового права. До яких належать:

а) виділ частки із майна, що є у спільній частковій власності у натурі;

б) поділ майна, що є у спільній частковій власності.

Як було зазначено, до першої групи підстав припинення права спільної часткової власності належить компенсація вартості частки співвласника, коли виділ неможливий.

Відповідно до ч. 2 ст. 364 ЦК України, якщо виділ у натурі частки із спільного майна не допускається згідно із законом або є неможливим (ч. 2 ст. 183 цього Кодексу), 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. Право на частку у праві спільної часткової власності у співвласника, який отримав таку компенсацію, припиняється з дня її отримання.

Виходячи зі змісту вказаної статті, у разі компенсації вартості частки співвласника, коли виділ неможливий, має місце як припинення правового режиму спільної часткової власності, так і припинення права власності як речового права.

До другої підстави першої групи припинення права спільної часткової власності належить припинення права на частку у спільному майні за вимогою інших співвласників.

Відповідно до ст. 365 ЦК України право особи на частку у 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 та користування майном є неможливим;

4) таке припинення не завдасть істотної шкоди інтересам співвласника та членам його сім'ї, також можлива примусова компенсація вартості частки.

Необхідно зазначити, що суд ухвалює рішення про припинення права особи на частку у спільному майні за умови попереднього внесення позивачем вартості цієї частки на депозитний рахунок суду.

Проте ЦК України не дає відповіді на питання, яким способом можливо позбавити особу незначної частки в спільному майні. У даному разі може враховуватись судова практика щодо вирішення спорів про виділення в натурі часток житлового будинку, що належать громадянам на праві спільної часткової власності. Як зазначається у п. 6 Постанови Пленуму Верховного Суду України від 4 жовтня 1991 р., № 7 «Про практику застосування судами законодавства, що регулює право приватної власності громадян на житловий будинок», в окремих випадках суд може, враховуючи конкретні обставини справи та за відсутності згоди власника, частка якого виділяється, зобов'язати решту учасників спільної власності сплатити йому грошову компенсацію за належну частину з обов'язковим наведенням відповідних мотивів. Зокрема, це можливо, якщо частка у спільній власності на будинок є незначною і не може бути виділена в натурі чи за особливих обставин сумісне користування ним неможливе, а власник у будинку не проживає і забезпечений іншою житловою площею.

Розглядаючи вказану підставу, необхідно звернути увагу на те, що законодавець не визначає порядку застосування умов, передбачених ч. 1 ст. 365 ЦК України. Зокрема незрозуміло, чи потрібна наявність усіх чотирьох перерахованих умов, чи достатньо наявності декількох з них. У теорії цивільного права усталеною є думка про можливість припинення права спільної часткової власності у спільному майні за вимогою інших співвласників тільки за наявності усіх чотирьох умов [5, с. 237].

Виходячи з зазначеного, можна зробити висновок, що у разі припинення права на частку у спільному майні за вимогою інших співвласників має місце припинення права власності як речового права.

Третьою підставою з першої групи є звернення стягнення на частку у майні, що є у спільній частковій власності.

Відповідно до ч. 1 ст. 366 ЦК України кредитор учасника спільної часткової власності, у разі недостатності в нього іншого майна, має право пред'явити позов про виділення частки його боржника для звернення на неї стягнення (за будь-якими боргами учасника спільної власності).

Таку вимогу кредитор пред'являє, якщо для погашення заборгованості у боржника не вистачає грошових коштів або іншого майна, що не є об'єктом спільної власності (ст. 366 ЦК України). Якщо співвласники заперечують проти виділу майна, хоча такий виділ вбачається можливим, а також при неподільності об'єкта, кредитор має право звернутися до них із пропозицією продати або купити частку для того щоб отримані кошти направити на погашення боргу. При цьому закон вимагає, щоб частка продавалась за ринковою ціною. У результаті виконання вимог передбачених законом, кредитор має можливість у позасудовому порядку отримати від боржника суму боргу. Таким чином, вимога кредитора про звернення стягнення на частку у майні веде до при-

пинення права спільної часткової власності відповідного співвласника. При відмові співвласників придбати частку боржника, кредитор може звернутися з позовом до суду про звернення стягнення на частку майна, що є у праві спільної часткової власності, шляхом продажу цієї частки з публічних торгів. Якщо частка боржника продається з публічних торгів, співвласники не мають переважного права купівлі.

Таким чином, продаж частки боржника з публічних торгів веде до припинення права власності співвласника-боржника. Підсумком продажу є вступ до правових відносин спільної власності третьої особи (кредитора), замість співвласника – боржника. Кредитор в свою чергу отримує грошову суму боргу від вирученої на торгах частки майна співвласника.

Потрібно зазначити, що сам кредитор не має права зажадати передачі йому частки в праві спільної власності в погашення боргу одного із співвласників. Така вимога кредитора порушила б переважне право купівлі-продажу інших співвласників. Проте при відмові співвласників скористатись правом переважної покупки кредитор має право перевести на себе права та обов'язки співвласника-боржника, тобто викупити частку боржника в праві спільної часткової власності.

Такий договір, з одного боку, не веде до порушення інтересів співвласників, якщо вони були належним чином повідомлені про можливий продаж частки з публічних торгів та могли б придбати частку, скориставшись переважним правом покупки, а з іншого – захищає кредитора у разі звернення співвласників до суду з позовом про порушення права переважної купівлі частки майна.

Виходячи з наведеного, можна зробити висновок, що у разі припинення правового режиму спільної часткової власності на підставі звернення стягнення на частку у майні, що є у спільній частковій власності, має місце припинення права власності як речового права.

Першою підставою другої групи є виділ частки із майна, що є у спільній частковій власності у натурі.

Відповідно до частин 1, 3 ст. 364 ЦК України співвласник має право на виділ у натурі частки із майна, що є у спільній частковій власності. У разі виділу співвласником у натурі частки із спільного майна для співвласника, який здійснив такий виділ, право спільної часткової власності на це майно припиняється. Така особа набуває право власності на виділене майно, і у випадку, встановленому законом, таке право підлягає державній реєстрації.

Виходячи зі змісту вказаної статті, у разі виділу у натурі частки із майна має місце тільки припинення правового режиму спільної часткової власності, а право власності, як речове право, не припиняється.

Другою підставою другої групи є поділ майна, що є у спільній частковій власності.

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

Підсумовуючи, можна зробити висновок, що моментом припинення права спільної часткової власності при поділі спільного майна за згодою всіх співвласників можна вважати нотаріальне посвідчення договору, а щодо нерухомого майна – його нотаріальне посвідчення та державна реєстрація. Якщо ж при поділі спільного майна співвласники не дійшли згоди, то спір вирішується судом.

Аналіз змісту ст. 367 ЦК України дає підстави стверджувати наступне: при поділі майна, що є у спільній частковій власності, припиняється тільки правовий режим без припинення права власності як речового права.

**Список літератури:** 1. Теория государства и права / под ред. Н. И. Матузова, А. В. Малько. – М., 1997. – 645 с. 2. Проблемы теории государства и права: учебник / под ред. С. С. Алексеева. – М., 1987. – 258 с. 3. Теория государства и права / под ред. В. М. Корельского, В. Д. Перевалова. – М., 1997. – 265 с. 4. Алексеев С. С. Общие дозволения и общие запреты в советском праве / С. С. Алексеев. – М., 1989. – 185 с. 5. Цивільне право України: підруч.: У 2-х т. / В. І. Борисова (кер. авт. кол.), Л. М. Баранова, І. В. Жилінкова та ін.; за заг. ред. В. І. Борисової, І. В. Спаси́бо-Фатеєвої, В. Л. Яроцького. – К. : Юрінком Інтер, 2004. – Т. 1. – 480 с. 6. Цивільне право України: Академічний курс: підруч. / за ред. Я. М. Шевченко. – К., 2003. – Т. 1. – 340 с. 7. Мисник Н. Н. Правовая природа общей собственности / Н. Н. Мисник // Правоведение. – 1993. – № 1. – С. 24-34. 8. Мананкова Р. П. Правоотношение общей долевой собственности по советскому законодательству / Р. П. Мананкова. – Томск, 1997. – 214 с.

## **ОСНОВАНИЯ ПРЕКРАЩЕНИЯ ОБЩЕЙ ДОЛЕВОЙ СОБСТВЕННОСТИ**

**Иванов А. М.**

В статье проведен системный анализ правовых норм, которые приводят к прекращению права собственности. Рассмотрены отдельные основания прекращения права собственности в аспекте прекращения правового режима общей долевой собственности.

*Ключевые слова:* основания прекращения общей долевой собственности, основания прекращения правового режима общей долевой собственности, прекращения права собственности, как вещного права.

## **FOUNDATIONS FOR TERMINATION OF COMMON PROPERTY**

**Ivanov A. M.**

The article analyzes the system of legal norms that lead to the termination of common ownership. The several grounds for termination of common property in terms of the termination of the legal regime of common property.

*Key words:* grounds for termination of common property, grounds for termination of the legal regime of common ownership, termination of property rights as property rights.

*Надійшла до редакції 20.06.2014 р.*