



**ПИТАННЯ ВИЗНАЧЕННЯ ЧАСТОК У ПРАВІ
СПІЛЬНОЇ ЧАСТКОВОЇ ВЛАСНОСТІ ЗА
ЦИВІЛЬНИМ ЗАКОНОДАВСТВОМ УКРАЇНИ**

Романович С. М.,

кандидат юридичних наук
(Київ)

Статтю присвячено визначенню розміру часток, що належать співвласника у праві спільної часткової власності. На основі аналізу норм цивільного законодавства та юридичної літератури, висвітлено існуючі внутрішні суперечності щодо визначення часток у праві спільної часткової власності. Зоблені висновки щодо закріплення принципу рівності часток у спільній частковій власності та недоцільності положення ч. 4 ст. 357 ЦК України.

Ключові слова: спільна часткова власність, частка, співвласники, розмір часток, визначення часток.

ВСТУП

Право власності займає центральне місце в приватному праві та є найбільш фундаментальним речовим правом, яке створює основну юридичну передумову для нормального функціонування цивільного обороту.

Правове оформлення відносин власності пояснюється, по-перше, необхідністю стабільного забезпечення існуючих потреб громадян та інших суб'єктів правовідносин у майні, захисту інтересів у підприємстві та сфері інтелектуальної діяльності, зробити власність недоторканою для інших осіб; по-друге, неможливістю ефективною заміни права власності іншими майновими правами. Власник має набагато більше можливостей щодо володіння, користування й розпорядження своїм майном, ніж, скажімо, орендар, охоронець; по-третє, недопущення свавілля власником при володінні, користуванні й розпорядженні майном. Право власності, як будь-яке право, є знаряддям обмеження прав учасників відносин власності [1, с.300]. Саме у ст. 41 Конституції закріплюється суб'єктивне право особи володіти, користуватися і розпоряджатися своєю власністю, результатами своєї інтелектуальної, творчої діяльності [2].

У ч. 4 ст. 355 ЦК України зазначено, що спільна власність вважається частковою, якщо договором або законом не встановлена спільна сумісна власність. Таким чином, в зазначеній статті закріплюється пріоритет спільної часткової власності над спільною сумісною власністю, оскільки при виникненні спільної власності першочергово передбачається виникнення саме спільної часткової власності. Крім того, за ЦК 2003 р. право спільної часткової власності та спільної сумісної власності виникає з підстав, що не заборонені законом. Вичерпного переліку цих підстав закон не передбачає. Тобто, особа вільно володіє, користується та розпоряджається належною їй власністю, а отже має повне право сама створювати право спільної

часткової власності шляхом відчуження певної частки належного їй на праві власності, як подільного, так і неподільного, майна.

У ст. 356 ЦК України наведене визначення, згідно з яким спільна часткова власність – це власність двох чи більше осіб із визначенням часток кожного з них у праві власності.

Відомою в правовій науці є думка про те, що право спільної власності характеризується двома ознаками: єдністю об'єкта та множинністю суб'єктів. Особливістю ж спільної часткової власності є те, що кожен її учасник має чітко визначену наперед частку у праві власності на спільне майно. Ось чому, наприклад, у разі пошкодження майна збитки будуть розподілені між усіма співвласниками пропорційно до їхніх часток у праві власності на спільне майно.

1. РОЗМІР ЧАСТКИ ЗА ЦИВІЛЬНИМ ЗАКОНОДАВСТВОМ УКРАЇНИ

Для більш чіткого врегулювання відносин між співвласниками важливим є питання визначення розміру часток, що їм належать. Так, у ч. 1 ст. 357 ЦК зазначено, що частки у праві спільної часткової власності вважаються рівними, якщо інше не встановлено за домовленістю співвласників або законом. Таким чином, закріплюється презумпція рівності часток у спільній частковій власності. При цьому вказівка, що «інше може бути встановлено за домовленістю співвласників або законом», закріпила додатковий варіант врегулювання відносин між учасниками спільної часткової власності, тобто вказує на можливість встановлення нерівного розміру часток. Прикладом може слугувати спадкування за законом, при якому частки у спадковому майні кожного із спадкоємців є рівними, та спадкування за заповітом, при якому спадкодавець може розділити спадщину між спадкоємцями у нерівних частинах, не дотримуючись принципу рівності (ч. 1 ст. 1278 ЦК). Отже, ч. 1 ст. 357 ЦК закріпила головне правило визначення часток у праві спільної часткової власності. Однак у ч. 2 ст. 357 ЦК закріплене прямо протилежне правило: якщо розмір часток у праві спільної часткової власності не встановлений за домовленістю співвласників або законом, він визначається з урахуванням вкладу кожного із співвласників у придбання (виготовлення, спорудження) майна. В даному випадку закон встановлює зовсім інший порядок визначення часток співвласників, а саме: залежно від вкладу кожного із співвласників у придбання (виготовлення, спорудження) майна. В результаті цього, в ч. 1 та ч. 2 ст. 357 ЦК закріплено дві моделі, які по-різному визначають порядок визначення часток співвласників. Це, на наш погляд, створює додаткову плутанину у визначенні розміру часток, що належатимуть кожному із співвласників. Так, якщо особи спільно створили річ без встановленої наперед домовленості про розмір частки кожного з них у праві власності на новостворене майно, то виникає питання: розмір цих часток вважатиметься рівним чи буде залежати від вкладу кожного із співвласників у виготовлення цього майна. Крім того, сам вклад, по суті, може бути зовсім різний – хтось надає, наприклад, матеріали, а хтось – своє вміння та працю. Тож виникає ще одне питання: як порівняти та визначити розмір вкладу кожного із співвласників у придбання (виготовлення, спорудження) майна, якщо попередньої домовленості про це не було. Очевидно, необхідно буде доводити розмір свого внеску в суді, відповідно до ст. 57 ЦПК. Тому, для усунення протиріч, пов'язаних із визначенням розміру часток, що належить співвласникам, доцільно визначити та закріпити єдиний принцип визначення розміру часток у праві власності. Найбільш прийнятним слід вважати принцип рівності часток у спільній

частковій власності, оскільки він чітко передбачає, що частки у праві спільної часткової власності вважаються рівними, при цьому співвласникам надається вільне право домовитись про встановлення іншого розміру часток, у тому числі з урахуванням вкладу кожного із них у придбання (виготовлення, спорудження) майна.

Прикладом може слугувати рішення Києво-Святошинського районного суду Київської області від 05.09.2016 року про визначення часток, в якому закріплені як пріоритет спільної часткової власності над спільною сумісною власністю (відповідно до ч.4 ст. 355 ЦК) так і принцип рівності часток спільної часткової власності (відповідно до ч. 1 ст. 357 ЦК). Так, у травні 2016 року позивачка звернулась до суду з даним позовом. Свої вимоги мотивували тим, що 24 листопада 2000 року їй та відповідачам по справі було видано свідоцтво про право власності на квартиру А. Між нею та Б. було розірвано шлюб. У даний час вона має намір розпорядитись своєю часткою належною в квартирі, але без згоди всіх співвласників вчинити такі дії не має можливості. При зверненні до нотаріальної контори отримала відмову. Тому вважає своє право порушеним, через відсутність згоди інших співвласників в іншому порядку визначити частки не має можливості. Просила суд визначити частки в спільній сумісній власності на квартиру А - по $\frac{1}{4}$ частині кожному із співвласників Б., В., Г., Д.

При розгляді справи судом встановлено, що 24 листопада 2000 року органом приватизації Чабанівської селищної ради Києво-Святошинського району Київської області видане свідоцтво про право власності на житло, що знаходиться за адресою: А. Свідоцтво видане Б., В., Г., Д. При цьому в свідоцтві про право власності на житло не вказано, що на праві спільної сумісної чи часткової власності належить дана квартира, не визначено розмір часток співвласників.

Суд, у мотивувальній частині рішення зазначає, що підставами виникнення права спільної часткової власності, зокрема, можуть бути: придбання у власність майна двома чи більше особами за цивільно-правовими угодами; договір про спільну діяльність; домовленість подружжя шляхом укладення шлюбного договору вважати майно, набуте за час шлюбу, спільною частковою власністю; прийняття спадщини кількома спадкоємцями; передача займаних квартир (будинків), житлових приміщень у гуртожитках у порядку приватизації в спільну часткову власність за письмовою згодою всіх повнолітніх членів сім'ї, які постійно мешкають у квартирі (будинку), житлових приміщеннях у гуртожитках.

Спільна власність вважається частковою, якщо договором або законом не встановлена спільна сумісна власність на майно. Учасники спільної часткової власності мають право на частку у праві власності на майно (ч. 1 ст. 356 ЦК), а не на конкретно визначену частку в майні. Спільна часткова власність характеризується множинністю суб'єктів і єдністю об'єкта. Відповідно до цієї концепції кожному із співвласників спільної часткової власності не може належати частка самого майна. Ідея спільної часткової власності в тому й полягає, що майно належить усім співвласникам одночасно. Тому, наприклад, зменшення майна внаслідок його пошкодження тягне наслідки щодо всіх співвласників, а не одного чи кількох із них. При розгляді судових справ слід враховувати, що у таких випадках зменшується об'єкт права власності, а не частки співвласників.

Згідно з нормою ст. 357 ЦК 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 із співвласників у придбання (виготовлення, спорудження) майна.

У п.12 постанови Пленуму Верховного Суду України «Про судову практику у справах про спадкування» №7 від 30 травня 2008 року передбачено, що за загальними правилами частини другої статті 372 ЦК України при поділі майна, що є у спільній сумісній власності, за рішенням суду частка співвласника може бути збільшена або зменшена з урахуванням обставин, які мають істотне значення. У разі смерті співвласника приватизованого будинку (квартири) частки кожного із співвласників у праві спільної власності є рівними, якщо інше не було встановлено договором між ними (частина друга статті 370, частина друга статті 372 ЦК). Частка померлого співвласника не може бути змінена за рішенням суду. Для оформлення права на спадщину закон не вимагає рішення суду про визначення частки спадкодавця.

Розглядаючи спори, пов'язані зі спадкуванням частки в праві спільної сумісної власності, необхідно звертати увагу на те, що згідно зі статтею 368 ЦК спільною сумісною власністю є не лише майно, набуте подружжям за час шлюбу, якщо інше не встановлено договором або законом, а й майно, набуте в результаті спільної праці та за спільні грошові кошти членів сім'ї, якщо інше не встановлено договором, укладеним у письмовій формі.

Таким чином, у законі не визначено, в якій величині повинна зазначатися частка. У постанові Верховного Суду України від 3 квітня 2013 р. у справі № 6-12цс13 зроблено висновок: «Кожен учасник спільної часткової власності володіє не часткою майна в натурі, а часткою вправі власності на спільне майно в цілому. Ці частки є ідеальними й визначаються відповідними відсотками від цілого чи у дробному виразі».

На підставі вищезазначених нормативно-правових актів та враховуючи те, що майно набуто сторонами по справі шляхом приватизації, відсутні згоди інших співвласників на погодження розміру часток, суд задовольнив позовні вимоги [3].

2. ПІДСТАВИ ПЕРЕРОЗПОДІЛУ ЧАСТОК

Закон передбачає можливість перерозподілу часток співвласників у праві на майно. Так, згідно з ч. 3 ст. 357 ЦК співвласник має право на відповідне збільшення своєї частки у праві спільної часткової власності, якщо поліпшення спільного майна, які не можна відокремити, зроблені ним своїм коштом за згодою всіх співвласників, із дотриманням встановленого порядку використання спільного майна. Наприклад, один із співвласників житлового будинку зробив прибудову за власні кошти, збільшивши приміщення. Внаслідок цього частка такого співвласника повинна бути збільшена відповідно до вартості поліпшення будинку. Згідно з п. 12 постанови Пленуму Верховного Суду України «Про практику застосування судами законодавства, що регулює право приватної власності громадян на жилий будинок» від 4 жовтня 1991 р. № 7, спорудження господарських будівель (сараїв, гаражів тощо) не є підставою для відповідного збільшення розміру часток у праві власності на будинок. За домовленістю сторін перерозподіл здійснюється шляхом укладання договору, що підлягає обов'язковому нотаріальному посвідченню, а в разі спору – в судовому порядку [4].

Слід зазначити, що зміни в розмірі часток у спільній власності на жилий будинок, що сталися у зв'язку з прибудовою або надбудовою, не тягнуть за собою змін встановленого порядку користування та

розпорядження земельною ділянкою, а якщо цей порядок не визначався, то при його визначенні суд має виходити з розміру часток на будинок, які були у сторін при первісному виникненні права спільної часткової власності на будинок. Так, у липні 2005 р. Т. звернулася в суд із позовом до Л. про визначення ідеальних часток співвласників будинку та порядку користування земельною ділянкою. Позивачка зазначала, що на праві спільної часткової власності їм із відповідачкою належить будинок у м. Ялті. Відповідачка займає квартиру у цьому будинку, і її частка на час виникнення спільної часткової власності становила 18/25 останньої. За час користування будинком вони, поліпшуючи свої житлові умови, провели його реконструкцію і добудову, внаслідок чого їхні частки змінилися і становлять по 1/2 кожній. У зв'язку з цим Т. просила постановити рішення про зміну ідеальних часток і визначити за нею та відповідачкою право власності на 1/2 будинку за кожною, а також визначити порядок користування земельною ділянкою, оскільки відповідачка чинить їй перешкоди в цьому.

Рішенням місцевого суду позов був задоволений. Суд, вирішуючи спір, керувався ст. 88 Земельного кодексу України, згідно з якою учасник спільної часткової власності на земельну ділянку має право на отримання в його володіння, користування частини спільної земельної ділянки, що відповідає розміру належної йому частки. Таким чином були визначені ідеальні частки співвласників будинку Т. і Л. по 1/2 кожній та порядок користування спільною земельною ділянкою – в рівних частинах.

Судова палата з цивільних справ Верховного Суду України зазначене судові рішення скасувала, мотивуючи це тим, що при вирішенні вимог Т. у частині визначення порядку користування земельною ділянкою суд не встановив, чи визначали співвласники будинку – Т. і Л. порядок користування земельною ділянкою. Згідно з роз'ясненнями Пленуму Верховного Суду України, даними в п. 21 постанови від 16.04.2004 № 7 «Про практику застосування судами земельного законодавства при розгляді цивільних справ» [5], суд повинен враховувати, що в разі, коли до вирішення судом спору між співвласниками житлового будинку розмір часток у спільній власності на земельну ділянку, на якій розташовані будинок, господарські будівлі та споруди, не визначався або вона перебувала у користуванні співвласників і ними не було досягнуто угоди про порядок користування нею, суду при визначенні частини спільної ділянки, право на користування якою має позивач (позивачі), слід виходити з розміру його (їх) частки у вартості будинку, господарських будівель та споруд на час перетворення спільної сумісної власності на спільну часткову чи на час виникнення останньої. Оскільки при вирішенні спору суд допустив порушення норм процесуального і матеріального права, Судова палата з цивільних справ Верховного Суду України, у частині визначення порядку користування земельною ділянкою скасувала і в цій частині направила справу на новий розгляд у суд першої інстанції [6].

По-іншому вирішується правовий режим прибудов до житлового будинку, іншої будівлі, споруди. Так, в ч. 4 ст. 357 ЦК зазначено, що співвласник житлового будинку, іншої будівлі, споруди може зробити у встановленому 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.

Питанню правового режиму прибудов до житлового будинку, іншої будівлі, споруди приділяли увагу й такі науковці, як А. Б. Гриняк та І. В. Жилінкова. Зокрема, вони відзначили, що у даному випадку йдеться більшою мірою не про спільну, а про приватну власність: а) співвласник може здійснити у встановленому законом порядку за свій рахунок добудову (прибудову) без згоди інших співвласників; б) така добудова (прибудова) є власністю співвласника, який її зробив; в) така добудова (прибудова) не змінює розміру часток інших співвласників у праві спільної часткової власності [7, с. 17; 8 с. 117].

Такий підхід законодавця з багатьох причин є суперечливим. Так, згода інших співвласників на здійснення прибудови є необхідною, оскільки цього вимагає ч. 1 ст. 358 ЦК.

Відповідно до ч. 1 ст. 27 Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності» забудова присадибних, дачних і садових земельних ділянок може здійснюватися на підставі будівельного паспорта забудови земельної ділянки. Будівельний паспорт визначає комплекс містобудівних та архітектурних вимог до розміщення і будівництва індивідуального (садибного) житлового будинку, садового, дачного будинку не вище двох поверхів (без урахування мансардного поверху) з площею до 300 квадратних метрів, господарських будівель і споруд, гаражів, елементів благоустрою та озеленення земельної ділянки [9].

На виконання статті 27 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» затверджений Порядок видачі будівельного паспорта забудови земельної ділянки», в п. 2.1. та п. 2.2 якого зазначається, що видача будівельного паспорта, а також зміни до нього у зв'язку із зміною намірів забудови земельної ділянки (розміщення нових або реконструкція існуючих об'єктів), реалізація яких не перевищує граничнодопустимих параметрів здійснюється уповноваженим органом містобудування та архітектури безпосередньо, через центри надання адміністративних послуг та/або через Єдиний державний портал адміністративних послуг. До необхідного пакета документів, які зазначені в цих пунктах, віноситься засвідчена в установленому порядку згода співвласників земельної ділянки (житлового будинку) на забудову [10].

Тому така прибудова не є окремим об'єктом права власності і тому аж ніяк не може бути власністю співвласника, який її зробив.

На думку В. В. Луця, тут ідеться про збільшення частки одного із співвласників у праві спільної часткової власності на спільний будинок та про відповідну зміну розміру часток інших співвласників. Про власність одного співвласника може йтися тоді, коли він у встановленому порядку збудував на спільній земельній ділянці споруду (наприклад, літню кухню) для власного користування [11, с. 156].

Крім того, видається недоцільним положення ч. 4 ст. 357 ЦК про те, що така добудова (прибудова) є власністю співвласника, який її зробив, і не змінює розміру часток співвласників у праві спільної часткової власності, оскільки особливістю відносин спільної часткової власності є те, що поліпшення, зроблені одним із співвласників, змінюють відповідно вартість усього майна.

Верховний суд України в «аналізі деяких питань застосування судами законодавства про право власності при розгляді цивільних справ» також звернув увагу, що правило ч. 4 ст. 357 ЦК є протилежним правилу, закріпленому в ч. 3 ст. 357 ЦК, суперечить суті відносин спільної власності й порушує структуру права спільної власності в цілому.

По-перше, воно суперечить ст. 358 ЦК щодо здійснення права спільної часткової власності за згодою всіх співвласників. Дії кожного із співвласників так чи інакше стосуються інтересів інших співвласників, і у зв'язку з цим зазначена норма є підставою для виникнення зайвих суперечок між співвласниками. По-друге, згідно з ч. 4 ст. 357 ЦК зроблена добудова (прибудова) є власністю того із співвласників, який її зробив, тобто приватна власність виникає всередині спільної часткової власності. По-третє, така добудова (прибудова) не є окремим об'єктом права власності, у зв'язку з чим виникає питання щодо можливості та порядку розпорядження щодо неї. По-четверте, зазначена норма не узгоджується із ст. 88 ЗК щодо володіння, користування та розпорядження земельною ділянкою, що перебуває у спільній частковій власності та може бути підставою для порушення прав інших співвласників [12].

ВИСНОВОК

Таким чином, вищевикладене свідчить про існування суттєвих внутрішніх суперечностей у вирішенні питання щодо визначення часток у праві спільної часткової власності за ЦК України. Отже, для усунення вказаних розбіжностей та з метою забезпечення правильного й однакового застосування цивільного законодавства при визначенні часток у праві спільної часткової власності, вважаємо за доцільне закріпити в законодавстві лише принцип рівності часток у спільній частковій власності, а також виключити з тексту закону ч. 4 ст. 357 ЦК України.

СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ:

1. *Цивільне право України: підруч.*: За ред. І. А. Бірюкова, Ю. О. Заїки. - [2-е вид., змін та доп.]. - К.: КНТ. Загальна частина. - 2008. 480 с.
2. *Конституція України: Закон України від 26 червня 1996 року // Відомості Верховної Ради України.* 1996. - № 30. Ст. 15.
3. *Заочне рішення Києво-Святошинського районного суду Київської області по справі № 369/4439/16-ц від 05.09.2016 року: Єдиний державний реєстр судових рішень* - [Електронний ресурс]. - Режим доступу: <http://www.court.gov.ua>.
4. *Про практику застосування судами законодавства, що регулює право приватної власності громадян на жилий будинок: Постанова Пленуму Верховного Суду України від 04.10.91 р., № 7.* - [Електронний ресурс]. - Режим доступу: <http://zakon.rada.gov.ua>.
5. *Ухвала судової колегії в цивільних справах Верховного Суду України.* - [Електронний ресурс]. - Режим доступу: ІПС «Законодавство» станом на 04.12.2007.
6. *Про практику застосування судами земельного законодавства при розгляді цивільних справ: Постанова Пленуму Верховного Суду України від 16.04.2004 № 7.* - [Електронний ресурс]. - Режим доступу: <http://zakon.rada.gov.ua>.
7. *Гриняк А. Б.* Деякі питання визначення та відчуження частки в праві спільної часткової власності громадян // Підприємство, господарство і право. - 2006 р. - № 10. С. 16 – 19.
8. *Жилінкова І. В.* Проблема визначення часток у праві спільної часткової власності // Право України. 2005. - № 5. С.115-118.
9. *Про регулювання містобудівної діяльності: Закону України від 17.02.2011 р., № 3038-VI.* - [Електронний ресурс]. - Режим доступу: <http://zakon.rada.gov.ua>.

10. *Порядок* видачі будівельного паспорта забудови земельної ділянки: Наказ Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 05.07.2011 р., № 103. - [Електронний ресурс].- Режим доступу: <http://zakon.rada.gov.ua>.

11. *Актуальні проблеми методології приватного права: колективна монографія* / За заг. ред. О. Д. Крупчана. К.: Науково-дослідний інститут приватного права і підприємництва АПрН України, 2005. 266 с.

12. *Узагальнення судової практики. Аналіз деяких питань застосування судами законодавства про право власності при розгляді цивільних справ: Верховний суд України.* - [Електронний ресурс].- Режим доступу: <http://www.scourt.gov.ua>.

QUESTION OF THE DEFINITION OF PARTICLES IN A COMMON PARTIAL PROPERTY

Romanovych S. M., Candidate of Legal Sciences
(Kyiv)

Keywords: a common partial property, co-owners, particle size, particle definition.

The article is devoted to the definition of the particle size co-owners in a common partial property. Based on the analyses normative legal acts and legal literature, shown existing inner contradictions to the definition of the particle size in a common partial property. The conclusion on a necessity of determine the principle equal of particle size in common partial ownership and unreasonableness Paragraph 4 of Article 357 of the Civil Code of Ukraine.