**Лекція: Спільна власність**

**Питання до теми:**

1. **Загальна характеристика права спільної власності**
2. **Спільна часткова власність**
3. **Спільна сумісна власність**

**1. Загальна характеристика та види права спільної власності**

Концепція права спільної власності є результатом рецепції римського права, а саме інституту кондомініум, яке означало власність декількох осіб на одну і ту саму річ.

Вітчизняне законодавство, подібно до законодавства країн континентального права, виходить із того, що в тих випадках, коли на об’єкт існує декілька власників, кожному із них належить певна частка у праві на цей об’єкт. Натомість у країнах загального права вважається, що в такому випадку кожен із співвласників є власником усього об’єкту, тобто кожен є 100 % власником.

**Спільна власність –**це існування права власності на одне і те саме майно у 2 і більше осіб.

**Ознаки права спільної власності:**

1)      Єдність об’єкта права власності. Як правило, об’єктом спільної власності є неподільна річ (ст. 183 ЦК України). Однак у випадках, передбачених договором, законом, актом органу влади (наприклад, документ на приватизацію) право спільної власності може виникати і на подільні речі, сукупність речей чи майнові права, які являють собою певну єдність (спільність розташування, спільність підстав набуття прав на це майно тощо).

2)      Множинність власників – наявність 2 чи більше власників. Суб’єктами права спільної власності можуть бути фізичні особи, юридичні особи, держава, територіальні громади.

**Структура відносин спільної власності:**

1. Внутрішні відносини – це відносини між співвласниками. Вони є відносними правовідносинами, оскільки виникають між конкретними персоніфікованими суб’єктами права власності. Їх зміст полягає у праві кожного із співвласників володіти, користуватися і розпоряджатися спільним майном як власним, а також в обов’язку реалізовувати кожну вказану правомочність лише за згодою всіх інших співвласників.
2. Зовнішні відносини – відносини між кожним співвласником і третіми особами, які не є співвласниками. Ці відносини є абсолютними. Їх зміст полягає у праві співвласника вільно здійснювати належне йому право на об’єкт спільної власності, та в обов’язку будь-яких третіх осіб не порушувати право власності кожного конкретного співвласника.

Право спільної власності виникає з підстав, не заборонених законом (ч. 3 ст. 355 ЦК). Приклади підстав: набуття права власності одним з подружжя під час шлюбу; прийняття спадщини кількома спадкоємцями, приватизація державного майна тощо.

**Види права спільної власності**:

1. Спільна часткова власність - власність двох чи більше осіб із визначенням часток кожного з них у праві власності. Частка в праві визначається арифметично, як правило, простим дробом (1/2, 1/3 тощо).
2. Спільна сумісна власність – власність 2 чи більше осіб без визначення часток кожного з них. Ніхто зі співвласників не знає, яка саме частка йому належить, доки не постало питання про поділ спільної власності.

Відносини спільної сумісної власності є виключенням, вони виникають лише внаслідок прямої вказівки закону або договору, як правило, вони обумовлені наявністю особливих особистих довірчих відносин між співвласниками. Тому в ЦК закріплена презумпція спільної часткової власності.

**2. Спільна часткова власність**

***Стаття 356.****Право спільної часткової власності*

*1. Власність двох чи більше осіб із визначенням часток кожного з них у праві власності є спільною частковою власністю.*

*2. Суб'єктами права спільної часткової власності можуть бути фізичні особи, юридичні особи, держава, територіальні громади.*

 Отже, головною особливістю спільної часткової власності є арифметичне визначення часток кожного співвласника.

**Частка** - це арифметичний показник частки у ***праві*** спільної власності (а не у майні, його площі, вартості тощо). Її ще називають ідеальною часткою, яка фіксує певний абстрактний показник того, якою саме частиною у праві спільної власності може володіти, користуватися і розпоряджатися співвласник. При цьому виокремлення ідеальних часток не означає, що співвласники володіють певними частинами реального майна (конкретними кімнатами в будинку, приміщеннями виробничого цеху тощо).

У теорії для зручності крім ідеальної частки виділяють ще й реальну частку.

Реальна частка – це частка у конкретному майні (речі), пропорційна ідеальній частці, яка виокремлюється у таких випадках:

(а) коли співвласники визначають порядок користування спільним майном – ідеальна частка перетворюється у вимір кількості приміщень, яка пропорційна ідеальній частці.

(б) коли один із співвласників бажає виділити свою частку зі спільного майна

(в) коли відбувається поділ спільного майна.

**Визначення розміру часток**

***Зі змісту ст. 357 ЦК України випливає, що:***

1) Частки співвласників є рівними, якщо інше не встановлено договором або законом;

2) Однією з підстав збільшення частки співвласника є здійснення ним поліпшень спільного майна за таких умов:

(а) такі поліпшення є невідокремленими

(б) вони зроблені за власний кошт співвласника, а не за рахунок інших співвласників

(в) вони зроблені за згодою всіх співвласників без порушення погодженого порядку використання майна

**Здійснення права спільної часткової власності**

1. Володіння та користування спільним майном

(а) здійснюється виключно за взаємною згодою всіх співвласників. Співвласники можуть укласти між собою договір щодо порядку користування спільним майном.

(б) кожен співвласник має право на на надання йому у володіння та користування тієї частини спільного майна в натурі, яка відповідає його частці у праві спільної часткової власності.

(в) кожен співвласник має право на отримання плодів, продукції, доходів від користування майна пропорційно їх ідеальним часткам (ст. 359)

(г) кожен співвласник зобов’язаний нести витрати з утримання спільного майна пропорційно його ідеальній частці (ст. 360)

 Розпорядження часткою

(а) кожен учасник самостійно визначає юридичну долю належної йому частки і може вільно відчужувати її як іншим співвласникам, так і третім особам за договорами дарування, ренти, продаж з публічних торгів тощо.

(б) кожен учасник має право продати частку будь-кому з інших співвласників;

(в) у випадку продажу частки третім особам співвласник-продавець повинен враховувати переважне право інших співвласників (ст. 362).

Переважне право – це право співвласників на викуп частки у разі її відчуження третім особам (не співвласникам) за ціною, оголошеною для продажу, та на інших рівних умовах. Для того, щоб не порушити це право, співвласник, який бажає продати частку, зобов’язаний письмово повідомити інших співвласників про свій намір.

Переважне право співвласників існує щодо нерухомого майна протягом одного місяця, а щодо рухомого майна - протягом десяти днів від дня отримання ними повідомлення. Зі спливом цих строків, якщо інші співвласники не погодяться на викуп частки, продавець має право продати свою частку іншій особі.

Випадки порушення переважного права:

- продаж співвласником частки у праві спільної часткової власності без письмового попередження інших співвласників про намір продати свою частку, ціну та інші умови її продажу;

- укладання договору купівлі-продажу без одержання повідомлення від співвласників про відмову від здійснення ними переважного права купівлі до спливу одного місяця щодо нерухомого майна і десяти днів щодо рухомого майна від дня отримання ними повідомлення про продаж;

- продаж проведено за істотно нижчого ціною і на більш легких умовах, ніж пропонувалося співвласникам.

Наслідок порушення переважного права: співвласник має право звернутися до суду з позовом про переведення на нього прав і обов’язків власника частки. Відповідачем у цій справі є новий власник частки. Позовна давність – 1 рік.

**Виділ частки у праві спільної часткової власності**

(а) виділ здійснюється на вимогу співвласника;

(б) виділ здійснюється у натурі. Якщо річ є неподільною, що унеможливлює виділ у натурі, співвласник має право на одержання від інших співвласників грошової компенсації. Випадки, коли річ є неподільною, описані у ППВСУ від 04.10.1991 № 7 «Про практику застосування судами законодавства, що регулює право приватної власності громадян на жилий будинок» .

(в) наслідки виділу: право спільної часткової власності припиняється для співвласника, якому виділена його частка або надана її грошова компенсації. Для інших співвласників право спільної часткової власності зберігається.

**Поділ майна**

(а) поділ здійснюється за письмовим нотаріально посвідченим договором між співвласниками, а у разі недосягнення між ними домовленості – за рішенням суду;

(б) поділ здійснюється лише у натурі. Якщо відсутня технічна можливість здійснити поділ майна пропорційно до часток кожного співвласника, то ті співвласники, яким виділяється менша частка у натурі ніж їхня ідеальна частка, мають право на грошову компенсацію різниці.

(в) наслідок поділу – припинення права спільної часткової власності для всіх співвласників.

**3. Спільна сумісна власність**

Спільна сумісна власність (далі - ССВ) – це спільна власність двох і більше осіб на майно без визначення часток кожного співвласника.

Випадки, коли встановлюється ССВ:

(а) щодо майна, набутого кожним з подружжя за час існування шлюбу;

(б) щодо майна, набутого особами різної статі за час їхнього спільного проживання без реєстрації шлюбу (ст. 74 Сімейного кодексу України);

(в) щодо майна, набутого в результаті спільної праці та за спільні грошові кошти членів сім'ї;

(г) щодо спільного майна у багатоквартирному будинку (ст. 382 ЦК). Тут передбачені суттєві особливості щодо прав і обов’язків власників квартир у багатоквартирному будинку і здійснення ними права спільної сумісної власності на спільне майно – див. ЗУ «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку».

**Здійснення права ССВ.**

Володіння і користування.

Оскільки у ССВ відсутні конкретно визначені частки кожного співвласника, співвласники володіють і користуються майном спільно. Кожен зі співвласників має право володіти і користуватися всім майном, що є в ССВ, незалежно від кількості співвласників. Головне, щоб дії по користуванню майном були погоджені з іншими співвласниками і не обмежували їх прав.

 Розпорядження.

Оскільки у ССВ відсутні арифметично визначені частки, співвласники позбавлені можливості відчужувати певну частку у праві ССВ. Натомість кожен із співвласників може розпоряджатися **всім спільним майном**за згодою інших співвласників. При цьому така згода презюмується! (ч. 2 ст. 369).

Форма згоди співвласників:

(а) письмова нотаріально посвідчена – щодо правочинів, які підлягають обов’язковому нотаріальному посвідченню;

(б) письмова проста – щодо правочинів, вчинених одним з подружжя щодо цінного майна.

(в) усна – щодо дрібних побутових правочинів, вчинених одним з подружжя.

 Наслідки відсутності згоди інших співвласників: правочин, вчинений без такої згоди може бути визнаний недійсним.

**Виділ частки**

(а) виділ здійснюється на вимогу співвласника;

(б) виділ здійснюється у 2 етапи: спочатку визначається ідеальна частка кожного зі співвласників, а потім здійснюється виділ у натурі.

(в) другий етап здійснюється за правилами, тотожними виділу частки зі спільної часткової власності.

**Поділ спільного майна**

(а)  поділ здійснюється за договором між співвласниками, а у разі недосягнення між ними домовленості – за рішенням суду. Якщо поділу підлягає нерухоме майно, договір укладається у письмовій нотаріально посвідченій формі.

(б) поділ здійснюється у 2 етапи: спочатку визначається ідеальна частка, потім  реальна, лише у натурі.

(в) наслідок поділу – припинення права спільної сумісної власності для всіх співвласників.