



УДК 347.238

ВІДМІННОСТІ ВІДНОСИН СПІЛЬНОЇ СУМІСНОЇ ТА СПІЛЬНОЇ ЧАСТКОВОЇ ВЛАСНОСТІ У СФЕРІ ЦИВІЛЬНО-ПРАВОВОГО РЕГУЛЮВАННЯ

Стасюк О.М., старший викладач
кафедри цивільного трудового та господарського права
Дніпропетровський національний університет імені Олеся Гончара

Гумбатов А.А., студент
юридичного факультету
Дніпропетровський національний університет імені Олеся Гончара

У статті проаналізовано сутнісні відмінності відносин спільної часткової та спільної сумісної власності, а також тенденції й перспективи розвитку законодавства України в цій сфері.

Ключові слова: *спільна часткова власність, спільна сумісна власність у цивільному праві.*

В статье проанализированы основания дифференциации отношений общей долевой и общей совместной собственности и перспективы развития законодательства Украины в данной области.

Ключевые слова: *общая долевая собственность, общая совместная собственность в гражданском праве.*

Stasiuk A.N., Gumbatov A.A. FEATURES OF RELATIONSHIP OF THE TOTAL JOINT AND COMMON SHARE OWNERSHIP IN THE FIELD OF CIVIL-LAW REGULATION

The article is analysed the grounds for differentiating relationships of ownership in common and estate in common.

Key words: *common property, ownership in common, estate in common.*

Постановка проблеми. Під впливом розширення меж економічної свободи з початку 90-х рр. XX ст. відбувалися зміни в правовому регулюванні відносин спільної власності. Черговим кроком у реформуванні відносин спільної власності стало прийняття Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» від 14.05.2015 № 417-VIII [1]. Науковий інтерес до цієї проблеми зумовлений урізноманітненням відносин спільної власності.

Ступінь розробленості проблеми. Відносини спільної власності в історичному аспекті досліджувалися О.В. Дзерою. Проблемні питання правового регулювання цих відносин вивчали Р.А. Майданник, І.В. Спасибо-Фатеєва, І.В. Жилінкова, І.М. Кучеренко. Особливу увагу проблемам спільної сумісної власності приділяли такі українські вчені, як В.Ф. Маслов, В.В. Рясенцев, С.І. Індиченко, З.В. Ромовська, І.В. Спасибо-Фатеєва, І.В. Жилінкова та інші.

Мета статті – проаналізувати сутнісні відмінності відносин спільної часткової та спільної сумісної власності, а також тенденції й перспективи розвитку законодавства України в цій сфері.

Виклад основного матеріалу. Аналіз практики застосування норм про спільну власність радянської доби не надав можливості сформулювати чіткі уявлення саме про сутнісні відмінності відносин спільної часткової та спільної сумісної власності. Випадки виникнення відносин спільної сумісної власності визначалися імперативними нормами. Вони виникали в особливих сферах суспільного життя й виглядали як винятки із загального правового регулювання відносин спільної власності, що надалі було відображено в ч. 4 ст. 355 Цивільного кодексу (далі – ЦК) України. Законодавство того часу обмежувалося вказівкою на суто зовнішню юридичну ознаку про визначення часток і відсутність такого визначення. В умовах імперативного правового регулювання випадків виникнення окремих видів відносин спільної власності практичні потреби для їх порівняння та протиставлення були відсутні.

Унаслідок розширення диспозитивних засад правового регулювання у сфері виникнення окремих видів відносин спільної власності перед учасниками суспільних відносин постає проблема вибору правової форми відносин спільної власності. То ж зупинимось на деяких аспектах правового регулювання відносин спільної власності, щоб з'ясувати сутнісні відмінності у відносинах спільної сумісної та спільної часткової власності, які впливають на законодавче визначення особливостей закріплення майна у відповідних правових формах, можуть забезпечити усвідомлений вибір потенційним співвласником під час обрання виду відносин спільної власності.

Із початку 90-х рр. минулого століття у співвідношенні цих двох видів спільної власності відбуваються істотні зміни. У Законі Української РСР «Про власність» відносини спільної власності було врегульовано дещо фрагментарно та суперечливо. Так, окремі положення ми зустрічаємо в ч. 3 ст. 2; у ч. 2 ст. 3; ст. ст. 16–18 указанного Закону. У ч. ч. 2 і 3 ст. 3 цього Закону було сформовано надзвичайно широкі можливості учасників цивільного обороту щодо формування відносин спільної власності: «Майно може належати на праві спільної (часткової або сумісної) власності громадянам, юридичним особам і державам. Допускається об'єднання майна, що є власністю громадян, юридичних осіб і держави, та створення на цій основі змішаних форм власності, в тому числі власності спільних підприємств з участю юридичних осіб і громадян інших держав» [2, ст. 249]. Ці приписи вказують на визнання права всіх суб'єктів цивільного права без жодних обмежень щодо суб'єктного складу брати участь в обох видах відносин спільної власності. Проте надалі законодавець у ст. ст. 17, 18 розділу 3 згаданого Закону лише стосовно власників-фізичних осіб на диспозитивних засадах визначив випадки виникнення відносин спільної часткової та спільної сумісної власності й імперативними нормами ст. 16 цього Закону було закріплено правовий режим спільного майна подружжя. Проте вже з 1993 р. у зв'язку з виникненням інституту шлюбного

контракту розширюються межі свободи подружжя стосовно визначення правового режиму їхнього майна й, зокрема, щодо визначення виду відносин спільної власності. Отже, можна говорити про розширення диспозитивних засад у сфері формування різних видів відносин спільної власності. Кроком у цьому напрямі стала ч. 2 ст. 8 Закону України «Про приватизацію державного житлового фонду» від 19.06.1992 № 2482-XII, якою передбачалося, що передання займаних квартир (будинків) здійснюється в спільну сумісну або часткову власність за письмовою згодою всіх повнолітніх членів сім'ї, які постійно мешкають у цій квартирі (будинку), у тому числі тимчасово відсутніх, за якими зберігається право на житло, з обов'язковим визначенням уповноваженого власника квартири (будинку) [3, ст. 524].

Варто зауважити, що законодавець, пропонує фізичним особам зробити вибір щодо формування певного виду відносин спільної власності, не дав відповіді на питання про правові наслідки такого вибору, не врегулювавши відносини спільної сумісної власності учасників цивільного обороту. У судовій практиці відображена багаторічна суперечка між виконавчою та судовою владою про застосування п. 224 Інструкції «Про порядок вчинення нотаріальних дій нотаріусами України», затвердженої Наказом Міністерства юстиції України від 03.03.2004 № 20/5, цей аспект у відносинах спільної сумісної власності було проаналізовано в роботі О.В. Печеного [4, с. 119–131], В.М. Абрамової [5, с. 119–131]. Можемо стверджувати, що в цьому конкретному випадку встановлення за вибором громадян режиму спільної сумісної власності негативно позначилося на становищі співвласників. Ми також не можемо виділити переваг встановлення правового режиму спільної сумісної власності на житло.

Із набранням чинності ЦК України від 16.01.2003 з'явилася «загальна» правова база для регулювання відносин спільної сумісної власності у сфері цивільно-правового регулювання, яка могла слугувати правовою основою для визначення особливостей правового режиму майна, що перебуває в спільній сумісній власності й визначити особливості правового становища співвласників у цих відносинах. Отже, з'явилися норми права, які визначали «малознайому» у сфері правозастосування правову форму відносин спільної сумісної власності, що забезпечує певну можливість для усвідомленого вибору під час формування відносин спільної сумісної власності.

У ч. 2 ст. 368 ЦК України законодавець повторно наголосив, що суб'єктами права спільної сумісної власності можуть бути фізичні особи, юридичні особи, а також держава, територіальні громади, якщо інше не встановлено законом. Аналогічне за змістом положення містилося в ч. 2 ст. 3 згаданого вище Закону, згідно з яким майно може належати на праві спільної (часткової або сумісної) власності громадянам, юридичним особам і державам. Як уже відзначалося, указане положення не було сприйняте судовою практикою. Пленум Верховного Суду України в п. 5 Постанови «Про судову практику у справах за позовами про захист права приватної власності» від 22.12.1995 № 20 акцентував увагу на тому, що виникнення відносин спільної сумісної власності є винятками із загальних правил, обійшовши мовчанням можливість на-

буття права спільної сумісної власності іншими суб'єктами цивільного права [6, с. 245–246]. Напевне, ідея розширення кола суб'єктів спільної сумісної власності не була сприйнята. Отже, повторне наголошення законодавця на розширенні кола суб'єктів права спільної сумісної власності й формуванні цих відносин на диспозитивних засадах спонукає до вивчення питання про те, чим може бути зумовлена потреба в установленні режиму спільної сумісної власності на майно за власним волевиявленням суб'єктів цивільного права. Для пошуку відповіді на це питання варто звернутися до досвіду правового регулювання цих видів відносин спільної власності. Якими ж обставинами була зумовлена необхідність законодавчо виділяти ці дві групи суспільних відносин, що знаходяться в основі відмінностей відносин спільної часткової та спільної сумісної власності? Такий підхід дасть змогу визначити сутнісні відмінності цих видів суспільних відносин і виробити уявлення про сферу, у якій на договірних засадах доцільно обирати режим спільної сумісної власності.

Відмінності у відносинах спільної сумісної та спільної часткової власності варто шукати в юридичних можливостях співвласників. Порівнюючи зміст норм ЦК України, які визначають порядок здійснення права спільної часткової та права спільної сумісної власності, А.В. Лозовий, дійшов висновку, що «положення чинного законодавства чітко розмежували режими конкретного та загального користування». За його висновками, «режим загального користування може бути властивий як спільній сумісній, так і спільній частковій власності, тоді як режим конкретного користування – лише спільній частковій власності» [7, с. 31]. Тому спробуємо знайти відповідь на питання про те, на чому ґрунтується позиція законодавства, яке у своєму розвитку дійшло до необхідності здійснити диференціацію відносин спільної власності. У літературі склалося певне уявлення про відмінності відносин спільної сумісної та спільної часткової власності. У спільній частковій власності кожен із учасників має чітко визначену частку в праві власності на майно. Спільна сумісна власність є безчастковою, а право кожного зі співвласників поширюється на все майно [8, с. 339]. Визначаючи особливості відносин спільної сумісної власності, указували також на «особисто-довірчий характер» цих відносин [8, с. 339]. Дійсно, для законодавства радянської доби таке пояснення було задовільним. Але в умовах розширення суб'єктного складу відносин спільної сумісної власності ми не маємо відповіді на питання про те, чим зумовлене таке законодавче рішення, а отже, не можемо зробити усвідомлений вибір під час формування відносин спільної власності за участю широкого кола учасників цивільного обороту. Відповідно, диспозитивність може залишитися незапитаною та відумерти, як це вже відбулося з окремими прогресивними нормами права, які дещо випередили свій час.

Як відомо, рушійною силою розвитку цивільного законодавства є приватний інтерес, який вимагає правового забезпечення. Визначення типових інтересів у певній сфері вимагає створення відповідних правових механізмів їх реалізації. На нашу думку, в основі виділення в законодавстві відносин спільної сумісної та спільної часткової власності знаходяться певні суттєві відмінності типових інтересів учасників цих відносин, що в конкретних соціально-економічних



умовах суспільного розвитку вимагають правового забезпечення.

Аналізуючи характер відносин спільної сумісної власності, не можна не помітити, що економічний інтерес учасників спільної сумісної власності найчастіше полягає в тому, щоб рівною мірою з іншими співвласниками здобувати вигоди від спільного майна загалом, щоб у міру необхідності користуватися кожною річчю й мати можливість задовольнити свої економічні інтереси не за рахунок частини активів, а за рахунок усього майна, що знаходиться в спільній власності. У багатьох випадках це єдиний можливий спосіб отримання економічних вигод від об'єкта власності. І правовою формою його використання є правовий режим спільної сумісної власності. У відносинах спільної часткової власності кожен учасник може розраховувати на задоволення своїх потреб тільки за рахунок частини майна, що припадає на його частку в праві власності. Частка кожного учасника в праві власності є мірою вигод і обтяжень, які припадають на кожного співвласника, і не дає йому жодних переваг у доступі до об'єкта спільної власності. Але сучасний юридичний побут характеризується тим, що в ньому наявні випадки, коли за рахунок вигод від частини спільного майна жоден із учасників не зможе задовольнити свої потреби, коли кожному потрібна для користування річ загалом. Такі потреби характерні для сімейних відносин, де є характерним набуття предметами побутового призначення для використання кожної речі кожним членом сім'ї, оскільки сім'я функціонує в суспільстві як єдиний учасник економічних відносин. Для правового забезпечення можливості задоволення потреб такого роду виникає потреба в установленні особливого правового режиму майна у відносинах спільної власності й формується правова модель відносин спільної сумісної власності. Отже, у випадках, коли особи акумулюють свої матеріальні ресурси з метою створення спільного майна, маючи інтерес у використанні його загалом, їх не може задовольнити режим спільної часткової власності на об'єкт. У цих випадках доцільно обрати режим спільної сумісної власності. Чи може виникнути інтерес у використанні об'єкта загалом у юридичних осіб або територіальних громад? Звичайно, може, наприклад, експлуатація гідротехнічних споруд, артезіанських свердловин, доріг місцевого значення тощо. Тому є потреба для правового забезпечення їх участі у відносинах спільної сумісної власності. Щоправда, цей цивільно-правовий інститут сьогодні виглядає досить «куцо» й не дає відповідей на багато питань, що виникнуть у співвласників унаслідок такого вибору. Норми ст. ст. 370, 372 ЦК України в деяких випадках можуть виявитися неефективними засобами захисту майнових інтересів співвласників і навіть суперечити цим інтересам. Тому особам варто ретельно опрацювати договірні умови створення та припинення відносин спільної сумісної власності. На жаль, ця основна, сутнісна, риса відносин спільної сумісної власності не відображена й послідовно не реалізована в чинному цивільному законодавстві. На нашу думку, проблема тут у тому, що, з одного боку, у спільній сумісній власності опиняються об'єкти з різними юридичними властивостями, а з іншого – інтереси співвласників також із часом можуть зазнавати змін, унаслідок яких спільне використання об'єкта загалом утрачає для них

інтерес. У ст. 369 ЦК України зроблено певний крок у відображенні цієї особливості відносин спільної сумісної власності. Такий підхід відповідає економічній сутності відносин власності. Можливість отримання блага загалом має бути тією самою мірою врівноважена тягарем його утримання. За таких умов на кожного зі співвласників справедливо покласти повною мірою тягар утримання цього майна та солідарну відповідальність перед третіми особами по зобов'язаннях, пов'язаних зі спільним майном.

Чинне законодавство в більшості випадків дозволяє співвласникам обрати будь-яку з форм спільної власності, але в деяких випадках норми, що передбачають виникнення спільної сумісної власності, є імперативними. Проаналізуємо такий випадок імперативного встановлення режиму спільної сумісної власності й спробуємо зрозуміти логіку закону. Частиною 2 ст. 382 ЦК України в редакції Закону України від 14.05.2015 № 417-VIII передбачено: «Усі власники квартир та нежитлових приміщень у багатоквартирному будинку є співвласниками на праві спільної сумісної власності спільного майна багатоквартирного будинку. Спільним майном багатоквартирного будинку є приміщення загального користування (у тому числі допоміжні), несучі, огорожувальні та несуче-огорожувальні конструкції будинку, механічне, електричне, сантехнічне та інше обладнання всередині або за межами будинку, яке обслуговує більше одного житлового або нежитлового приміщення, а також будівлі і споруди, які призначені для задоволення потреб усіх співвласників багатоквартирного будинку та розташовані на прибудинковій території, а також права на земельну ділянку, на якій розташований багатоквартирний будинок та його прибудинкова територія, у разі державної реєстрації таких прав» [1]. Ця норма, на нашу думку, корисна як ідея, як постановка питання про необхідність врегулювання відносин у цій сфері. Але тут варто висловити деякі зауваження з приводу змісту цієї норми. Така юридична конструкція є невдалою. Нас не може задовольнити загальне формулювання про спільну сумісну власність на вказане майно. Звернемо увагу на економічну сторону цих правовідносин. По-перше, указані майнові блага після завершення будівництва багатоквартирного будинку як самостійні речі й окремі одиниці в економічному обороті не функціонують. Вартість цих матеріальних благ поглинається вартістю квадратного метра житлових і допоміжних приміщень, які розподіляються між власниками. Відповідно, виокремлювати це майно в правових нормах як самостійний об'єкт відносин власності – значить створювати фікцію, підстави для створення якої в цьому разі відсутні. У ст. 382 ЦК України треба було з урахуванням загальних уявлень про юридичні властивості речей, відображених у ст. ст. 179, 187 ЦК України, закріпити, що вказані майнові блага є складовою земельної ділянки та житлового будинку, підлягають використанню згідно з їхнім призначенням відповідно до технічного паспорта. Вони не можуть бути виділені у власність або у володіння окремим особам. Але сам підхід у нормах ст. 382 ЦК України надзвичайно чітко відображає специфіку інтересу учасників цих відносин. І все ж ці відносини за своєю сутністю не є відносинами спільної сумісної власності внаслідок того, що матеріальні блага, про які йдеться в ст. 382 ЦК України, за своїми еко-

номічними властивостями не здатні бути об'єктами речових прав і потребують установлення особливого правового режиму використання в складі будівельного комплексу. Подальші спроби послідовно застосувати до вказаних відносин норми ст. ст. 368–371 ЦК України призвели б до абсурдних правових рішень. Це красномовно свідчить про те, що в ст. 382 цього Кодексу описано відносини з іншим економічним змістом, які не піддаються правовому регулюванню нормами інституту спільної сумісної власності. Разом із тим не можна не помітити, що навіть після прийняття ЦК України, після внесення змін Законом України від 04.09.2008 № 500-VI в положення п. 2 ст. 10 Закону України «Про приватизацію державного житлового фонду» від 19.06.1992 № 2482-XII зберігся інший підхід, започаткований цим Законом. Передбачалося, що власники квартир багатоквартирних будинків є співвласниками допоміжних приміщень будинку, технічного обладнання, елементів зовнішнього благоустрою й зобов'язані брати участь у загальних витратах, пов'язаних із утриманням будинку та прибудинкової території відповідно до своєї частки в майні будинку. Ст. 5 Закону України «Про приватизацію державного житлового фонду» зроблено крок у бік визнання спільного майна цих будинків спільною сумісною власністю й визначено особливості його правового режиму, який закріплює юридичну неможливість виділу та поділу цього майна й тим самим, на нашу думку, відображає сутнісні ознаки спільної сумісної власності. Водночас не можна не помітити, що, згідно з ч. 2 ст. 7 цього Закону, кожний співвласник несе зобов'язання щодо належного утримання, експлуатації, реконструкції, реставрації, поточного й капітального ремонтів, технічного переоснащення спільного майна багатоквартирного будинку пропорційно до його частки співвласника. Така частка визначається відповідно до площі квартири і приміщень, набутих кожним зі співвласників у власність. Згідно з ч. 2 ст. 8 цього Закону, відповідальність кожного співвласника за шкоду, заподіяну третім особам, визначається пропорційно до його частки співвласника. Такий самий підхід запроваджено щодо виконання спільних договірних зобов'язань співвласників у ч. 2 ст. 8 Закону. Справедливість таких законодавчих рішень не викликає сумніву, адже вигодонабувачі в багатоквартирному будинку споживають нерівну кількість майнових благ, а отже, і мають нести нерівні обтяження щодо утримання «інфраструктури» будинку. Використання поняття «спільна сумісна власність» у ст. 5 Закону, на нашу думку, неправильно відображає сутність економічних відносин, на врегулювання яких спрямовано норми цієї статті. Використання цього поняття може спонукати практику до намагання застосувати до цих відносин положень ЦК України, які регулюють відносини спільної сумісної власності, що може мати негативні вияви в майбутньому. Зміни до Земельного кодексу України, унесені Законом № 417-VIII, також відображають існування проблем усвідомлення особливостей відносин спільної сумісної власності в земельних правовідносинах.

Висновки. Економічні відносини у сфері роздержавлення майна, яке номінально перебувало у власності громадян, а юридично було надане їм у користування, розвивалися в напрямі передання їм цього майна відносно відокремленими частинами, квартирами, кімнатами. І «вектор»

законодавчих змін визначав їх рух від власності на окремі квартири і практично лише зараз дійшов до врегулювання питань, вирішення яких мало бути відправним пунктом у реформуванні суспільних відносин у сфері використання житлового фонду. Держава та суспільство потребують визначення власника як особи, що відповідає за стан частини навколишнього середовища. Визначення власника земельної ділянки із забудовами, насадженнями, земельними поліпшеннями й іншими, як позитивними, так і негативними, наслідками впливу природи та людини, які «закарбувалися» на ній, дає змогу перейти до гармонізації положень чинного законодавства від початку здійснення господарської діяльності на земельній ділянці до усунення її наслідків і врегулювання майнових відносин стосовно особливостей складу та правового режиму майна, яке нерозривно пов'язане з нею, і визначення повноважень окремих осіб щодо впливу на це майно. Питанням виявлення суперечностей у законодавстві, визнанням кондомініумів об'єктами нерухомого майна та користування житлом у цих комплексах приділила увагу І.В. Івашова [9], що іще раз утверджує нас у думці про необхідність визначення правового режиму житлових комплексів. Нам уже довелося спостерігати погіршення правового становища співвласників квартир унаслідок відсутності достатніх юридичних гарантій у законодавстві на стадії залучення їхніх коштів для будівництва житлового комплексу за рахунок перерозподілу вигод від житлового комплексу на користь замовника будівництва за рахунок співвласників квартир. Варто сподіватися, що такі поняття, як «садиба» й житловий комплекс (кондомініум), як реальні об'єкти нерухомості будуть, нарешті, у центрі уваги законодавця під час визначення правового режиму житлового фонду.

ЛІТЕРАТУРА:

1. Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку : Закон України від 14.05.2015 № 417-VIII // *Голос України*. – 2015. – № 101.
2. Про власність : Закон Української РСР від 07.02.1991 // *Відомості Верховної Ради Української РСР*. – 1991. – № 20. – Ст. 249.
3. Про приватизацію державного житлового фонду : Закон України від 19.06.1992 // *Відомості Верховної Ради України*. – 1992. – № 36. – Ст. 524.
4. Печений О. Проблеми спільної сумісної власності подружжя у ракурсі спадкування / О. Печений // *Вісник Академії правових наук України*. – 2009. – № 4. – С. 119–131.
5. Перевознюк А.О. Спадкування права спільної сумісної власності: суперечності законодавства та складнощі реалізації / А.О. Перевознюк, В.М. Абрамова // *Збірник наукових праць з актуальних проблем економічної науки*. – Івано-Франківськ, 2015. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://molodyvcheny.in.ua/files/conf/law/09march2015/72.pdf>.
6. Постанови Пленуму Верховного Суду України із загальних питань судової діяльності та в цивільних справах // *Бюлетень законодавства і юридичної практики*. – 2004. – № 11 ; *ЮрІнком Інтер*. – 1995. – № 20. – С. 245–246.
7. Лозовий А. Правовий режим спільної власності на нерухоме майно / А. Лозовий [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.jurnaluljuridic.in.ua/archive/2014/6/31.pdf>.
8. Цивільне право України. Академічний курс : [підручник] : у 2 т. – К. : Ін Юре, 2003. – Т. 1 : Загальна частина. – 2003. – С. 518.
9. Івашова І.П. Цивільно-правове регулювання здійснення права користування житлом в кондомініумах / І.П. Івашова [Електронний ресурс]. – Режим доступу : http://uabs.edu.ua/images/stories/docs/K_CPD/Ivashova_PV6.pdf.