

### Summary

*Davidova I. Category mistakes in civil law and legislation.* — Article.

The article reviews and analyzes the positions of scholars on the definition of this category, as an error at the conclusion of the transaction. Attention is paid to such concepts as freedom and expression. The question of vice will in contracts concluded under the influence of errors.

**Keywords:** transaction, the invalidity of the transaction, error, reason, will, will, will defect.

УДК 347.238.1 (477)

*О. І. Сафончик*

### ПРОБЛЕМНІ ПИТАННЯ РЕАЛІЗАЦІЇ ПРАВА СПІЛЬНОЇ ЧАСТКОВОЇ ВЛАСНОСТІ ЗА ЗАКОНОДАВСТВОМ УКРАЇНИ

**Постановка проблеми.** Спільна власність є різновидом права власності, що ускладнена множинністю суб'єктів, і є правовою формою об'єднання майна фізичних і юридичних осіб, держави, територіальних громад з метою співпраці, об'єднання їх зусиль для досягнення певної мети. У випадку, коли майно належить на праві власності кільком особам (суб'єктам права власності, яких називають співвласниками) одночасно, між ними виникають відносини спільної власності. Отже, право спільної власності — це право двох або більше осіб (співвласників) на один і той самий об'єкт (ст. 355 ЦК України) [1].

Спільний об'єкт може складатися з однієї індивідуально визначеної речі або сукупності речей, які можуть бути подільними або неподільними, проте як об'єкт права власності вони утворюють єдине ціле. Це означає, що право кожного із співвласників поширюється на весь об'єкт у цілому, а не на його частину. У зв'язку з цим для права спільної власності характерна множинність суб'єктів і єдність об'єкта.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій, в яких започатковано розв'язання даної проблеми.** Сформульовані у статті результати дослідження ґрунтуються на працях українських і російських учених-юристів радянського і сучасного періодів у 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. Йоффе, 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 даної статті є дослідження питань реалізації права спільної сумісної власності, а також формування пропозицій щодо правового регулювання відносин спільної власності.

**Виклад основного матеріалу.** Право спільної власності в об'єктивному сенсі — це сукупність правових норм, що регулюють відносини по володінню, користуванню та розпорядженню власниками на свій розсуд спільною річчю,

що їм належить, та передбачають можливість кожного із власників вимагати певної поведінки від усіх інших осіб, у тому числі інших власників [2].

Суб'єктивне право спільної власності — це передбачена нормами об'єктивного права можливість учасників спільної власності на свій розсуд володіти, користуватися та розпоряджатися спільною річчю в межах, встановлених законом, і вимагати від усіх інших осіб, у тому числі і від інших власників певної поведінки, а також обов'язок кожного з власників узгоджувати свою поведінку по володінню, користуванню та розпорядженню спільною річчю з іншими співвласниками [3].

Сучасне законодавство не містить обмежень щодо суб'єктного складу права спільної власності. Вони можуть визначити порядок користування спільною річчю без визнання реальних часток. У цьому випадку право спільної власності не припиняється, кожний зберігає свою частку у праві на річ.

Спільне майно може належати сторонам на праві спільної часткової і на праві спільної сумісної власності. З правової точки зору між двома різновидами спільної власності існують певні відмінності.

Сутність спільної часткової власності (ст. ст. 356–367 ЦК України) полягає в тому, що кожний із співвласників має чітко визначену частку у праві власності на спільне майно (ідеальну частку). Правомочності учасників часткової власності відносно всього об'єкта повинні здійснюватися за загальною згодою всіх співвласників виходячи із рівності інтересів учасників спільної часткової власності незалежно від розміру часток. У зв'язку з цим частки можуть бути рівними і нерівними, що не впливає на обсяг повноважень співвласників. Якщо законом або угодою учасників спільної власності не передбачено інше, то до спільного майна застосовується правовий режим саме спільної часткової власності.

При спільній сумісній власності розміри часток заздалегідь не визначені, хоч і припускається, що вони рівні. При цьому право кожного із співвласників рівною мірою поширюється на все спільне майно, оскільки вони мають рівні права володіння, користування, а за певних умов і розпорядження ним.

В юридичній літературі виділяють зовнішні правовідносини спільної власності (між співвласниками і невластниками) та внутрішні (між самими власниками) [4]. Разом з тим уповноважені учасники правовідносин знаходяться ще і у внутрішньому зв'язку між собою, який може бути простим (коли частка в праві спільної часткової власності належить окремим особам) та складним (коли частки належать подружжю або членам сім'ї або селянського господарства) [5].

Здійснення права спільної власності ґрунтується на простому принципі: реалізація права одним із співвласників не повинна утискати інтереси інших співвласників, тобто воля і права кожного учасника спільної власності обмежені правами інших учасників (тому право спільної власності ще називають «утисненим правом власності») [6].

Володіння, користування і розпорядження частковою власністю здійснюється за взаємною згодою всіх учасників, а за її відсутності — суперечка вирішується в судовому порядку. При цьому вони мають рівне право голосу у

здійсненні цих правомочностей незалежно від розміру часток кожного. Співвласники вправі залежно від призначення майна встановити порядок володіння, користування ним або його частинами у натурі, визначити черговість та інші умови користування конкретною річчю.

Деякі автори вважають, в праві спільної власності необхідно розрізнявати два види правомочності його учасників: 1) правомочності співвласників з приводу всього спільного майна; 2) правомочності кожного з них відносно належної йому частки (Д. М. Генкін, М. Г. Маркова, В. Ф. Маслов) [7]. А деякі автори вважають, що в праві спільної часткової власності необхідно розрізняти три види правомочностей співвласників: 1) правомочності щодо всього майна в цілому; 2) правомочності кожного із співвласників щодо належної йому частки; 3) правомочності кожного з співвласників відносно часток інших співвласників (М. В. Зимельова) [8]. Більш правильною є остання точка зору, оскільки кожний з учасників спільної часткової власності має право переважної купівлі частки, що належить іншому учаснику, у випадку продажу її сторонній особі (ч. 1 ст. 362 ЦК України).

Встановлення співвласниками порядку користування з виділенням частини майна у натурі не припиняє спільної власності, оскільки такі частини не перетворюються в об'єкт самостійної власності кожного з них. У практиці найчастіше укладаються правочини про розподіл користування реальними частинами спільного майна щодо неподільних об'єктів (автомашин, жилих будинків, інших споруд).

У літературі немає єдиної точки зору щодо питання частки в праві спільної власності. Деякі автори під часткою у спільній власності розуміють не індивідуалізовану в натурі частку в праві власності на спільну річ (Ю. С. Червоний, Ю. К. Толстой) [9], інші — частку вартості спільної річчі, але не частку в праві власності на спільну річ (М. Г. Маркова) [10]. Деякі автори під часткою розуміють кількісний показник, що виражений у вигляді дробі або відсотках, об'єму правомочностей кожного власника у відношенні спільного об'єкта (Н. Ю. Ліннікова) [11]. Є точка зору, що учаснику спільної власності належить частка у річчі як матеріальна, так і ідеальна. Проте більш правильною вважається перша точка зору, відповідно до якої кожному учаснику часткової власності належить частка в праві власності на спільну річ.

Кожний учасник спільної часткової власності пропорційно зі своєю часткою має право на прибутки від спільного майна. Плоди, продукція та прибутки від використання майна, що знаходиться в спільній частковій власності, входять до складу спільного майна та розподіляються між співвласниками у відповідності з їх частками в праві спільної часткової власності, якщо інше не встановлено угодою між ними (ст. 359 ЦК України).

Разом з тим на такій же підставі — пропорційно своїй частці, він відповідає перед третіми особами за зобов'язаннями, пов'язаними із спільним майном; повинен брати участь у сплаті всякого роду податків і платежів, у витратах із збереження і утримання спільного майна (статті 359–360 ЦК України). Зазначені правовідносини безпосередньо не обумовлені правом спільної часткової

власності. Для їх виникнення необхідні додаткові юридичні факти, оскільки законодавець, в принципі, не забороняє співвласникам передбачити інший порядок розподілу зазначених обов'язків.

Якщо хто-небудь з учасників права спільної часткової власності ухиляється від участі у спільних витратах, інші учасники, які внесли за нього платежі по спільному майну, вправі стягнути з нього внесену частку витрат. У цьому випадку виникає зобов'язання із безпідставного збагачення (ст. 1212 ЦК України). Із змісту ст. ст. 540–541 ЦК випливає, що учасники спільної власності несуть часткову відповідальність по спільних боргах.

Істотним для учасника спільної часткової власності є його право на відчуження іншій особі своєї частки в спільному майні (ст. 361 ЦК України), тобто йому надається право на оплатне або безоплатне відчуження іншим особам своєї частки у спільному майні (шляхом укладання договорів купівлі-продажу, дарування, міни, заповіту тощо). Набувачами частки можуть бути сторонні особи або інші співвласники. У цих випадках спільна власність не припиняється, оскільки відчужується не конкретна частина майна, а частка у праві спільної власності, тобто відбувається лише заміна суб'єкта цивільних правовідносин. Від обраного засобу відчуження залежить вимога додаткової процедури.

Так, при продажу частки в спільній власності сторонній особі інші учасники спільної власності мають право переважної купівлі-продажу частки, що продається, тобто вони мають право придбати частку за ту ж суму і на тих же умовах, на яких запропоновано відчужувачем третім особам. Виняток складає продаж з публічних торгів, коли частка може бути продана будь-якому покупцеві.

Надання співвласникам права привілеєвої купівлі викликане рядом обставин. Насамперед вони можуть бути самі зацікавлені у придбанні відчужуваної частки для задоволення своїх матеріальних і культурних потреб. Крім того, їм не байдуже, хто стане новим учасником права спільної часткової власності, як будуть виконуватися обов'язки по утриманню спільного майна та користуванню ним.

В юридичній літературі висловлювалась думка щодо недоцільності зберігання права переважної купівлі, оскільки воно ускладнює обіг частки у спільній власності; при цьому коло спільного об'єкта групуються особи, які не перебувають в будь-яких особливих правовідносинах (М. В. Зімельова) [12].

Право переважної купівлі частки співвласниками забезпечується низкою заходів процедурного характеру. Зокрема, продавець частки в спільній власності зобов'язаний сповістити в письмовій формі інших співвласників про свій намір продати частку. У цьому повідомленні він має вказати ціну і всі істотні умови продажу. Незгода співвласників із запропонованими продавцем умовами повинна прирівнюватися до відмови реалізувати своє право привілеєвої купівлі. Після повідомлення співвласників продавець повинен зачекати один місяць, якщо йдеться про продаж частки в праві на будинок (або інше нерухоме майно), або десять днів, якщо відчужується частка в праві на інше (рухоме) майно. Тільки після цього він має право продати свою частку будь-якій особі. Співвласники можуть відмовитися від придбання відчужуваної частки і раніше

зазначених строків. Відповідно співвласник-продавець вправі реалізувати свою частку у спільному майні стороннім особам з моменту такої відмови.

Якщо декілька учасників спільної часткової власності виявили бажання придбати частку у спільній власності, право вибору покупця надається продавцеві.

При продажу частки з порушенням права переважної купівлі інший учасник спільної власності протягом трьох місяців може звернутися до суду з позовом про перевід на нього прав і обов'язків покупця (ст. 362 ЦК України). До таких вимог застосовується позовна давність в один рік. Зазначений строк позовної давності обчислюється з дня, коли позивач дізнався чи повинен був дізнатися про укладання правочину.

Переведення на співвласника прав і обов'язків покупця, як впливає із змісту закону, здійснюється без попереднього визнання угоди про відчуження частки у спільному майні сторонній особі недійсною. Під порушенням права привілеєвої купівлі слід розуміти випадки продажу частки сторонній особі на пільгових умовах (наприклад, за нижчою ціною, ніж це було запропоновано співвласникам). Інакше продавець мав би можливість легко обійти закон, пропонуючи їм явно неприйнятні умови.

Право переважної купівлі-продажу захищається не позовом про визнання правочину нікчемним, який здійснений з порушенням цього права, і визнанням договору укладеним з одним з учасників спільної власності, а позовом про переведення на учасника спільної власності прав та обов'язків покупця. Договір, укладений між продавцем частки у спільній власності та особою, яка не є учасником спільної власності, а також судові рішення про переведення прав та обов'язків будуть служити правовстановлюючими документами.

Слід зазначити, що чинне законодавство передбачає тільки право переважної купівлі частки в праві спільної власності, однак при відчуженні частки іншими засобами (зокрема, при безоплатній передачі) дотримання викладеної вище процедури не потрібно, у зв'язку з чим відчужувач може передати безоплатно свою частку в праві спільної власності будь-якій особі, не сповіщаючи про це інших співвласників, не питаючи на це їх згоди і т. п.

Слід зазначити, що кожному з співвласників належить право переважної купівлі-продажу, що пов'язане безпосередньо з особистістю відчужувача, у зв'язку з чим не допускається передача права примусової купівлі (ч. 5 ст. 362 ЦК України).

У випадку загибелі об'єкта право спільної власності припиняється без волі його учасників.

Якщо об'єкт спільної власності був застрахований, то у колишніх власників виникає право на страхове відшкодування пропорційно їх часткам в праві власності на загиблий об'єкт.

Відповідно до ст. 365 ЦК України право особи на частку у спільному майні може бути припинено за рішенням суду на підставі позову інших співвласників, якщо: 1) частка є незначною і не може бути виділена в натурі; 2) якщо річ є неподільною; 3) спільне володіння та користування майном є неможливим;

4) таке припинення не спричинить суттєвих збитків інтересам співвласника і членів його сім'ї.

Суд постановляє рішення про припинення права особи на долю в спільному майні при умові попереднього внесення вартості цієї частки на депозитний рахунок суду.

Розподіл спільної власності проводиться за взаємною згодою. У разі суперечки питання вирішуються в судовому порядку. У випадку порушення питання про виділення усіма співвласниками фактично відбувається ліквідація права спільної часткової власності (поділ). При неможливості виділити кожному з них частку у натурі і відсутність з цього приводу згоди між ними суд вправі присудити все майно одному із співвласників, а решті — відповідну грошову компенсацію.

**Висновки з дослідження і перспективи подальших розвідок у цьому напрямі.** Питання реалізації права спільної власності є досить складними і потребують вдосконалення чинного законодавства України. Зокрема, необхідно розробити порядок реалізації та захисту права спільної власності осіб, які перебувають у фактичних шлюбних відносинах. Дискусійними залишаються питання щодо права на проживання у спільному житловому будинку чи квартирі, які виникають в процесі розподілу спільного майна тощо.

### Література

1. Цивільний кодекс України: Науково-практичний коментар за ред. Є. О. Харитонова, — Х: Одісей, 2009.
2. Харитонов Є. О., Саниахметова Н. А. Гражданское право. — К.: А. С. К., 2001. — С. 260. Цивільне та сімейне право України: Підручник/ За ред. Є. О. Харитонова. — Х.: Одісей, 2004. — С. 220.
3. Червоный Ю. С. Понятие и виды общей собственности по советскому праву. Вопросы государства и права развитого социалистического общества. — Харьков, 1975. — С. 103.
4. Право власності в Україні / за ред. О. В. Дзери, Н. С. Кузнецової. — К.: Юрінком Інтер, 2000. — С. 205.
5. Мананкова Р. П. Правоотношения общей долевой собственности по советскому законодательству. — Томск, 1977. — С. 8; Червоный Ю. С. Некоторые вопросы регулирования отношений собственности по проекту ГК Украины // Вісник Університету внутрішніх справ. Вип. 6. — Харків, 1999.
6. Гражданский кодекс Украины: Научно-практический комментарий. — Х.: Одісей, 2003. — Т. 1. — С. 552.
7. Генкин Д. М. Право собственности в СССР. — М.: ГЮИ, 1961. — С. 153; Маркова М. Г. Понятие и содержание общей собственности. (Очерки по гражданскому праву). — Л.: Изд-во. ЛГУ, 1995. — С. 79; Маслов В. Ф. Вопросы общей собственности в судебной практике. — М.: Госюриздат, 1963. — С. 7.
8. Зимелёва М. В. Общая собственность в советском гражданском праве. Ученые записки, ВЮИН, вып. 2. 1941. М.
9. Гражданское право. Ч. 1 /Под ред. Ю. К. Толстого и А. П. Сергеева. — Санкт-Петербург, 1996. — С. 379.
10. Маркова М. Г. Понятие и содержание общей собственности (Очерки по гражданскому праву). — Л.: Изд-во. ЛГУ, 1957. — С. 82.
11. Линникова Ю. Ю. Право общей долевой собственности граждан: Автореф. дис. — Москва, 1982 — С. 14.
12. Зимелёва М. В. Общая собственность в советском гражданском праве. Ученые записки В. И. Ю. Н., вып. 2. — М., 1941. — С. 41.

### Анотація

**Сафочик О. І.** Проблемні питання реалізації права спільної часткової власності за законодавством України. — Стаття.

У статті автор розглядає проблемні питання реалізації права спільної часткової власності за законодавством України і зазначає: сутність спільної часткової власності полягає в тому, що кожний із співвласників має чітко визначену частку у праві власності на спільне майно (ідеальну частку).

*Ключові слова:* право власності, право спільної власності, право спільної часткової власності.

### Аннотация

**Сафончик О. И.** Проблемные вопросы реализации права общей долевой собственности по законодательству Украины. — Статья.

В статье автор рассматривает вопросы реализации права общей долевой собственности по законодательством Украины и указывает, что суть общей долевой собственности состоит в том, что каждый их собственников имеет четко определенную долю в праве на общее имущество (идеальную долю).

*Ключевые слова:* право собственности, право общей собственности, право общей долевой собственности.

### Summary

**O. I. Safonchuk.** Problem questions about implementation of the right of common property in Ukraine. — Article.

The article is devoted to the right of common ownership, which is the right of two or more persons (co-owners) on the same object. Common property can be owned by the parties on the right or the right of common shared common ownership. The essence of the common property is that each of the co-owners has a clearly defined share in the ownership of common property (the ideal proportion).

*Key words:* the right of common ownership, total property law

УДК 347.262 (09)

**А. В. Соснина**

## ПОНЯТИЕ, ПРИЗНАКИ И ВИДЫ СЕРВИТУТОВ

**Постановка проблемы и состояние её изученности.** Вопрос сервитутных правоотношений в настоящее время, с учетом принятия нового Гражданского кодекса Украины, становится все более актуальным с позиции его исследования. На сегодняшний день нормативная база, регулирующая сервитуты, находится на стадии формирования, что определяет необходимость изучения этого института. Исследованием этой проблемы также посвящены работы Е. А. Суханова, А. А. Бирюкова, М. Б. Гончаренко, И. Э. Косарева, И. Ф. Севрюковой, В. В. Цюра и другие.

**Целью** статьи является изучение законодательства, регулирующего сервитутные отношения, а также анализ научной литературы, посвященной указанной проблематике.

**Изложение основных положений.** При изучении любого правового явления изначально необходимо определить его содержание, понятие и исходя из этого рамки исследуемого объекта.