

Я є власницею частини квартири у спільній власності. Розкажіть будь ласка, які у мене права на цю частину квартири? Чи маю право я її продати?

Власник частки у спільній власності має право на володіння, користування і розпорядження нею. Але за умови її продажу ст.362 Цивільного Кодексу України передбачено деякі особливості: інші співвласники мають переважне право на купівлю цієї частки порівняно з не співвласниками за ціною, оголошеною для продажу.

Продавець зобов'язаний у письмовій формі сповістити інших співвласників про намір продати належну йому частку, вказавши ціну й інші умови (термін продажу, порядок сплати грошей тощо). Якщо частку бажають придбати декілька співвласників, то продавець може продати одному з них на свій вибір.

Право спільної часткової власності, тобто зміст внутрішніх правовідносин з володіння, користування і розпорядження спільною річчю і визначення поведінки кожного із співвласників встановлюється за їх взаємною згодою. Якщо виникають розбіжності, спірне питання доводиться вирішувати в суді. Вирішуються ці проблеми на підставі раніше укладених угод співвласників, в яких визначені порядок і способи реалізації повноважень на частки в спільній власності.

Умови і правила користування, володіння спільною частковою власністю можуть узгоджуватися усно, письмово, а також нотаріально посвідченим договором. В останньому випадку він є обов'язковим для особи, яка придбає згодом свою частку.

Власник частки у спільній власності має право на виділення її в натурі. Такі питання виникають при поділі майна, що перебуває в спільній частковій власності.

Якщо виділення частки в натурі не допускається згідно із законом чи є неможливим (річ неподільна, або втрачається її цільове призначення), співвласник, який бажає виділення, має право на одержання від інших співвласників грошової або іншої матеріальної компенсації вартості його частки. Така компенсація може бути надана лише за згодою співвласника.

Договір про виділення частки нерухомого майна укладається у письмовій формі і підлягає нотаріальному посвідченню.

При поділі спільного житла непоодинокі випадки, коли пропозицію співвласника викупити його частку не приймають інші співвласники. Подібні ситуації доводиться вирішувати у суді, який за наявності достатніх підстав може своїм рішенням припинити право особи на частку у спільній власності.

Згідно статті 365 Цивільного Кодексу України передбачено підстави припинення права особи на її частку:

- частка є незначною і не може бути виділена в натурі;
- річ є неподільною;
- спільне володіння і користування майном є неможливим;
- припинення не завдасть істотної шкоди інтересам співвласника та членам його сім'ї.

Ви як власниця частини квартири маєте право на плоди, продукцію та доходи, які надходять до складу спільного майна і розподіляються між співвласниками відповідно до їхніх часток, якщо інше не встановлено домовленістю між ними.

За ст. 355 ч. 3 Цивільного Кодексу України передбачено, що співвласник іншої частини має право на надання йому в окреме володіння та користування тієї частини спільного майна в натурі, яка йому визначена у праві спільної часткової власності. Якщо таку частку неможливо відокремити або надати йому можливість користуватися нею автономно, то він має право вимагати від інших співвласників матеріальної компенсації.

