

Ставицький В. А.,

здобувач кафедри цивільного права № 2

Національного юридичного університету імені Ярослава Мудрого

ЮРИДИЧНІ МЕХАНІЗМИ ПОШИРЕННЯ УМОВ ДОГОВОРУ КОНКРЕТНОГО КОРИСТУВАННЯ СПІЛЬНОЮ НЕРУХОМІСТЮ НА ТРЕТІХ ОСІБ

Анотація. Стаття присвячена дослідженню юридичних механізмів переходу прав і обов'язків співвласника нерухомого майна за договором про порядок володіння та користування ним до набувачів права власності на частку в такій нерухомості й поширення умов договору на осіб, котрі одержують у користування її реальні частки.

Ключові слова: нерухомість, спільна власність, конкретне користування, порядок користування, володіння, режим.

Постановка проблеми. Договір про порядок володіння та користування спільним нерухомим майном (договір конкретного користування), будучи поширеною договірною конструкцією у відносинах спільної власності, не набув широкого нормативного регулювання порівняно з іншими договорами. Актуальним питанням є перехід прав і обов'язків за ним до набувачів права власності на частку в спільній нерухомості, адже, як убачається з положення ст. 358 Цивільного кодексу України (далі – ЦК України), нотаріальне посвідчення такого договору робить його умови обов'язковими для нових власників часток. Проте як саме спрацьовує механізм переходу прав і обов'язків у такому випадку, положення законодавства не встановлюють і, крім того, не дають відповіді на питання: чи може співвласник передати свої права за договором іншому суб'єктові тимчасово.

У зв'язку з цим метою статті є визначення правової природи механізму поширення умов договору про порядок володіння та користування спільним нерухомим майном на осіб, котрі набувають права на частку в спільному нерухомому майні співвласника, який є стороною такого договору.

Питання відносин спільної власності, а також їх договірне регулювання досліджувалися такими вітчизняними й зарубіжними вченими-правниками, як В.О. Бажанова, В.І. Борисова, М.І. Брагінський, М.М. Великанова, І.В. Венедіктова, В.В. Вітрянський, Г.А. Горбуля, О.В. Дзера, І.В. Жилінкова, І.П. Івашова, О.С. Іоффе, Т.С. Ківалова, О.О. Красавчиков, Н.С. Кузнецова, Б.К. Левківський, А.І. Лозовий, Д.Д. Луспенник, В.В. Луць, Р.А. Майданік, І.П. Малютіна, Є.О. Мічурін, І.П. Мороз, С.А. Петреченко, О.І. Сафончик, І.В. Спасибо-Фатєєва, О.М. Стасюк, С.Я. Фурса, Н.Ю. Христенко, Ю.Ю. Цал-Цалко, А.О. Шевирін, Я.М. Шевченко, В.Л. Яроцький та ін.

Виклад основного матеріалу дослідження. Із положення ч. 4 ст. 358 ЦК України можна зробити висновок, що письмовий договір конкретного користування, який не посвідчений сторонами нотаріально, не має обов'язкового характеру для набувача частки в спільній нерухомості, у зв'язку з чим можна припустити, що він припиняється з моменту укладення самого договору купівлі-продажу частки, якщо набувач не виявив бажання набути права й обов'язки за таким договором. Тобто, сам факт укладення договору купівлі-продажу частки в праві слугує ска-

сувальною умовою для договору конкретного користування, укладеного в письмовій формі без нотаріального посвідчення. Такий же механізм застосовується й під час набуття права власності на всі частки в спільній нерухомості однією особою. Разом із тим якщо такий договір посвідчений нотаріально, то права за ним мають переходити до набувача в обов'язковому порядку, через що при набутті права власності одним суб'єктом на всі частки в спільному майні договір конкретного користування припиняється не у зв'язку з настанням скасувальної умови, а в силу поєднання боржника і кредитора в одній особі, а це значить, що відповідний договір переживає в часі момент укладення договору купівлі-продажу часток у праві.

Однак основним питанням у такому випадку є механізм переходу прав за договором конкретного користування до нового набувача частки в спільному майні, тобто такий перехід відбувається автоматично або для цього відчужувачу необхідно вчинити додаткові дії, наприклад, відступати права за договором. Відповідь на нього необхідно дати у двох правових моделях. Перша пов'язується з відчуженням частки в праві й необхідністю переходу до нового власника такої частки прав і обов'язків за договором про порядок володіння та користування спільним нерухомим майном. Друга модель пов'язується з переданням своєї реальної частки в праві в тимчасове користування іншій особі, наприклад, земельної ділянки в сільськогосподарських цілях (якщо таке передання може мати місце).

Односторонній перехід прав і обов'язків співвласника за договором конкретного користування та прав на частку в спільному майні до набувача може пояснюватися однією з трьох правових моделей: 1) правонаступництвом як механізмом переходу прав на нерухоме майно; 2) відступленням права вимоги, що вимагає узгодження з іншими співвласниками, оскільки вони є кредиторами в зобов'язанні; 3) спеціальною правовою моделлю, запровадженою законодавцем щодо конкретного випадку переходу прав. В іншому випадку не існує реальної можливості переходу до набувача частки в спільному нерухомому майні прав і обов'язків за договором конкретного користування.

У частині використання механізму правонаступництва необхідно зазначити, що наразі він застосовується лише в сімейних правовідносинах при переході прав за договором конкретного користування до правонаступника одного з подружжя. Із положення ч. 2 ст. 66 Сімейного кодексу України (далі – СК України) вбачається запровадження законодавцем саме такого підходу до переходу прав за договором конкретного користування. У зв'язку з цим юридичний зв'язок ідеальних і реальних часток в спільній нерухомості за наявності договору про порядок володіння та користування спільним нерухомим майном налагоджується прямою вказівкою закону шляхом застосування механізму правонаступництва, навіть тоді, коли реальні частки в спільній нерухомості не визначені. Зовсім інша справа, коли перехід прав за договором відбувається одночасно з

відчуженням ідеальної частки в спільній нерухомості. Необхідно брати до уваги, що механізм відступлення прав за договором характерний для зобов'язальних правовідносин, що, тим не менше, може виглядати і як купівля-продаж права вимоги, тоді як у речових правовідносинах права на річ переходять шляхом укладення договору про перехід майна у власність або в користування, однак з погляду механізму переходу прав у такому разі до відповідного суб'єкта переходять і права й річ у безпосереднє панування (володіння). Тому, якщо слідувати загальним правилам відступлення права вимоги за договором, у контексті ч. 4 ст. 358 ЦК України виходить, що відчужувач одночасно з посвідченням договору купівлі-продажу частки повинен відступити свої права за договором конкретного користування, а це супроводжується певними труднощами, оскільки цей договір є двостороннім, а тому відчужувач може без погодження з іншими співвласниками відступити свої права як кредитор, однак не обов'язки як боржник, оскільки ст. 520 ЦК України передбачено згоду кредитора, тобто співвласників, на заміну боржника в зобов'язанні. При цьому ст. 358 ЦК України не встановлює винятків із зазначеного правила, хоча можливість його встановлення передбачена ст. 520 ЦК України. При цьому в контексті ст. ст. 513 і 521 ЦК України зміна сторони нотаріально посвідченого договору конкретного користування також оформлюється в письмовій формі з нотаріальним посвідченням відповідного правочину. Однак у такому випадку виходить, що співвласники-сторони договору можуть «блокувати» перехід прав і обов'язків за договором до набувача, оскільки не надаватимуть згоди на відступлення обов'язків за таким договором. При цьому переведення боргу (делегатія) на нового боржника вимагає такого погодження [1, с. 193]. Хоча, наприклад, С.Я. Фурса пропонує зазначити в договорі про відчуження частки порядок користування частинами за наявності відповідного договору [2, с. 49], що можна розцінювати як «юридичний міст» між ідеальною й реальною часткою в спільній нерухомості. Тим не менше, це не вирішує питання конструкції набуття прав і обов'язків за договором конкретного користування. Тобто, використання механізмів відступлення прав і обов'язків «блокується» двосторонністю договору та його залежністю від волі інших співвласників.

Крім того, при відчуженні частки в праві за цивільно-правовим договором не відбувається правонаступництва, оскільки права на частку припиняються в одного співвласника й виникають в іншого. У зв'язку з цим перехід прав на ідеальну частку не опосередковує перехід прав за договором конкретного користування. Адже не може існувати правонаступництва за договором конкретного користування у випадку, коли юридичний зв'язок між відчужувачем ідеальної частки й такою часткою припиняється та виникає новий юридичний зв'язок між набувачем ідеальної частки й такою часткою. З розривом цього юридичного зв'язку припиняються й права та обов'язки за іншими договорами, що базуються на титулі володіння, якщо інше не передбачено положеннями законодавства. На користь того, що конструкція права власності на частку й договір конкретного користування є різними самостійними правовими конструкціями, слугує та обставина, що зв'язок між ідеальною й реальною частками не існує незалежно від інших факторів, а, навпаки, опосередковується договором конкретного користування. Припинення права співвласника на частку в спільному майні спричиняє наслідок у формі припинення прав і обов'язків за договором конкретного користування. Більше того, ч. 4 ст. 358 ЦК України можна розглядати і як таку, що визначає обтяження

ідеальної частки на нерухомість реальною, а тому за неможливості переходу прав і обов'язків за договором конкретного користування унеможливується й перехід права власності на частку. Наприклад, власник обтяженого іпотекою нерухомого майна може відчужити нерухомість третій особі, однак лише за згодою іпотекотримача й у випадку, якщо набувач права власності одержить права й обов'язки відчужувача в основному кредитному зобов'язанні. У цій частині діє механізм заміни боржника в зобов'язаннях, що пов'язані між собою. Однак, з іншого боку, положення законодавства чітко не встановлюють, що у випадку з договором конкретного користування повинен застосовуватись такий самий механізм. Проте окремі ситуації з практики правозастосування дають змогу стверджувати про існування у виключних випадках часткового правонаступництва при переході за договором речових прав до осіб. Наприклад, при купівлі-продажі чи даруванні автомобіля, який перебуває на гарантії, до набувача переходить право на гарантійне обслуговування такого автомобіля.

Разом із тим можливість використання суброгації, цієї й інтерцесії як механізмів переходу прав за договором конкретного користування при відчуженні частки в спільному майні унеможливується двома обставинами: постійний характер виконання обов'язків боржників за договором, який унеможливує виконання їх третьою особою із заміною кредитора в зобов'язанні, а також двосторонній (зустрічний) характер відносин, який унеможливує заміну боржника в зобов'язанні без згоди інших осіб. Суброгація полягає у виконанні зобов'язання за боржника третьою особою з її вступом у права кредитора [3, с. 141], однак обов'язки за договором про порядок володіння та користування спільним нерухомим майном не можуть виконуватися дією, що вичерпує їхній зміст. Крім того, виконання обов'язку не зумовлює виникнення прав ані на реальну, ані на ідеальну частку в спільному майні, а тому й унеможливує набуття статусу сторони договору.

Ураховуючи вищевикладене, убачається, що положення ч. 4 ст. 358 ЦК України базується не на конструкції відступлення прав за договором конкретного користування, а на спеціальному механізмі, визначеному цією нормою. Норми ЦК України не ставлять правомочності власника права на ідеальну частку в спільному майні в залежність від договору конкретного користування, у зв'язку з чим він може відчужувати таку частку незалежно від прав і обов'язків за договором конкретного користування. При цьому сторони договору конкретного користування мають право погодити відступлення прав і обов'язків відчужувача частки за таким договором, однак відсутність погодження не вимагає укладення самостійного договору, перехід прав і обов'язків відбувається в силу прямої вказівки закону без необхідності оформлення в тексті договору конкретного користування. Саме цим пояснюється та обставина, що ідеальна частка при відчуженні, яке не передбачає правонаступництва, залишається пов'язаною з реальною, що зумовлено договором про порядок володіння та користування спільним нерухомим майном.

Отже, положення законодавства свідчать про те, що перехід прав за договором конкретного користування до набувача права власності на ідеальну частку в спільному нерухомому майні характеризується різними правовими механізмами залежно від підстави такого переходу. Якщо договір конкретного користування нерухомістю укладено між подружжям, то в такому випадку при спадкуванні третьою особою права власності на частку в спільному майні до неї в порядку правонаступництва перехо-

дія і права й обов'язки спадкодавця за договором конкретного користування, у зв'язку з чим оформлення переходу таких прав не є принциповим, адже він відбувається автоматично в силу закону. У тому ж разі, якщо досліджуваний договір укладений у письмовій формі й нотаріально посвідчений, а його сторона, яка є співвласником, відчужує ідеальну частку, реалізуючи правомочності розпорядження нею, перехід прав за договором до набувача частки відбувається в силу спеціальної конструкції, передбаченої законом, незалежно від оформлення переходу прав на набувача за таким договором. Такий юридичний механізм не пов'язується з наявними конструкціями суброгації, цесії або інтерцесії, є особливою формою переходу прав за договором конкретного користування до набувача права власності на частку в спільному майні. Хоча сторони такого договору, рівно як і договору конкретного користування, укладеного в простій письмовій формі, мають право оформити відповідний перехід відступленням прав за договором. У зв'язку з цим при відчуженні частки в спільному майні не відбувається правонаступництва, однак «розрив» між ідеальною й реальною частками у випадку з нотаріально-посвідченим договором компенсується правовою моделлю, імперативно запровадженою положенням ЦК України.

Стосовно передавання реальної частки в тимчасове користування іншим особам, які не є співвласниками, варто відмітити, що така можливість потенційно існує, навіть незважаючи на те, що реальна частка в нерухомості не наділена цивільною оборотоздатністю. Усе залежить від того, які речові права існують у співвласника на частину речі, яка перебуває в його фактичному володінні та користуванні, і чи обмежені вони правами інших співвласників. Ці обставини впливають саме на механізм переходу прав до користувача, тобто чи необхідно в такому випадку здійснювати відступлення права вимоги, передати річ в користування, у зв'язку з чим сприяти виникненню зобов'язального зв'язку між власником і користувачем, або передати речові права чи їх частину в користування. Загалом відсутність цивільної оборотоздатності в реальних частин нерухомого майна і їх пов'язаність з основною річчю як її складових унеможливує їх розгляд як об'єктів договорів про передавання речі в користування. Однак, урахувавши те, що у співвласника існують права володіння та користування спільним нерухомим майном, що упорядковані договором про порядок володіння та користування ним, у такому випадку існує можливість передавання не реальної частки як частини нерухомості, а окремих правомочностей традиційним для речових прав шляхом, тобто передавання їх за окремим договором, не зачіпаючи договір про порядок володіння та користування спільним нерухомим майном. При цьому роль договору в такому випадку є досить однозначною, адже він не опосередковує виникнення речових прав, а лише встановлює межі їх реалізації співвласниками щодо всього об'єкта нерухомості, у зв'язку з чим має виникати питання: навіщо змінювати сторону такого договору, адже користувач не стає власником реальної частки, а тому не може повністю замінити його в договорі конкретного користування? Крім того, у такому випадку не може діяти й механізм, запроваджений ч. 4 ст. 358 ЦК України, оскільки його дія поширюється лише на випадки відчуження частки в спільному нерухомому майні. У зв'язку з цим при передаванні прав на реальну частку посередництвом відступлення прав і обов'язків співвласника за договором конкретного користування іншим особам вимагається згода інших співвласників.

Проте, на нашу думку, необхідно брати до уваги, що в такому разі існують два рівні відносин: відносини спільної власності,

які позначаються наявністю права власності на частку в спільному майні, а також відносини між співвласниками, упорядковані договором про порядок володіння та користування спільним нерухомим майном, який визначає межі реалізації прав спільної власності. У такому випадку, вважаємо, при вирішенні питання передавання прав у користування необхідно виходити саме з другого рівня правовідносин, оскільки вони конкретизують речові суб'єктивні права відповідного співвласника в конкретний момент їх передавання іншій особі. У зв'язку з цим обсяг прав, який може передати співвласник у користування під час дії такого договору, обмежується самим договором. Тому можна використати механізм, запропонований О.В. Ломідзе. Учений зазначає, що недоцільно забезпечувати окреме відчуження права користування, що виникло, зокрема, у межах орендного правовідношення. Більш перспективною в такому разі є конструкція «право на право». Вона дає змогу надати можливість користування благом, що забезпечується правом, без відчуження права. У зв'язку з цим у силу того, що мова не йде про відчуження, знімається питання і про можливість відчуження права без зміни суб'єкта в орендному правовідношенні. Як приклад наводиться ситуація з передаванням права користування неналежній особі речі в статутний капітал товариства. У такому випадку всі обов'язки перед орендодавцем залишаються на учаснику, який відповідає за можливість використання товариством майна протягом строку, на який воно передано [4, с. 23]. Тобто, користувач із погляду суб'єктного складу відносин спільної власності стає не рівним учасником правовідносин разом з іншими співвласниками, а виступає на стороні співвласника, із яким укладає відповідний договір. У зв'язку з цим не існує необхідності здійснювати заміну сторони в договорі про порядок володіння та користування спільним нерухомим майном, адже відповідний співвласник залишається відповідальним перед іншими співвласниками за реальну частку, яка перебуває відповідно до договору в його віданні, однак повинен забезпечити користувачеві можливість її використання. Передавання відповідних правомочностей за договором конкретного користування співвласником нерухомого майна може здійснюватися вільно без погодження з іншими співвласниками, оскільки відповідний договір не має особистого характеру, якщо інше не передбачено його умовами. Із погляду речових прав установлюється чітка система правовідносин. За принципом пріоритетності здійснення співвласник, який здійснює фактичне володіння реальною часткою, має перевагу над іншими співвласниками, однак особа, яка тимчасово одержує права на неї, має перевагу над відповідним співвласником, оскільки його правомочності обтяжують правомочності такого співвласника [5, с. 327].

Такий механізм повинен застосовуватися незалежно від того, чи передає співвласник частину своїх повноважень на реальну частку або ж усі з них, що визначені договором про порядок володіння та користування спільним нерухомим майном. Це демонструє збереження зв'язків між співвласниками й підкреслює взаємну відповідальність один перед одним. Крім того, такий механізм стабілізує відносини між співвласниками, що будуються на досліджуваному договорі, оскільки після завершення строку користування правове становище співвласника, який передає реальну частку в користування третім особам, повністю поновиться. У протилежному випадку, якщо йти шляхом відступлення права й обов'язків за договором конкретного користування на користь третьої особи без передавання їй права власності на частку в спільному майні, складається ситуація, за якої співвласники можуть «заблокувати» відповідному співвласникові вхід у договірні правовідносини. Однак, з іншого боку, співвласник може

сам не погодитися ввійти в договірні правовідносини на попередніх умовах. В обох випадках виникає право на розірвання договору, оскільки співвласник за своєю волею або з волі інших співвласників перестає бути його стороною, що порушує його права. Саме наявність договору, який визначає порядок користування реальними частками нерухомості, відкриває можливість окремому співвласникові передати частину своїх речових прав у праві як спільної сумісної, так і спільної часткової власності в користування іншим особам.

Висновки. Узагальнюючи вищевикладене, необхідно констатувати, що перехід до набувача права власності на частку в спільній нерухомості прав і обов'язків відчужувача за нотаріально посвідченим договором конкретного користування відбувається внаслідок спеціальної нормативної конструкції, запровадженої ст. 358 ЦК України, а тому не вимагає згоди інших співвласників, обов'язкового оформлення, не пов'язується з такими конструкціями переходу прав за договором, як суброгація, цесія та інтерцесія. Проте, у сфері сімейних правовідносин перехід прав за таким договором, укладеним між подружжям, пов'язується з механізмами правонаступництва також у силу прямої вказівки ст. 66 СК України, якщо має місце правонаступництво щодо прав на частку в праві.

Водночас договір про порядок володіння та користування спільним нерухомим майном незалежно від того, укладений він у межах відносин спільної сумісної або спільної часткової власності, створює можливості наділення співвласником інших осіб окремими правомочностями стосовно реальних часток, залишаючись при цьому відповідальним за виконання договору перед іншими співвласниками. Така конструкція не вимагає погодження інших співвласників, якщо інше не передбачено умовами договору, і дає змогу навіть співвласнику при спільній сумісній власності передати в користування реальну частку без її виділу в натурі й без визначення часток у праві на спільне майно.

Література:

1. Самбір О.Є. Суброгація прав кредитора третій особі / О.Є. Самбір // Університетські наук. записки. – 2013. – № 4 (48). – С. 191–198.

2. Фурса С. Правові аспекти охорони спільної часткової власності в нотаріальному процесі / С. Фурса // Підприємництво, госп-во і право. – 2001. – № 4. – С. 46–49.
3. Самбір О.Є. Суброгація та регрес: до питання про співвідношення понять / О.Є. Самбір // Університетські наук. записки. – 2013. – № 1 (45). – С. 140–147.
4. Ломидзе О. Влияние договорного правоотношения на распорядительные возможности кредитора и отчуждение права после расторжения договора / О. Ломидзе // Хоз-во и право. – 2005. – № 8. – С. 16–28.
5. Харченко Г.Г. Окремі засади здійснення речових прав / Г.Г. Харченко // Держава і право. – 2012. – Вип. 55. – С. 324–330.

Ставицкий В. А. Юридические механизмы распространения условий договора конкретного пользования общей недвижимостью на третьих лиц

Аннотация. Статья посвящена исследованию юридических механизмов перехода прав и обязанностей собственника общего недвижимого имущества по договору о порядке владения и пользования им к приобретателю права собственности на долю в такой недвижимости и распространения условий договора на лиц, которые получают в пользование ее реальные доли.

Ключевые слова: недвижимость, общая собственность, конкретное пользование, порядок пользования, владение, режим.

Stavitskiy V. Legal mechanisms of dissemination of agreement on specific use of joint immovable property to third persons

Summary. The article is devoted to the research of legal mechanisms of transfer of co-owners rights and duties in agreement on possession and use of joint immovable property to acquirer of ownership on a share in such property as well as mechanism of propagation of agreement conditions on persons, who get real shares in such immovable property for use.

Key words: immovable property, joint property, specific use, order of use, possession, regime.