

## ЕКОНОМІКА, ПІДПРИЄМНИЦТВО, ЦИВІЛЬНЕ, ГОСПОДАРСЬКЕ ПРАВО

УДК 347.451

**Є. О. МІЧУРІН,**

*доктор юридичних наук, доцент,  
професор кафедри цивільного права та процесу  
Харківського національного університету внутрішніх справ*

### ДІЯ МЕХАНІЗМУ ОБМЕЖЕНЬ У ДОГОВІРНОМУ ПРАВІ ЩОДО ПРАВА ПЕРЕВАЖНОЇ КУПІВЛІ

Розглянуто право переважної купівлі крізь механізм обмежень. Доведено, що через дію обмежень власника здійснюється право переважної купівлі. З'ясовано, що таким чином виявляється обмеження щодо охорони прав інших осіб, які є учасниками спільної часткової власності.

Право переважної купівлі учасників спільної часткової власності є таким, що традиційно закріпилося у вітчизняному праві – воно було кодифіковане радянським законодавством і знайшло своє відображення в новому цивільному законодавстві України.

Право переважної купівлі в літературі розглядалося переважно крізь здійснення права спільної часткової власності або через особливості договорів купівлі-продажу майна, що перебуває у спільній частковій власності, тобто як складова цивільно-правових інститутів – права власності, договірному права.

Утім, нині є підстави для дослідження права переважної купівлі в дещо іншому ракурсі – крізь дію механізму правового регулювання, щоб виявити ті обмеження, завдяки дії яких це право здійснюється, тобто, зосередитися насамперед на інструментальному підході щодо дослідження права переважної купівлі, адже механізму правового регулювання цивільних відносин останнім часом приділяється чимало уваги поряд із розглядом цивілістичних категорій у межах традиційного інституціонального підходу. Дослідження права переважної купівлі з урахуванням дії механізму обмежень у договірному праві є актуальним, оскільки дозволить краще зрозуміти його природу порівняно із засобами впливу на договірні відносини, адже зараз право переважної купівлі застосовується не лише щодо учасників спільної часткової власності. Воно закріплене і щодо прав наймача житлового приміщення, який має переважне право купувати житло, яке він наймає. Тому варто вказати на тенденцію, що законодавець, визначаючи переважні права

інших осіб, розглядає не лише інститут права власності, як раніше, визначаючи лише право переважної купівлі для учасників спільної часткової власності. Право переважної купівлі, як і інші переважні права, використовуються законодавцем у цивільних відносинах як впливовий інструмент регулювання таких відносин. Причому цей механізм спрацьовує саме через обмеження уповноваженої особи діяти на власний розсуд при виборі особи, яка зможе купити майно, – первісно це має бути особа, що має переважне право.

Щодо аналізу останніх досліджень та публікацій з цієї проблеми, то Н. І. Майданик указує, що порушення права переважної купівлі породжує вимогу про переведення на привілейовану особу прав покупця, в результаті чого умови договору купівлі-продажу зберігають свою чинність, але змінюється суб'єктний склад договору [1, с. 849]. Тим фактично наголошується на обмеженнях у суб'єктному складі, які виявляються при праві переважної купівлі. У зарубіжній літературі, наприклад у роботі С. Вагацуми, Т. Аріїдзумі виділено окремі так звані «права переваги» [2, с. 218]. Очевидно, такі переважні права в механізмі цивільно-правового регулювання можуть застосовуватися не лише щодо купівлі. Також слід відзначити, що оскільки одна особа має право переваги, то інша обмежена певним чином у здійсненні своїх прав і змушена враховувати здійснення іншою особою переважного права.

Отже, констатуємо наявність окремих праць, що присвячені праву переважної купівлі та переважним правам взагалі, варто вказати, що в цілому проблема права переважної купівлі

в аспекті дії механізму обмежень у договірному праві фактично не розглядалася. Таким чином, особливості дії обмежень щодо права переважної купівлі залишилися переважно поза увагою дослідників.

Враховуючи вищевказане, **метою** даної статті є виявлення особливостей дії обмежень щодо права переважної купівлі. Завдання, які слід вирішити, – аналіз існуючих поглядів щодо права переважної купівлі та його правової природи; виділення особливостей та аспектів дії обмежень щодо права переважної купівлі.

Механізм дії обмежень щодо права переважної купівлі виражається в тому, що учаснику спільної часткової власності надаються деякі привілеї, які полягають у можливості переважно перед іншими особами купити майно, що є об'єктом спільної часткової власності, та на особу як на продавця, що продає свою частку, накладається відповідне обмеження на продаж будь-якій особі цієї частки. У літературі слушно наголошено, що учасники спільної часткової власності не можуть заборонити продаж частки взагалі [1, с. 851]. Дійсно, у праві переважної купівлі йдеться не про позбавлення права продати частку іншій особі, крім учасника спільної часткової власності, а саме про обмеження. Адже у разі попередження всіх учасників часткової власності про продаж та при відмові їх від права переважної купівлі чи невикористанні ними цього права певний час, майно може бути продано іншій, крім учасника часткової власності, особі.

Продавець – учасник права спільної часткової власності – первісно обмежений у тому, щоб продати частку в цьому майні іншій, ніж учасник права спільної часткової власності, особі. Свобода договору тут виявляється в тому, що коли учасників спільної часткової власності декілька, продавець може запропонувати купити частку будь-кому з них на свій вибір, а у разі його відмови продовжувати самостійно обирати, кому з інших учасників часткової власності запропонувати купівлю частки й у якій послідовності звернутись до кожного з них.

Зазначене обмеження тісно пов'язане з обмеженням у праві власника, який бажає продати свою частку? розпоряджатися своїм майном. Так, Д. С. Демидова відносить право переважної купівлі до обмежень права розпорядження майном як обмежень права власності. Вона пише, що в такому обмеженні прав власника, як вибір партнера для продажу частки у праві власності, заінтересовані власники інших часток. Їхнє прагнення збільшити свою

частку чи стати єдиним власником житла цілком узгоджується з розумними, охоронюваними законом інтересами, для забезпечення яких можуть запроваджуватись обмеження здійснення права [3, с. 68]. Питання про віднесення обмежень, що виявляються при праві переважної купівлі, до обмежень у договірному праві чи до права власності, дійсно, не позбавлене дискусійного характеру. Пов'язано це з тим, що, як відзначає В. С. Мілаш, свободу договору традиційно пов'язували зі свободою приватної власності, оскільки розпорядження власника речами, як правило, виражається в договірній формі [4, с. 65]. Утім, стосовно сутності питання більш правильно слід вважати думку Н. І. Майданик, яка визначила право переважної купівлі як обмеження права продажу [1, с. 851]. Ця позиція є більш точною і ось чому. Наявність права власності у продавця є лише передумовою вступу в договірні відносини. При цьому власник, що є учасником спільної часткової власності, не обмежується у праві продажу як такому. Він як власник може укласти договір щодо своєї частки, тому у способах розпорядження своїм майном учасник часткової власності не обмежений, оскільки може цю частку продати, обміняти, подарувати тощо.

Саме коли учасник часткової власності обрав спосіб розпорядження своїм майном через купівлю-продаж, він як продавець обмежується у праві вибору покупця, оскільки має запропонувати купити частку іншим учасникам спільної часткової власності переважно перед іншими особами – це вже спеціальні правила продажу цього майна. Статус продавця, який тут має особа при виборі покупця, вказує на те, що йдеться саме про обмеження суб'єктного складу договірних відносин купівлі-продажу. Отже, це обмеження передусім пов'язане зі статусом продавця, а опосередковано (щодо договірних відносин) – зі статусом учасника спільної власності. Тому йдеться про обмеження в договірному праві, оскільки тут уже наявний майновий оборот, тобто динаміка цивільних відносин, а саме укладення договору купівлі-продажу майна, де частка в спільній власності (предмет договору) має перейти від однієї особи, яка є продавцем, до іншої особи – покупця. Перехід права власності тут є правовою метою укладення договору, але не обмежуючим фактором, як в обмеженнях права власності. Останнє деякі дослідники опосередковано підтверджують принципом «від зворотного». Так, О. Є. Блінков, аналізуючи право переважної купівлі успадкованого майна спадкоємцями, які не

одержали свою частку у спадщині в натурі (ст. 751 Цивільного закону Латвії), наголошує, що право переважної купівлі надає перевагу щодо купівлі, але не є спадковим [5, с. 29]. Отже, це право цілком можна вважати договірним і таким, що обмежує майнові права інших осіб на купівлю доти, поки особа, яка має право переважної купівлі, не відмовиться від купівлі чи утримається від здійснення цього права протягом певного строку. Утім варто визнати, що відносини власності та договірні відносини щодо відчуження майна пов'язані між собою. Цей тісний зв'язок породжує наукові позиції стосовно належності права переважної купівлі до того чи іншого з вказаних інститутів.

Право переважної купівлі також встановлено в ч. 2 ст. 777 Цивільного кодексу (далі – ЦК) України. Вона закріплює право наймача, який належно виконує свої обов'язки за договором найму (оренди), у разі продажу речі, переданої у найм, переважно перед іншими особами придбати її. Це право зумовлено тим, що наймач під час користування річчю зникає до неї, дбає про річ, підтримує її в належному стані, отже, в нього цілком закономірно виникає право переважно перед іншими купити цю річ, якщо вона буде продаватися. Не виключено, що метою законодавця було також зміцнення стабільності цивільного обороту, уникнення конфлікту інтересів між новим власником та наймачем, який користується річчю в силу договору найму. Позиція, що призначення інституту переважної купівлі обґрунтовується інтересом і потребами обороту, знаходить своє підтвердження в літературі [1, с. 849]. Право наймача на переважну купівлю майна, яке він наймає, підтверджує віднесення переважної купівлі до обмежень у договірному праві, адже продавець обмежений у виборі контрагента через переважне право купити майно наймачем.

Сьогодні в судовій практиці іноді зустрічається незаконне обмеження осіб у праві переважної купівлі, ігнорування цього права, яке, до речі, цілком правильно захищається через суд. Так, 12 вересня 2007 р. колегія Судової палати у цивільних справах Верховного Суду України прийняла ухвалу, що підтверджує право переважної купівлі наймача згідно з ч. 2 ст. 777 ЦК України.

Сутність справи така. Позивач пред'явив у суді позов про визнання права купівлі частки приміщення, переведення прав та обов'язків покупця за договором купівлі-продажу. Позивач вказував на те, що він має право переважної

купівлі як орендар. А вже 30 грудня 2004 р. між позивачем та відповідачем було укладено договір оренди нежитлових приміщень, за яким було передано в оренду 115 кв. м. нежитлових приміщень до 29 грудня 2005 р. 9 листопада 2005 р. відповідач на підставі договорів купівлі-продажу, посвідчених приватним нотаріусом Горлівського міського нотаріального округу та зареєстрованих за № 9814 та 9811, продав зазначені приміщення іншим особам, ігноруючи право переважної купівлі наймача. Суд першої інстанції позов задовольнив, проте, апеляційний суд рішення скасував. Позивач звернувся до суду касаційної інстанції, просив скасувати рішення апеляційного суду. Касаційна скарга була задоволена, рішення апеляційного суду – скасовано із залишенням рішення суду першої інстанції в силі [6, с. 75–76].

Отже, право переважної купівлі, що виникає в наймача, має цілком додержуватися судами під час вирішення відповідних спорів. Суд не повинен обмежувати це право. Право переважної купівлі, що виникає в наймача, обмежує майнові права наймодавця щодо продажу майна іншим особам, і це підтверджується судовою практикою, яка формується згідно із законом.

З огляду на вищезазначене можемо зробити такі **висновки**:

1. Дія права переважної купівлі у механізмі правового регулювання виявляється у тому, що оскільки одна особа має право переваги, то інша обмежена певним чином у здійсненні своїх прав, змушена враховувати здійснення іншою особою переважних прав.

2. Власник у силу переважного права купівлі, яке має інша особа, первісно обмежується у праві вибору покупця на свій розсуд, оскільки має запропонувати купити частку особам, в яких є переважне право. Статус продавця, в якому тут виступає особа при виборі покупця, вказує на те, що йдеться саме про обмеження суб'єктного складу договірних відносин. Отже, це обмеження передусім пов'язане зі статусом продавця, а опосередковано – зі статусом власника майна.

3. Право переважної купівлі є таким, що опосередковує договірні відносини з переходу права власності на майно до інших осіб. Воно обмежує майнові права інших осіб на купівлю доти, поки особа, яка має право переважної купівлі, не відмовиться від купівлі чи утримається від здійснення цього права протягом певного строку.

**Список використаної літератури**

1. Майданик Р. А. Аномалії в цивільному праві України / Р. А. Майданик. – К. : Юстиніан, 2007. – 912 с.
2. Вагацума С. Гражданское право Японии. Т. 1 / С. Вагацума, Т. Ариидзуми. – М. : Юрид. лит., 1983. – 320 с.
3. Демидова Г. С. Ограничения права собственности граждан на жилые помещения / Г. С. Демидова // Правоведение. – 2001. – № 5. – С. 64–71.
4. Мілаш В. С. Комерційний договір у контексті сучасних ринкових умов / В. С. Мілаш. – Х. : Вапнярчук Н. М., 2007. – 440 с.
5. Блинков О. Е. Наследование земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения в странах СНГ и Балтии / О. Е. Блинков // Наследственное право. – 2007. – № 2. – С. 26–29.
6. Нотаріат для Вас. – 2007. – № 12. – С. 75–76.

*Надійшла до редколегії 01.12.2010*

**МИЧУРИН Е. А. ДЕЙСТВИЕ МЕХАНИЗМА ОГРАНИЧЕНИЙ В ДОГОВОРНОМ ПРАВЕ ОТНОСИТЕЛЬНО ПРАВА ПРЕИМУЩЕСТВЕННОЙ ПОКУПКИ**

Рассмотрено преимущественной покупки в ракурсе механизма ограничений. Доказано, что через ограничения собственника осуществляется право преимущественной покупки. Выяснено, что таким образом проявляются ограничения по охране прав других лиц, которые являются участниками общей долевой собственности.

**MICHURIN Y. ACTION OF LIMITS MECHANISM IN CONTRACT LAW ABOUT THE RIGHT OF FIRST REFUSAL**

The right of first refusal through the mechanism of limits is considered. It is proved that because of the restrictions of the owner the right of first refusal is realized. It is determined that limits of protection of other persons who are members of common partial ownership are displayed in such way.

УДК 347.73:336.225.4

**О. В. ПОКАТАЄВА,**

*доктор економічних наук, доцент,  
Класичний приватний університет*

**ПРАВОВЕ ВИЗНАЧЕННЯ ОБ'ЄКТА ОПОДАТКУВАННЯ**

Досліджено наукові підходи в галузі податкового права до визначення об'єкта оподаткування, встановлено низку дискусійних положень, які підтверджують їх неповноту та двозначність. Запропоновано власне визначення об'єкта оподаткування. Розроблено класифікацію податків залежно від об'єкта оподаткування.

Останнім часом приділяється дедалі більше уваги питанню правового визначення об'єкта оподаткування, адже досконалий та компетентний підхід сприятиме достовірності у визначенні бази оподаткування, порядку нарахування та сплати податків, зменшенню кількості порушень податкового законодавства.

Проблемою визначення об'єкта оподаткування займалися провідні науковці, серед яких: Л. Воронова, О. Дмитрик, М. Кучерявенко, М. Міляков, О. Орлюк, Н. Пришва тощо. Але відсутність комплексних праць, присвячених цьому питанню, не дозволяє повно і досконало дослідити правову природу об'єкта оподаткування та дати визначення, яке б враховувало особливості податків, що існують у вітчизняній системі оподаткування. Саме це й обумовлює актуальність даної статті.

Існує багато наукових підходів до визначення об'єкта оподаткування. Так, П. Гега та Л. Доля як об'єкт оподаткування виділяють різноманітні види доходів, товари і послуги, а також різні форми накопиченого багатства чи майна, визначені законодавчими актами [1, с. 25]. Але таке визначення потребує уточнень та доповнень, перш за все стосовно кола платників податків, що можуть отримувати доходи або ж мати у власності чи на правах оренди майно, що є об'єктом оподаткування. Згідно з п. 1.1 ст. 1 Закону України «Про порядок погашення зобов'язань платників податків перед бюджетами та державними цільовими фондами» платниками податків є юридичні особи, їх філії, відділення, інші відокремлені підрозділи, що не мають статусу юридичної особи, а також фізичні особи, які мають статус суб'єктів