



Наталія Олександрівна ВЕСНА,
здобувач кафедри цивільного права та процесу
Хмельницького університету управління та права,
vesnanataliya@gmail.com

УДК 347.441

ЗМІНА ТА РОЗІРВАННЯ ДОГОВОРУ В КОНТЕКСТІ ПРАВОМОЧНОСТЕЙ СПІВВЛАСНИКА МАЙНА

Проведено дослідження правомочностей співвласників майна у праві спільної сумісної власності в аспекті зміни та розірвання договірної зобов'язання, предметом якого є спільне майно. Вказано, що власник володіє, користується та розпоряджається майном. Зазначено, що визначальним у праві власності є можливість особи на власний розсуд, за своєю волею визначати долю речі, здійснювати на неї той чи інший вплив. Зазначені правомочності стосуються всього інституту права власності, незалежно від виду власності. Акцентовано увагу на тому, що Цивільний та Сімейний кодекси України для визначення спільності воľ співвласників оперують поняттям «згода». Зазначено, що існування документів, оформлених на одну особу, але які, по суті, посвідчують право спільної сумісної власності на майно створює багато проблемних моментів, зокрема щодо правомочностей другого співвласника (не зазначеного у правоустановчому документі) на зміну та розірвання договору, предметом якого є спільне майно. За результатами проведеного дослідження зроблено висновок, що співвласник спільного сумісного майна у договірних відносинах, предметом якого є спільне майно, позбавлений можливості впливати на долю своєї речі, тому необхідно визначити статус такої особи, як особа, що є тотожна стороні зобов'язання.

Ключові слова: співвласник, спільна сумісна власність, правомочність співвласника, зміна і розірвання договору, згода співвласника.

© Весна Н. О., 2016



На сьогодні в нашій державі продовжується процес реформування суспільних відносин. Бачимо, що змін та вдосконалення зазнають різні сфери нормативного регулювання. Полеміка точиться навколо багатьох правових конструкцій, зокрема навколо питань визначення права власності та правомочностей власника щодо його майна.

Чинний Цивільний кодекс України визначає окремим видом спільної власності спільну сумісну власність, тобто спільну власність двох або більше осіб без визначення часток кожного із них у праві власності. Для нього характерними є множинність суб'єктів та єдність об'єкта, що формує низку специфічних ознак при визначенні правомочностей таких суб'єктів, як власників, особливо у контексті розпорядження майном.

Відносини спільної сумісної власності ставали предметом наукових праць таких дослідників, як: В. А. Белов, М. І. Брагінський, А. Б. Гриняк, О. В. Дзера, І. В. Жилінкова, Н. С. Кузнецова, В. В. Луць, О. П. Печений, З. В. Ромовська, Р. О. Стефанчук, Є. О. Суханов, Ю. С. Червоний, В. В. Чубаров, С. Я. Фурса, Я. М. Шевченко та інші.

Метою статті є правовий аналіз правомочностей співвласників у праві спільної сумісної власності в аспекті зміни та розірвання договірних зобов'язань, предметом якого виступає спільне майно.

Інститут права власності має багатовікову історію, проте, незважаючи на таке довге існування, його еволюція триває і сьогодні, він продовжує постійно розвиватися. Сучасна динаміка суспільних відносин постійно дає нові виклики та поштовхи для наукових та практичних розробок.

Цивільний кодекс України визначає право власності через тріаду правомочностей. Так, ч. 1 ст. 317 Цивільного кодексу України передбачає, що власникові належать права володіння, користування та розпорядження своїм майном [1]. У ст. 319 Цивільного кодексу України знову знаходимо вказівку на тріаду: власник володіє, користується та розпоряджається своїм майном на власний розсуд.

У юридичній літературі правомочність розпорядження ще називають основною правомочністю. Д. І. Мейер зауважив, що воно є вінцем права власності: у розпорядженні втілюється найбільше напруження права власності — напруження, яке може вартувати життя самому праву власності [2, с. 19].

Під розпорядженням майном слід розуміти розпорядження своєю владою, своєю волею, на власний розсуд та у своєму інтересі. Такі аспекти викладені і в нормах Цивільного кодексу, де в ч. 1 ст. 316 визначено, що правом власності є право особи на річ, яке вона здійснює відповідно до закону за своєю волею, незалежно від волі інших осіб. Ключовим моментом законодавець визначає наявність волі особи на визначення долі речі. Д. І. Мейер підкреслює, що втрата волі призводить до припинення або роз'єднання права власності [2, с. 19]. Розкриваючи правомочність розпорядження, А. П. Місяць пише, що вона вказує на можливість власника здійснювати такий вплив на річ,



що у третіх осіб виникає або, навпаки, втрачається можливість володіння та/або користування нею, тобто власник визначає межі свого або стороннього впливу на річ, або її властивостей. Автор зазначає, що для визначення сутності права власності слід звернутися до внутрішнього прояву абсолютності, яка полягає в повноті панування особи над річчю, здійснюваного за своєю волею та у своїх інтересах [3, с. 25].

Враховуючи наведене, можна зробити висновок, що визначальним у праві власності є можливість особи на власний розсуд, за своєю волею визначати долю речі, здійснювати на неї той чи інший вплив. Зазначені правомочності стосуються всього інституту права власності, незалежно від виду власності (приватна, спільна, спільна сумісна чи спільна часткова). За виключенням визначених законом випадків, сам по собі вид власності не може обмежувати правомочності власника щодо належного йому майна. Власник, володіючи спільною частковою або спільною сумісною власністю, за своєю волею визначає долю своєї речі, однак його воля повинна узгоджуватися із волею іншого співвласника. У протилежному випадку володіння, користування та розпорядження майном неможливі, оскільки межі здійснення свого права зменшують обсяг правомочностей іншої особи в такому ж праві власності.

Н. Ю. Христенко зазначила, що за суб'єктивним складом право спільної сумісної власності ділиться на декілька видів: сумісна власність подружжя, сумісна власність батьків та дітей, сумісна власність особистого селянського господарства, сумісна власність членів сім'ї приватизованої квартири, сумісна власність членів об'єднання співвласників багатоквартирного будинку [4, с. 11]. А. Лозовий слушно вказує, що передумовами виникнення режиму спільної власності є наявність певного роду юридичних зв'язків між співвласниками, наприклад, у зв'язку із шлюбом або утворенням особистого селянського господарства [5, с. 140].

Найбільш поширеним видом спільної сумісної власності є спільне майно подружжя. Презюмується, що у разі придбання майна подружжям, у нього автоматично виникає режим спільної власності.

Стаття 63 Сімейного кодексу України визначає, що дружина та чоловік мають рівні права на володіння, користування та розпорядження майном, що належить їм на праві спільної сумісної власності [6]. Ч. 1 ст. 369 Цивільного кодексу України визначає: співвласники майна, що є у спільній сумісній власності, володіють та користуються ним спільно. А ч. 2 цієї статті та ч. 1 ст. 65 Сімейного кодексу України вказують: розпорядження майном, що є у спільній сумісній власності, здійснюється за згодою всіх співвласників.

Бачимо, що Цивільний та Сімейний кодекси України для визначення спільності воľ співвласників оперують поняттям «згода», що означає позитивну відповідь, дозвіл на що-небудь. Таким чином, для вчинення правочину щодо розпорядження спільним майном необхідне таке бажання всіх співвласників. Ч. 2 ст. 369 Цивільного кодексу України встановлює додаткові вимоги щодо отримання згоди, а саме вказує, що на вчинення правочину, який підлягає нотаріальному



посвідченню та (або) державній реєстрації, згода повинна бути висловлена письмово та нотаріально посвідчена. Сімейний кодекс України (ч. 3 ст. 65) встановлює таку вимогу виключно для укладення договорів.

Аналогічні вимоги містяться в Порядку вчинення нотаріальних дій нотаріусами України, що затверджений наказом Міністерства юстиції України № 296/5 від 22 лютого 2012 р., зареєстрований у Міністерстві юстиції України 22 лютого 2012 р. за № 282/20595 [7]. У цьому нормативному акті міститься вказівка, що при посвідченні правочинів щодо розпорядження спільним майном подружжя, якщо документ, який посвідчує право власності, оформлений на ім'я одного з подружжя, нотаріус вимагає письмову згоду іншого з подружжя. У такому випадку міститься пряма вказівка на порядок укладення договорів у випадку оформлення документа, що посвідчує право власності, на одну особу.

Вважаємо, що факт існування документів, оформлених на одну особу, але які, по суті, посвідчують право спільної сумісної власності на майно, створюють багато проблемних моментів.

Як вказано вище, законодавець вимагає згоди співвласників при розпорядженні спільним майном, проте зовсім обходить увагою інші етапи динаміки відносин. Зокрема не визначено, чи потрібна згода особи на отримання майна у спільну сумісну власність, оскільки факт перебування у шлюбі автоматично робить особу співвласником майна.

Крім цього, законодавством не визначено ролі співвласника при зміні або розірванні договірних відносин, предметом яких є спільне майно. Яскравим прикладом може бути ситуація, коли документ, який посвідчує право власності, оформлений на одну особу. При укладенні договору оренди зазначеного майна (здійснення розпорядження майном) згідно з вимогами законодавчих актів співвласник надає згоду укладення зазначеного правочину, і в цей же час він припиняє свої правомочності щодо подальшої долі свого майна.

Статті 651–653 Цивільного кодексу України визначають, що зміна або розірвання договору допускаються лише за згодою сторін. Договір може бути змінено або розірвано за рішенням суду на вимогу однієї зі сторін. У разі зміни або розірвання договору зобов'язання сторін змінюються або припиняються. У всіх випадках повноваженнями наділена лише сторона договору. Інший співвласник не може ані змінити, ані розірвати договірне зобов'язання навіть у тих випадках, коли закон наділяє таким правом іншого співвласника, але який виступає стороною договору.

Порядок вчинення нотаріальних дій нотаріусами України містить окремі положення, які стосуються порядку зміни та розірвання нотаріально посвідченого договору. Проте не визначає жодним чином необхідність отримання згоди іншого співвласника на вчинення таких дій. Якщо буквально читати зазначений Порядок, то особа, яка визначена власником у правоустановчому документі, самостійно (без отримання згоди іншого співвласника) може прийняти рішення про зміну або розірвання договірного зобов'язання та здійснити такі дії, а



інший співвласник, який не визначений таким у правоустановчому документі, позбавлений такої правомочності та не може здійснити подібні дії. Окрім цього, він може і не знати про вчинення якихось дій з його майном.

Наділивши правом вносити зміни або розривати договір виключно сторону зобов'язання, законодавець зробив свого роду протистояння між діями та визначенням власності, яке пов'язане з тим, що власник має право на річ, яке він здійснює за своєю волею та на власний розсуд.

У випадках істотного порушення договору або істотної зміни обставин така особа позбавлена можливості ініціювати зміну або розірвання зобов'язання. Законодавець не надав їй право на звернення з подібними позовами до суду, адже чітко встановлено, що такі дії може вчиняти лише сторона договору.

У цьому випадку воля власника не може знайти зовнішнього вираження. Законодавець не передбачив способу реалізації свідомого наміру співвласника майна змінити або розірвати договірне зобов'язання, предметом якого є його власність, якщо така особа не є стороною договору. Статус такої особи є невизначеним.

І. В. Кісель, крім сторін договору, виділяє ще й третіх осіб [8, с. 14]. Автор пише, що третя особа в зобов'язання — це особа, яка не бере участі в ньому в якості сторони, однак набуває певні права та обов'язки щодо однієї зі сторін або обох сторін зобов'язання, реалізація яких виражається в виникненні, зміні або припиненні зобов'язання, пов'язуючого боржника та кредитора. Однак зазначене визначення охоплює осіб, що вступають уже після укладення договору, оскільки вони набувають права та обов'язки.

Співвласники майна володіють своїми правами та обов'язками як на момент укладення договору, так і після цього. Факт укладення правочину не позбавляє їх правомочностей власника щодо свого майна.

Вважаємо, що такі особи повинні визнаватися особами, є тотожними сторонами договору з наділенням їх усіма правами та обов'язками, що є у сторони договору. Така ситуація допоможе зрівняти осіб-співвласників майна у їх правах щодо спільного майна у договірному зобов'язанні, унеможливить порушення прав іншої сторони договору від співвласника майна, який не є стороною договору. Адже при вчиненні дій щодо свого майна особою, яка не є стороною зобов'язання, але такі дії порушують умови зобов'язання, вона не буде нести відповідальності згідно з договором, що може створити дисбаланс в правах та обов'язках сторін.

Отже, підсумовуючи викладене, можна зробити *висновок*, що діюче законодавство містить прогалини в регулюванні суспільних відносин. Проголошуючи принцип непорушності права власності, законодавець не виробив чіткого механізму його реалізації. В окремих випадках видно, що власник позбавлений можливості впливати на долю своєї речі, особливо гостро така проблема існує в режимі спільної сумісної власності, коли документи оформлені на одного із співвласників.



Вважаємо за доцільне внести до діючого законодавства зміни, які б визначали співвласників майна особами, що є тотожними сторонами зобов'язання та надавали їм можливість користуватися та здійснювати всі права та обов'язки, що визначені договірним зобов'язанням, у тому числі ініціювати зміну або розірвання останнього.

Список використаних джерел

1. Цивільний кодекс України від 16.01.2003 р. № 435–IV [Електронний ресурс] / Верховна Рада України. Законодавство України. — URL : <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/435-15>.
2. Мейер, Д. И. Русское гражданское право [Текст] : [в 2 ч.] / Д. И. Мейер. — М. : Статут, 1997. — Ч. 2. — 619 с.
3. Місяць, А. П. Відчуження майна особою, якій воно не належить на праві власності [Текст] : монограф. / А. П. Місяць. — Хмельницький : ХНУ, 2015. — 143 с.
4. Христенко, Н. Ю. Право спільної сумісної власності осіб [Текст] : автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. юрид. наук : спец. 12.00.03 «Цивільне право і цивільний процес; сімейне право; міжнародне приватне право» / Н. Ю. Христенко. — К., 2006. — 24 с.
5. Лозовий, А. Правовий режим спільної власності на нерухоме майно [Текст] / Андрій Лозовий // Jurnalul juridic national: teorie și practică. — 2014. — № 6 — С. 138–143.
6. Сімейний кодекс України від 10.01.2002 р. № 2947–III [Електронний ресурс] / Верховна Рада України. Законодавство України. — URL : <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/2947-14>.
7. Порядок вчинення нотаріальних дій нотаріусами України : затв. наказом Міністерства юстиції України від 22.02.2012 р. № 296/5, зареєстр. в Міністерстві юстиції України 22.02.2012 р. за № 282/20595 [Електронний ресурс] / Верховна Рада України. Законодавство України. — URL : <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/z0282-12>.
8. Кисель, И. В. Обязательства с участием третьих лиц [Текст] : автореф. дис. на соискание учен. степени канд. юрид. наук : спец. 12.00.03 «Гражданское право; предпринимательское право; семейное право; международное частное право» / И. В. Кисель — М., 2002 — 14 с.

Надійшла до редакції 12.07.2016



Весна Н. А. Изменение и расторжение договора в контексте правомочностей совладельца имущества

Проведено исследование правомочностей совладельцев имущества в праве общей совместной собственности в аспекте изменения и расторжения договорного обязательства, предметом которого выступает совместное имущество. Указано, что собственник владеет, пользуется и распоряжается имуществом. Определено, что решающим в праве собственности является возможность лица по собственному усмотрению, по своей воле определять судьбу вещи, осуществлять на нее то или иное воздействие. Эти правомочности касаются всего института права собственности, независимо от вида собственности. Акцентировано внимание, что Гражданский и Семейный кодексы Украины для определения совместности воли совладельцев оперируют понятием «згода» (рус. «согласие»). Отмечено, что существование документов, оформленных на одно лицо, но которые, по сути, удостоверяют право общей совместной собственности на имущество, порождает множество проблемных моментов, в частности, относительно правомочностей другого совладельца (не указанного в правоучредительном документе) на изменение и расторжение договора, предметом которого является совместное имущество. По результатам проведенного исследования сделано вывод, что совладелец общей совместной собственности в договорных отношениях, предметом которого выступает совместное имущество, лишен возможности влиять на судьбу своей вещи, поэтому следует определить статус такого лица как лицо, которое является тождественным стороне обязательства.

Ключевые слова: *совладелец, общая совместная собственность, правомочность совладельца, изменение и расторжение договора, согласие совладельца.*

Vesna, N. O. Change and Termination of the Contract in the Context of the Powers of the Co-Owner of the Property

In the article were researched powers of the co-owners of property in joint ownership right in terms of changes and termination of contractual obligations, the subject of which acts as a common property. It is indicated that the owner possesses, uses and disposes of the property. It is defined that in determining ownership is the ability to face at their discretion; they would determine the fate of things, to make it a particular effect. These powers relate to the whole institution of property rights, regardless of ownership. The attention that the Civil and Family Codes of Ukraine to determine the generality of owners wills operate on the concept of «consent». It is noted that the existence of documents issued for one person, but which in fact authorize the right to joint ownership of property creates a lot of problematic issues, particularly regarding the powers of the other co-owner (not specified in the title documents) on change and termination of the contract, the subject of which is a common property. The results of the study concluded that the joint owner of the property in a contractual relationship, the subject of which serves the common property, unable to influence the future of the way, so you need to define the status of such person as a person that is identical party liability.

Keywords: *co-owner, joint ownership, power of co-owner, change and termination of the contract, consent of co-owner.*

