

## РОЗМЕЖУВАННЯ ПРИПИНЕННЯ СУБ'ЄКТИВНОГО ПРАВА СПІЛЬНОЇ ВЛАСНОСТІ НА НЕРУХОМІСТЬ І ВІДПОВІДНОГО ПРАВОВОГО РЕЖИМУ

### THE DIFFERENTIATION OF TERMINATION A SUBJECTIVE RIGHT OF JOINT OWNERSHIP ON IMMOVABLE PROPERTY AND APPROPRIATE LEGAL REGIME

Лозовий А.І.,

здобувач кафедри цивільного права № 2

Національного юридичного університету імені Ярослава Мудрого

Автор аналізує підстави припинення суб'єктивних прав спільної власності на нерухомість і припинення правового режиму спільної власності. Проводиться розмежування наведених категорій, пропонується їх визначення. Розглядаються особливості зміни правового режиму спільної власності.

**Ключові слова:** нерухомість, спільна власність, суб'єктивні права, правовий режим.

Автор анализирует основания для прекращения субъективного права общей собственности на недвижимость и прекращения правового режима общей собственности. Проводится разграничение приведенных категорий, предлагаются их определения. Рассматриваются особенности изменения правового режима общей собственности.

**Ключевые слова:** недвижимость, общая собственность, субъективные права, правовой режим.

The author analyzes the grounds for termination of subjective joint ownership on immovable property and termination of the legal regime of joint ownership. The differentiation of appropriate categories is conducted and their definitions are offered. The features of changes in legal regime of joint ownership are clarified.

**Key words:** immovable property, joint ownership, subjective rights, legal regime.

**Актуальність теми.** Незважаючи на те що положеннями Цивільного кодексу України (далі – ЦК України) досить чітко врегульовані суспільні відносини у сфері виникнення, зміни та припинення спільної власності на об'єкти цивільного обігу, у тому числі нерухоме майно, їх аналіз дає змогу зрозуміти, що фактично норми ЦК України не розрізняють припинення суб'єктивних прав спільної власності й припинення чи зміну правового режиму спільної власності на нерухомість. При цьому наведені поняття є різними правовими явищами, що спричиняють зовсім різні правові наслідки, а тому їх належне розуміння при застосуванні відповідних положень законодавства є гарантією дотримання прав учасників відносин спільної власності.

Враховуючи наведене, можемо зауважити, що лише комплексний аналіз припинення суб'єктивних прав спільної власності й відповідного правового режиму створює умови для розмежування відповідних понять і належного застосування положень законодавства.

Дослідженню правових відносин спільної власності присвятили праці такі вчені-юристи, як Т.О. Ариванюк, К.М. Глиняна, Н.С. Кузнецова, Р.А. Майданик, І.П. Малютіна, О.І. Сафончик, І.В. Спасибо-Фатєєва, С.Я. Фурса, Н.Ю. Христенко, Ю.Ю. Цал-Цалко, А.О. Шевирін та ін.

**Метою** статті є науковий аналіз понять припинення суб'єктивних прав спільної власності на нерухоме майно й припинення відповідного правового режиму.

**Виклад основного матеріалу.** Одним із аспектів розгляду прав спільної власності на нерухомість є особливості правових зв'язків, що виникають між співвласниками та іншими учасниками цивіль-

ного обігу з приводу спільної речі. У такому сенсі спільна власність розглядається як правовий режим об'єктно-суб'єктного типу, властивого, зокрема, об'єктам нерухомого майна, що визначає коло прав та обов'язків співвласників стосовно один одного, а також відносно третіх осіб, що не є співвласниками.

Водночас положення глави 26 ЦК України дають чітко зрозуміти, що підстав для припинення права спільної часткової власності набагато більше, ніж підстав для припинення права спільної сумісної власності, адже, крім поділу спільного майна, виділення з нього частки, а також звернення стягнення на частку в спільній нерухомості, що є підставами для припинення як спільної сумісної, так і спільної часткової власності, остання також може припинитися за рішенням суду у зв'язку з позовом інших співвласників, а також у зв'язку з відчуженням частки в спільній нерухомості співвласником.

Більше того, положення ЦК України, що регламентують поділ спільного майна, виділення з нього частки, а також звернення стягнення на частку в нерухомості, що є в спільній сумісній власності (ст. ст. 370–372), відсилають до відповідних положень ЦК України, що регламентують порядок проведення відповідних операцій щодо спільної часткової власності.

Враховуючи викладене, підстави для припинення спільної часткової власності є більш широкими за змістом і «поглинають» аналогічні підстави для припинення права спільної сумісної власності. У зв'язку з цим, з метою комплексного дослідження окресленого нами предмета ми аналізуватимемо відповідні питання в аспекті спільної часткової власності.

У розумінні спільної власності як правового режиму об'єктно-суб'єктного типу, властивого, зокре-

ма, об'єктам нерухомого майна, що визначає коло прав та обов'язків співвласників стосовно один одного, а також відносно третіх осіб, які не є співвласниками, зменшення суб'єктного складу відповідних правовідносин до одного суб'єкта (відсутність декількох власників однієї речі) є припиненням такого режиму. Адже, як не раз зазначали в юридичній літературі, визначальною рисою права спільної власності є множинність його суб'єктів (співвласників) і єдність об'єкта [1, с. 10]. Відсутність хоча б однієї із зазначених умов є ознакою відсутності спільної власності на нерухомість.

Усі інші операції з нерухомістю, у результаті яких режим спільної часткової власності зберігається, є зміною суб'єктного складу відповідних відносин або припиненням суб'єктивних прав спільної часткової власності конкретного співвласника. Наприклад, цілком логічним є те, що спільна власність на об'єкт нерухомого майна незалежно від того, чи є вона спільною частковою або спільною сумісною, припиняється у зв'язку зі знищенням об'єкта нерухомості, адже знищення об'єкта прав спільної власності безальтернативно спричиняє наслідок у формі припинення відповідних прав на нього.

У випадку ж відчуження частки у спільному майні режим спільної часткової власності щодо відповідного об'єкта нерухомого майна не припиняється, а припиняється лише суб'єктивне право власності на частку в одній особі й водночас воно виникає в іншій, тобто відбувається її перехід. Іншими словами, для однієї особи спільна часткова власність припиняється, а для іншої – вона виникає.

Враховуючи наведене, необхідно відмежовувати припинення суб'єктивного права особи на частку у спільному майні як міри її можливої поведінки (міри свободи), наданої для задоволення її інтересів [2, с. 222] у межах режиму спільної часткової власності, від припинення режиму спільної часткової власності на об'єкти нерухомого майна як певного правового статусу, що породжується спільністю прав кількох осіб на один об'єкт нерухомості.

Також слід звернути увагу на те, що при розгляді питання припинення режиму спільної власності та суб'єктивних прав щодо спільного нерухомого майна необхідно враховувати й ту обставину, що до таких випадків мають застосовуватися положення ст. 346 ЦК України, які визначають підстави для припинення права власності.

Особливістю вітчизняного законодавства, котре регулює відносини спільної власності, є те, що воно має дещо розрізнений характер, який ускладнює формування чіткого уявлення про існування цілісної системи підстав для припинення спільної власності, а також прав співвласників. Зокрема, відповідні положення містяться в ст. ст. 364–367 і 370–372 ЦК України.

Так, положеннями ст. 364 ЦК України встановлено, що співвласник має право на виділення в натурі частки із майна, що є в спільній частковій власності. Якщо таке виділення не допускається або є неможливим, співвласник, який бажає виділення, має пра-

во на отримання від інших співвласників грошової або іншої матеріальної компенсації.

Якщо таке виділення є допустимим, то після його проведення особа стає власником виділеної частки, яка по суті стає окремим об'єктом цивільних правовідносин. Обидва наведені випадки об'єднує та обставина, що ч. ч. 2 та 3 ст. 364 ЦК України передбачено припинення права співвласника на частку в майні, з якого йому було виділено частку або сплачено матеріальну компенсацію взамін виділення [3, ст. 364].

Так само положеннями ст. ст. 365 і 366 ЦК України врегульовано порядок примусового (судового) припинення права співвласника на частку в спільному майні та порядок звернення стягнення на частку в майні, що є в спільній частковій власності. Однак водночас із наведеними положеннями на окрему увагу заслуговують формулювання ч. ч. 1 і 2 ст. 367 ЦК України, відповідно до яких майно, що є в спільній частковій власності, може бути поділене в натурі між співвласниками за їхньою домовленістю.

У разі поділу спільного майна між співвласниками право спільної часткової власності на нього припиняється [3, ст. 367].

Зважаючи на викладене, законодавець хоча чітко й не проводить відповідної класифікації підстав для припинення права спільної часткової власності, тим не менше розмежовує припинення спільної часткової власності як суб'єктивного права співвласника на частку в спільному майні та припинення спільної часткової власності загалом як правового режиму. Цілком логічно, що у випадку, коли співвласників троє і більше й один із них виділяє свою частку зі спільного майна, виникає ситуація, за якої він, так би мовити, виходить із «клубу співвласників», отримуючи свою частку або матеріальну компенсацію її вартості, і тому втрачає право на річ, яка перебуває у спільній власності. Щодо нього припиняється спільна часткова власність, характерна для спільної речі. Звичайно, можна спроектувати ситуацію, за якої він виділяє в натурі не всю частку, а лише її частину, тим самим отримуючи в натурі певну частину спільного майна, однак зберігаючи участь у спільній власності, хоча й з уже меншою часткою, але ми розглядаємо класичний варіант повного виходу зі спільної власності. У свою чергу, коли всі співвласники вирішили виділити в натурі свої частки з об'єкта нерухомого майна, тобто фактично здійснити поділ, кожен із них отримує свою частку або компенсацію, у результаті чого вони фактично ліквідують режим спільної власності на конкретний об'єкт нерухомого майна, щодо якого він існував, адже кожен отримує свою частину і при цьому вони так само припиняють і спільну часткову власність як суб'єктивні права відносно один одного і стосовно спільної речі.

Також слід зазначити, що з аналізу положень законодавства можна зробити висновок, що припинення режиму спільної часткової власності може супроводжуватися припиненням відповідних суб'єктивних прав співвласників або може відбуватися без такого припинення.

Враховуючи викладене вище, можна стверджувати, що в межах існування режиму спільної часткової власності на об'єкти нерухомого майна на підставі критерію наслідків можна виділяти дві категорії підстав для правопринипнення:

1) підстави для припинення лише суб'єктивних прав співвласників на частку в об'єкті нерухомого майна (і у зв'язку з цим припинення права спільної часткової власності для них);

2) підстави для одночасного припинення режиму спільної часткової власності й суб'єктивних прав співвласників на частку в об'єкті нерухомого майна.

По суті, це перша концептуальна класифікація підстав для припинення прав та обов'язків співвласників у сфері спільної власності. Крім того, слід звернути увагу на те, що ми не дарма зверталися до ст. 346 ЦК України, яка визначає підстави для припинення права власності, адже деякі із зазначених підстав так само можуть спричинити наслідки як для режиму спільної часткової власності, так і для суб'єктивних прав співвласників.

Так, на наше переконання, така підстава, як виділення частки зі спільного майна в натурі незалежно від того, чи перебуває таке майно в спільній сумісній або спільній частковій власності, є підставою для припинення суб'єктивного права співвласника на спільне майно зі збереженням режиму спільної власності на таке майно для інших співвласників. Водночас поділ майна між співвласниками є підставою одразу і для припинення суб'єктивних прав співвласників на спільне майно, і для припинення режиму спільної власності.

Якщо ж звернутися до ст. 346 ЦК України, яка містить перелік підстав для припинення права власності, то вони суттєво доповнюють вищенаведений перелік підстав для припинення суб'єктивних прав співвласників на спільне майно, а також режиму спільної власності. Аналіз підстав, наведених у ч. 1 ст. 346 ЦК України, дає змогу стверджувати, що безумовною підставою для припинення суб'єктивних прав співвласників з одночасним припиненням режиму спільної часткової власності є припинення права власності у зв'язку зі знищенням майна (пункт 4) [3, ст. 346]. Усі інші підстави для припинення права власності при традиційних умовах також одночасно припиняють і суб'єктивні права, і режим спільної власності, адже вони завершуються, як правило, набуттям відповідного майна в одноосібну власність державою. Звісно, що при набутті, наприклад, права власності кількома особами на річ, що за законом не може належати відчужувачам, вони також стають її співвласниками, а тому за таких умов режим спільної власності не припиняється, а здійснюється лише перехід суб'єктивних прав співвласників від одних осіб до інших. І хоча така ситуація є досить специфічною, адже набуття у власність обмежених у цивільному обігу речей, як правило, пов'язується з наявністю спеціальних дозволів, що мають персональний характер, а тому такі речі набуваються в одноосібну власність хоча б титульну, тим не менше існує теоретична можливість збереження за ними режиму спільної власності.

У свою чергу, така підстава, як відчуження власником своєї частки (п. 1 ч. 1 ст. 346 ЦК України, ст. 361 ЦК України), за певних умов може припиняти лише суб'єктивні права співвласника, наприклад, у разі відчуження частки третій особі – не співвласнику, а може одночасно припинити й режим спільної часткової власності, наприклад, якщо один зі співвласників відчужує свою частку іншому співвласникові, який у результаті її набуття стає одноосібним власником майна. Такий самий механізм спрацює і за відмови власника від права власності, зверненні стягнення на майно і припиненні юридичної особи чи смерті власника (п. п. 2, 8, 11 ч. 2 ст. 346 ЦК України). У результаті дії відповідних правових механізмів у більшості випадків один співвласник замінюється іншим у порядку правонаступництва або переходу прав до іншої особи. З цього приводу Ю.П. Пацурківський зазначає, якщо відбулося правонаступництво, тобто для одного суб'єкта право припинилося, але до іншого перейшло, сталася трансформація правовідношення, за якого суб'єктивне право збереглося [4, с. 454]. Однак, на нашу думку, незважаючи на досить специфічну форму висловлювання вченого, він мав на увазі саме те, що суб'єктивне право збереглося в такому самому обсязі й формі, що існувало в попереднього власника, однак тепер виникло в набувача, адже логічно, що в порядку правонаступництва в одній особі суб'єктивне право припиняється, а в іншій – воно виникає.

**Висновки.** Узагальнюючи питання розмежування припинення суб'єктивного права власності на спільну річ, а також режиму спільної власності, слід зазначити, що відповідні юридичні факти у сфері відносин спільної власності можуть призводити до наслідків у формі припинення лише суб'єктивних прав спільної власності на нерухомість або до припинення таких прав і відповідного правового режиму. Зокрема, у випадках відмови співвласника від своєї частки чи примусовому викупі спільного нерухомого майна можуть припинятися або лише суб'єктивні права спільної часткової власності (якщо право на частку набувається третьою особою або об'єкт набувається кількома особами), або такі права водночас із правовим режимом спільної часткової власності (якщо право на частку набувається співвласником, у результаті чого він стає одноосібним власником відповідного майна, або якщо об'єкт спільної власності набувається одним суб'єктом). У такому ключі єдиною підставою, що незмінно припиняє виключно суб'єктивні права спільної часткової власності, є виділення частки зі спільного нерухомого майна. Підставами для одночасного припинення суб'єктивних прав і правового режиму є знищення майна та поділ спільного нерухомого майна. Усі інші підстави для правопринипнення можуть призводити до одного з двох наведених наслідків залежно від конкретних обставин.

Підводячи підсумок вищевикладеному, слід звернутися до дисертаційного дослідження О.С. Харченко, де вчена зазначила, що припиненням права власності є абсолютна й безповоротна втрата правового зв'язку

між власником і належною йому на праві власності річчю, унаслідок дії чи настання різноманітних юридичних фактів (правочинів, рішень суду, юридичних учинків, подій, неправомірних дій учасників цивільних правовідносин, правомірного використання та споживання майна тощо) [5, с. 8]. Дещо перефразовуючи це визначення, пропонуємо розглядати припинення суб'єктивного права спільної часткової власності на об'єкт нерухомого майна як абсолютну й остаточну втрату правового зв'язку між особою співвласника та нерухомою річчю, що перебуває в спільній частковій власності двох або більше осіб, унаслідок дії чи настання різноманітних юридичних фактів (правочинів, рішень суду, юридичних учинків, подій, неправомірних дій учасників цивільних правовідносин, правомірного використання та споживання майна тощо).

Враховуючи наведене, припинення режиму спільної часткової власності можна визначити як наслідок дії чи настання різноманітних юридичних фактів, у результаті яких право власності на об'єкт нерухомості набувається однією особою або річ повністю вибуває із цивільного обігу, що унеможливує набуття права власності на неї.

Стосовно зміни суб'єктного складу в межах режиму спільної часткової власності, то вона може відбуватися у зв'язку з низкою обставин. Найбільш розповсюдженим є відчуження співвласником своєї частки в спільній нерухомості іншій особі. Коли після такого відчуження у відповідного об'єкта нерухомого майна залишається кілька співвласників, це означає, що в результаті відчуження частки в спільному майні режим спільної власності не припинився, однак змінився в частині кількості співвласників – їх могло стати або менше на одного (якщо співвласник відчужив свою частку іншому співвласникові цього майна), або залишитися така сама кількість (якщо співвласник відчужив свою частку особі – не співвласнику цього майна). Крім того, у випадку відчуження права в спільному майні третім особам фактично відбувається зміна суб'єктного складу відповідних правовідносин.

У наведеному аспекті зміни суб'єктного складу в межах режиму спільної часткової власності можуть бути факультативним наслідком припинення суб'єктивних прав спільної власності або самостійним наслідком відповідних юридичних фактів.

#### СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ:

1. Христенко Н.Ю. Право спільної сумісної власності фізичних осіб : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : спец. 12.00.03 «Цивільне право і цивільний процес; сімейне право; міжнародне приватне право» / Н.Ю. Христенко. – К., 2006. – 24 с.
2. Малиновский А.А. Назначение субъективного права / А.А. Малиновский // Известия высших учебных заведений. Правоведение. – 2006. – № 4. – С. 222–230.
3. Цивільний кодекс України : за станом на 01 грудня 2014 року // Відомості Верховної Ради України. – 2003. – № 40–44. – Ст. 356.
4. Пацурківський Ю.П. Припинення права власності як форма його реалізації / Ю.П. Пацурківський // Форум права. – 2013. – № 3. – С. 453–459. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу : [http://www.nbu.gov.ua/fj-pdf/FP\\_index.htm\\_2013\\_3\\_76.pdf](http://www.nbu.gov.ua/fj-pdf/FP_index.htm_2013_3_76.pdf).
5. Харченко О.С. Підстави припинення права власності : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : спец. 12.00.03. «Цивільне право і цивільний процес; сімейне право; міжнародне приватне право» / О.С. Харченко. – К., 2007. – 20 с.

УДК 347.44

## ОБМЕЖЕННЯ ДОГОВІРНОЇ СВОБОДИ СТОРІН У ЦИВІЛЬНОМУ ПРАВІ УКРАЇНИ

### LIMITING CONTRACTUAL FREEDOM OF THE PARTIES IN THE CIVIL LAW OF UKRAINE

**Мельниченко Р.В.,**

*магістрант юридичного факультету*

*Київського національного університету імені Тараса Шевченка*

У статті досліджено основні концептуальні ідеї обмеження договірної свободи сторін у цивільному праві України. Аналізується цивільне законодавство України у сфері обмеження договірної свободи. Наводиться система та характеристика обмежень договірної свободи.

**Ключові слова:** договірна свобода, свобода договору, обмеження, межі.

В статье исследованы основные концептуальные идеи ограничения договорной свободы сторон в гражданском праве Украины. Анализируется гражданское законодательство Украины в сфере ограничения договорной свободы. Приводится система и характеристика ограничений договорной свободы.

**Ключевые слова:** договорная свобода, свобода договора, ограничения, границы.

The main conceptual ideas of limiting contractual freedom of the parties in the civil law of Ukraine are researched. The civil legislature of Ukraine in the sphere of limiting contractual freedom of the parties is analyzed. The author outlines the system and characteristics of limitations of contractual freedom.

**Key words:** contractual freedom, freedom of contract, constraints, limits.