

**МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
НАЦІОНАЛЬНИЙ ЮРИДИЧНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
імені ЯРОСЛАВА МУДРОГО**

ЛОЗОВИЙ АНДРІЙ ІВАНОВИЧ

УДК 347.238

**ПІДСТАВИ ПРИПИНЕННЯ СПІЛЬНОЇ ЧАСТКОВОЇ ВЛАСНОСТІ НА НЕРУХОМЕ
МАЙНО**

12.00.03 – цивільне право; цивільний процес;
сімейне право; міжнародне приватне право

АВТОРЕФЕРАТ

дисертації на здобуття наукового ступеня
кандидата юридичних наук

ХАРКІВ – 2015

Дисертацією є рукопис.

Робота виконана на кафедрі цивільного права № 2 Національного юридичного університету імені Ярослава Мудрого, Міністерство освіти і науки України

Науковий керівник: доктор юридичних наук, професор **Яроцький Віталій Леонідович**, Національний юридичний університет імені Ярослава Мудрого, завідувач кафедри цивільного права № 2, член-кореспондент Національної академії правових наук України, заслужений діяч науки і техніки.

Офіційні опоненти:

– доктор юридичних наук, професор **Боднар Тетяна Валеріївна**, Київський національний університет імені Тараса Шевченка, професор кафедри цивільного права;

– кандидат юридичних наук, професор **Кройтор Володимир Андрійович**, Харківський національний університет внутрішніх справ, завідувач кафедри цивільного права та процесу.

Захист відбудеться "17" червня 2015 р. о 13-00 годині на засіданні спеціалізованої вченої ради Д 64.086.02 у Національному юридичному університеті імені Ярослава Мудрого за адресою: 61024, м. Харків, вул. Пушкінська, 77.

З дисертацією можна ознайомитись у бібліотеці Національного юридичного університету імені Ярослава Мудрого за адресою: 61024, м. Харків, вул. Пушкінська, 70.

Автореферат розісланий "16" травня 2015 р.

Учений секретар
спеціалізованої вченої ради

Ю.Є. Атаманова

ЗАГАЛЬНА ХАРАКТЕРИСТИКА РОБОТИ

Актуальність теми. Активний розвиток економічних відносин в Україні та інвестиційна привабливість її економіки залежать від реальних юридичних інструментів, що здатні оперативно та ефективно забезпечувати дотримання законодавства у відповідних сферах суспільних відносин. Не є виключенням і сфера обороту нерухомості, яка завжди вважалася однією з пріоритетних і рентабельних секторів вітчизняної економіки.

За час незалежності України практика правозастосування напрацювала досить суттєвий обсяг юридичного матеріалу щодо вирішення більшості питань цивільного обороту нерухомого майна, який може бути застосований в нормотворчій діяльності для вдосконалення відповідних положень законодавства і який щоденно застосовується для вирішення окремих практичних питань. У зв'язку з цим можна констатувати, що на сучасному етапі розвитку правової системи України положення законодавства та правозастосовна практика в цілому здатні забезпечити стабільність та безпечність цивільного обороту нерухомості. Разом із тим, слід зазначити, що не всі питання наведеної сфери знайшли належне висвітлення на сторінках юридичної літератури та вирішення в практиці правозастосування чи положеннях чинного законодавства України. Йдеться, зокрема, про припинення спільної часткової власності на нерухомість як питання, що пов'язане з ризиками виникнення юридичних конфліктів на тлі порушення прав учасників відповідних правовідносин.

Таким чином, враховуючи необхідність подальшого вдосконалення чинного законодавства України у сфері обороту нерухомого майна, а також зважаючи на поступове формування в нашій державі привабливого інвестиційного клімату, окреслені питання стають все більш актуальними, а тому потребують розгляду в рамках окремого дисертаційного дослідження.

Науково-теоретичну базу дослідження підстав, умов та порядку припинення прав спільної часткової власності на об'єкти нерухомого майна становлять праці таких вітчизняних і зарубіжних правників, як: С. С. Алексеєва, О. І. Антонюк, Т. О. Ариванюк, І. А. Безклубого, Д. В. Бобрової, Т. В. Боднар, В. І. Борисової, А. З. Баранюка, В. А. Васильєва, І. В. Венедіктової, В. В. Вітрянського, Н. В. Вороніна, А. Б. Гриняка, С. Д. Гринько, О. В. Дзери, М. М. Дякович, М. В. Домашенко, Ю. О. Заїки, О. С. Іоффе, І. С. Канзафарової, Т. С. Ківалової, О. В. Кохановської, О. О. Красавчикова, М. В. Краснова, Н. С. Кузнецової, О. А. Кузнецова, В. А. Кройтора, І. М. Кучеренко, В. В. Луця, Р. А. Майданика, Г. К. Матвеєва, Ю. Г. Матвеєва, Д. І. Мейєра, І. П. Малютіної, О. І. Міхно, Є. О. Мічуріна, А. О. Овчатової-Редько, О. О. Отраднової, С. О. Погрібного, І. О. Покровського, В. Д. Примака, К. П. Пейчева, О. М. Родіонова, Я. М. Романюка, Р. О. Стефанчука, О. І. Сафончик, І. В. Спасибо-Фатєєвої, С. О. Сліпченка, В. І. Труби, К. А. Флейшиць, С. Я. Фурси, Є. О. Харитонова, О. І. Харитонової, О. С. Харченка, Н. Ю. Христенка,

Ю. Ю. Цал-Цалко, Я. М. Шевченко, Г. Ф. Шершеневича, А. О. Шевиріна, Р. Б. Шишки, С. І. Шимон, В. Л. Яроцького тощо.

Зв'язок роботи із науковими програмами, планами, темами. Дисертацію виконано згідно з планом науково-дослідних робіт кафедри цивільного права № 2 Національного юридичного університету імені Ярослава Мудрого відповідно до цільової комплексної програми «Проблеми вдосконалення правового регулювання особистих немайнових та майнових відносин в Україні» (№ державної реєстрації 0111U000963). Тему дисертаційного дослідження затверджено на засіданні вченої ради Національного юридичного університету імені Ярослава Мудрого (протокол № 4 від 21.12.2012 р.).

Мета і задачі дослідження. Метою дисертаційного дослідження є визначення підстав, умов та порядку припинення суб'єктивних прав спільної часткової власності на нерухомість з метою удосконалення положень чинного законодавства України, що регулюють суспільні відносини у сфері припинення спільної часткової власності суб'єктів права на об'єкти нерухомого майна.

Поставлена мета обумовлює такі основні завдання:

- визначити особливості правового режиму спільної часткової власності на об'єкти нерухомого майна, його види, а також підстави виникнення, зміни та припинення в умовах динаміки правовідносин;
- окреслити систему підстав припинення прав спільної часткової власності на об'єкти нерухомості та особливості порядку їх реалізації;
- з'ясувати особливості порядку припинення спільної часткової власності на нерухоме майно за різними підставами, визначеними законодавством;
- визначити особливості оформлення припинення прав спільної часткової власності на нерухомість залежно від способу припинення, що застосовується учасниками відповідних правовідносин;
- встановити систему засобів захисту прав та законних інтересів учасників цивільних правовідносин з припинення спільної часткової власності на об'єкти нерухомості, а також особливостей їх застосування.

Об'єктом дослідження є суспільні відносини, що виникають, змінюються та/або припиняються у зв'язку з припиненням суб'єктивних прав спільної часткової власності на об'єкти нерухомого майна.

Предметом дослідження є підстави припинення прав спільної часткової власності на нерухоме майно.

Методи дослідження. Методологічною основою дисертаційного дослідження є діалектичний метод та інші методи і прийоми наукового пізнання. Зокрема методи аналізу та

синтезу було використано для визначення природи правового режиму спільної власності об'єкти нерухомості (підрозділ 1.1), надання цивільно-правової характеристики договорів поділу об'єктів нерухомого майна та виділу з них інших об'єктів нерухомості (підрозділ 2.2), аналізу способів припинення прав спільної часткової власності на об'єкти нерухомості (підрозділи 2.1 – 2.5). За допомогою структурно-функціонального методу, методів класифікації та групування проведено класифікацію способів припинення прав спільної часткової власності на об'єкти нерухомого майна (підрозділ 1.2), встановлено види нерухомого майна (підрозділ 2.1), забезпечено розгляд способів та засобів захисту прав та законних інтересів учасників правовідносин з припинення прав спільної часткової власності на об'єкти нерухомості (підрозділ 3.2). Використання логіко-семантичного методу дало змогу сформулювати визначення об'єкта незавершеного будівництва (підрозділ 1.1), правового режиму спільної часткової власності на об'єкти нерухомого майна (підрозділ 1.1), поділу та виділу часток у праві спільної власності, а також поділу та виділу об'єктів нерухомого майна (підрозділ 2.2). В процесі проведення дослідження також було використано комбіноване поєднання герменевтичного методу та методу аналізу, які допомогли узагальнити судову практику розгляду справ щодо припинення прав на частку у спільному нерухомому майні (підрозділи 2.1 – 2.5) та захисту прав на нерухоме майно (підрозділ 3.2).

Наукова новизна отриманих результатів полягає в тому, що проведене дослідження є першою в Україні на дисертаційному рівні науковою працею, в якій визначено підстави, умови та порядок припинення суб'єктивних прав спільної часткової власності на нерухоме майно у зв'язку з настанням юридичних фактів, що визначаються волею учасників правовідносин на настання певних наслідків, або таких, що настають поза волею учасників правовідносин. У ході наукового дослідження було отримано такі основні результати:

у перше:

– розмежовано правові режими договірної та загально- нормативного користування спільним нерухомим майном: режим договірної користування пов'язується з попереднім укладенням співвласниками договору, яким встановлюється порядок користування визначеними частинами спільного нерухомого майна без набуття права власності на них; правовий режим загальнонормативного користування характеризується відсутністю такого договору, встановлюється положеннями чинного законодавства України і передбачає наявність однакових прав всіх співвласників щодо користування спільним нерухомим майном;

– запропоновано поділ підстав правоприминення на частку в праві спільної часткової власності на об'єкти нерухомого майна на: підстави припинення лише суб'єктивних прав співвласників на частки в праві на спільний об'єкт нерухомості (у зв'язку з цим відбувається припинення права спільної часткової власності для них) та підстави одночасного припинення

режиму спільної часткової власності та суб'єктивних прав співвласників на частки в спільному об'єкті нерухомості;

– надано визначення складних аддитивних об'єктів нерухомого майна, якими є нерухомі речі, що утворюються шляхом об'єднання менш складних речей або простих речей і можуть бути вільно поділені на окремі прості або складні нерухомі речі (наприклад, цілісний майновий комплекс). Складні неаддитивні нерухомі речі є об'єктами нерухомості, що утворюються з декількох простих об'єктів нерухомого майна і не можуть бути поділені в натурі на відповідну кількість простих або складних нерухомих речей без зміни конструкції та/або типу (наприклад, квартира, будівля, житловий будинок);

удосконалено:

– положення щодо припинення права співвласника на частку у спільному майні, зокрема: поняття "незначна частка" у спільному нерухомому майні слід застосовувати у випадках неможливості виділу співвласнику частини майна, що є пропорційною вартості такої частки; неподільною річчю є проста нерухома річ, а також складна неаддитивна нерухома річ, що не можуть бути поділені в натурі без проведення реконструкції; під істотністю шкоди у досліджуваних відносинах слід розуміти не лише позбавлення особи права на єдине житло, а й припинення права на частку у майні, в результаті чого співвласник втрачає основні засоби до існування;

– визначення поняття «правовий режим спільної часткової власності на об'єкти нерухомого майна», яким є врегульований положеннями актів законодавства порядок виникнення, зміни та припинення спільної часткової власності суб'єктів цивільних правовідносин на об'єкти нерухомості, а також порядок реалізації зазначеними суб'єктами своїх прав та обов'язків по відношенню один до одного та третіх осіб з приводу спільного майна;

– наукові положення про розрахунки при припиненні права на частку у спільному нерухомому майні, які у разі виплати компенсації співвласнику, чії права припиняються, мають проводитися на засадах еквівалентності виплаченої компенсації вартості частки у праві;

набули подальшого розвитку:

– наявні наукові розробки щодо поділу та виділу спільних об'єктів нерухомого майна: поділ охоплює випадки, коли кожен зі співвласників отримує частину спільної нерухомості в натурі та/або матеріальну компенсацію її вартості, у результаті чого режим спільної власності на таке майно припиняється; при виділі один або декілька співвласників отримують частину спільної нерухомості в натурі та/або матеріальну компенсацію її вартості, у результаті чого правовий режим спільності майна не припиняється (спільне майно продовжує належати двом або більше власникам);

– наукові положення щодо припинення права на частку у спільному нерухомому майні у зв'язку зі зверненням стягнення на неї, яке може накладатися у загальному та спрощеному порядку; загальний порядок характеризується послідовністю дій, описаних в статті 366 Цивільного кодексу України (далі – ЦК України), водночас спрощена процедура передбачає встановлення всіх обставин в рамках судового розгляду відповідної справи і її вирішення судом;

– попередні висновки з приводу того, що у разі поділу об'єкта нерухомості або виділу з нього іншого об'єкта нерухомого майна, особа, на користь якої здійснюється поділ або виділ, може отримати об'єкт, вартість якого є тотожною або меншою від вартості частки у праві, бо в іншому випадку відповідна операція приведе до зменшення вартості об'єкта нерухомості по відношенню до вартості суми вартості часток у праві співвласників.

Практичне значення одержаних результатів полягає в можливості їх використання у: *правотворчій діяльності* – для удосконалення положень чинного законодавства, що регламентує відносини спільної власності, а саме для внесення змін до статті 361 ЦК України, доповнення ЦК України статтею 181-1, доповнення пункту 21 Порядку ведення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 26 жовтня 2011 року № 1141 підпунктом 4-1; *науково-дослідній сфері* – для подальших досліджень проблем, пов'язаних з припиненням прав спільної власності на об'єкти нерухомого майна, а також з особливостями обороту нерухомого майна в цілому; у *правозастосовчій діяльності* шляхом їх застосування у діяльності судами при розгляді відповідних категорій справ, адвокатами, органами державної реєстрації речових прав на нерухоме майно, нотаріусами та іншими суб'єктами під час здійснення професійної діяльності; у *навчальному процесі* під час викладання дисципліни "Цивільне право", при підготовці відповідних методичних та навчальних посібників, а також підручників для студентів вищих навчальних закладів юридичної освіти.

Апробація результатів дисертації. Одержані в ході дослідження висновки, узагальнення та пропозиції, обговорювалися на науково-практичних конференціях: "Цінність права як найефективнішого регулятора суспільних відносин" (07 – 08 листопада 2014 року м. Донецьк) та "Права та обов'язки людини у сучасному світі" (14 – 15 листопада 2014 року м. Одеса), "Сучасні наукові дослідження представників юридичної науки – прогрес законодавства України майбутнього" (16 – 17 січня 2015 року, м. Дніпропетровськ), а також знайшли відображення в опублікованих Методичних рекомендаціях з розподілу земельних ділянок, на які виникає право земельного сервітуту, визначення порядку користування ними та їх вартості.

Публікації. За результатами дисертаційного дослідження було опубліковано п'ять наукових статей, 4 з яких надруковані в фахових виданнях України, 1 стаття у іноземному науковому виданні, а також у тезах трьох доповідей на конференціях.

Структура і обсяг дисертації зумовлена метою та завданнями дослідження і складається зі вступу, трьох розділів, які містять дев'ять підрозділів, висновків і списку використаних джерел. Загальний обсяг дисертації становить 216 сторінок, з яких основного тексту – 193 сторінки. Список використаних джерел становить 220 найменувань.

ОСНОВНИЙ ЗМІСТ РОБОТИ

У **Вступі** обґрунтовано актуальність теми дослідження, розкрито стан наукової розробки обраної проблематики, зв'язок теми дисертаційного дослідження з науковими програмами, планами і темами, визначено його об'єкт, предмет, мету, завдання та методологічну основу. Відповідно до результатів дослідження сформульовано основні положення наукової новизни, висвітлено теоретичне і практичне значення одержаних результатів, а також надано інформацію щодо апробації результатів дослідження.

Розділ 1 "Загальні положення про право спільної часткової власності на нерухоме майно та підстави його припинення" складається з двох підрозділів та присвячений дослідженню природи правового режиму спільної часткової власності на нерухоме майно, підстав припинення спільної часткової власності та їх класифікації.

У підрозділі 1.1 *"Правовий режим спільної часткової власності на нерухоме майно"* аналізуються наукові підходи до визначення правових режимів у сфері права, досліджуються особливості правового режиму спільної власності на нерухоме майно взагалі та спільної часткової зокрема.

Визначається, що, як правило, природу правового режиму визначають особливості правових зв'язків між окремим учасниками правовідносин. Разом із тим, специфічною рисою правового режиму спільної власності на нерухоме майно є те, що відповідні зв'язки виникають стосовно певного типу об'єктів у зв'язку з чим дисертант робить висновок, що такий режим має об'єктово-суб'єктний характер.

Правовий режим спільної часткової власності на нерухоме майно також розглядається у структурно-системному вигляді і в такому ключі розкривається за допомогою статичної та динамічної складової. Зі статичної точки зору такий режим являє собою певний набір елементів, що входять до його складу: об'єкт, суб'єкт та зміст, тобто права та обов'язки сторін правовідносин – співвласників. У свою чергу динамічний ракурс правового режиму позначає стадії його виникнення, розвитку та припинення і фактично складається з трьох зазначених стадій.

Обґрунтовується, що в рамках режиму спільної часткової власності можуть мати місце режими конкретного та загального користування. Перший характеризується наявністю між співвласникам домовленості щодо порядку користування спільним майном і, як наслідок,

встановлення конкретних частин нерухомості, що знаходяться у володінні та користуванні конкретних співвласників. Особливістю другого правового режиму є відсутність наведеної домовленості і, як наслідок, користування спільною нерухомою річчю на рівних правах без надання співвласникам окремих частин нерухомості у володіння та користування. При цьому визначається, що встановлення режиму конкретного користування не є тотожним виділенню частин спільної нерухомості співвласникам в натурі, а тому такі співвласники не набувають у власність відповідні частини спільного майна.

Дисертантом пропонується запровадження на рівні положень ЦК України режимів визначеної та невизначеної власності, що визначатимуть можливість цивільного обороту частини у праві на спільне майно з юридичною "прив'язкою" такої частини до частини відповідної нерухомості.

Підрозділ 1.2 "Загальна характеристика підстав припинення спільної часткової власності на нерухоме майно" присвячений дослідженню проблематики підстав припинення спільної часткової власності на нерухоме майно та проведенню їх загальної характеристики і класифікації.

Визначається, що положення ЦК України непрямо розмежують припинення суб'єктивних прав спільної часткової власності на нерухоме майно та відповідного правового режиму. При цьому з положень законодавства вбачається, що припинення відповідного суб'єктивного права є тотожним припиненню права на частку у спільній нерухомості у зв'язку з чим відповідний суб'єкт втрачає статус співвласника і на нього перестає поширюватися відповідний правовий режим. Разом із тим саме підстави припинення права на частку можуть спричиняти правоприпиняючі наслідки для відповідного правового режиму. У зв'язку з цим всі підстави правоприпинення в межах правовідносин режиму спільної часткової власності на об'єкти нерухомого майна поділяються на дві групи: підстави 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) та підстави одночасного припинення режиму спільної часткової власності та суб'єктивних прав співвласників на частку в об'єкті нерухомого майна.

Характерною рисою відносин спільної власності є поширення на них положень глави 25 ЦК України щодо припинення права власності, а тому відповідні підстави можуть розглядатися і як припинення спільної часткової власності і як суб'єктивного права і як правового режиму.

У зв'язку з наведеним встановлено, що єдиною підставою, що незмінно припиняє виключно суб'єктивні права спільної часткової власності є виділ частки зі спільного нерухомого майна. Підставами одночасного припинення суб'єктивних прав та правового режиму є знищення майна та поділ спільного нерухомого майна. Всі інші підстави правоприпинення можуть призводити до одного з двох наведених наслідків в залежності від конкретних обставин.

Розділ 2 "Окремі підстави припинення спільної часткової власності на нерухоме

майно" присвячено розгляду конкретних правоприпиняючих юридичних фактів у сфері відносин спільної власності та юридичних механізмів спричинення ними наслідків, як представлені підставами припинення права на частку у спільному нерухомому майні та загальними підставами припинення права власності.

У підрозділі 2.1 *"Відчуження частки у праві спільної часткової власності на нерухоме майно"* встановлюється, що власник частки у спільної часткової власності може вільно її відчужувати іншим учасникам цивільного обороту при дотриманні права інших співвласників на переважне придбання такої частки.

Визначається, що цивільним законодавством, яке регламентує відносини спільної власності неоднозначно вирішено питання форми правочину з відчуження частки у прав спільної часткової власності. Водночас ЦК України встановлює, що в більшості випадків відчуження самого об'єкта нерухомого майна незалежно від форми відчуження (купівля-продажу, міна, дарування тощо) відповідний правочин підлягає нотаріальному посвідченню (статті 657, 716, 719 ЦК України). Зважаючи на близькість конструкцій договорів купівлі-продажу нерухомого майна та купівлі-продажу частки у праві спільної часткової власності на нерухоме майно, автор пропонує внести відповідні зміни до статті 361 ЦК України якими передбачити, що угоди щодо відчуження частки у праві спільної часткової власності на об'єкти нерухомого майна підлягають нотаріальному посвідченню.

Переважні права інших співвласників на придбання частки у праві спільної часткової власності на нерухомість поширюються лише при застосуванні такої форми відчуження як купівля-продаж. Всі інші форми відчуження виключають пріоритет інших співвласників на придбання частки.

Встановлюється, що наразі в Україні паралельно застосовуються дві методики визначення часток у спільній нерухомості. Перша знайшла розповсюдження в судовій практиці і повністю підкріплюється положеннями ЦК України. Відповідно до неї вартість частки визначається від вартості всього об'єкта нерухомості. Інша поширена в діяльності бюро технічної інвентаризації і підкріплюється підзаконними нормативно-правовими актами. Відповідно до неї розмір і вартість частки вираховується від вартості конкретної частини нерухомості, якою володіє співвласник. Автором пропонується в якості вирішення зазначеної проблеми запровадити на рівні ЦК України можливості існування режиму визначеної власності, який дозволить ефективно використовувати другу методику з урахуванням особливостей, встановлених ЦК України.

Підрозділ 2.2 "Виділ частки із нерухомого майна, що перебуває у спільній частковій власності. Поділ спільного нерухомого майна" присвячено розгляду матеріальної та юридичної складових відповідних операцій, а також їх нормативної регламентації.

У процесі дослідження питання поділу спільного нерухомого майна та виділу частки із

нерухомості, що перебуває у спільній частковій власності, автор доходить висновку, що в аспекті відповідних операцій розширюються їх матеріальна та юридична складова. Зокрема, ЦК України покладає в основу визначення природи відповідних дій суб'єктний критерій, який характеризує юридичну складову. У зв'язку з цим в такому аспекті виділом є дія, у результаті якої один або декілька співвласників отримують частину спільної нерухомості або матеріальну компенсацію вартості часток, однак щодо майна, яке до операції перебувало у спільній власності зберігається відповідний правовий режим. У зв'язку з цим при поділі відповідний правовий режим припиняється, адже кожен співвласник отримує частину нерухомості або матеріальні компенсатори вартості своїх часток у праві.

Водночас встановлено, що з фактичної точки зору у результаті виділу нерухомого майна утворюються нерухома річ того ж типу, щодо якої проводилися відповідні дії, а також нерухомі речі меншої складності (іншого рівня складності), а при поділі – дві чи більше прості або складні нерухомі речі. Автор зазначає, що з практичної точки зору цінність такого підходу проявляється при визначенні природи відповідних операцій з нерухомістю, якщо вони проводяться власником, якому відповідне майно належить одноосібно.

Визначається, що сам поділ та виділ нерухомого майна може відбуватися у добровільному або примусовому порядках. В основу добровільного покладено цивільно-правову угоду співвласників, що посвідчується нотаріально, а в основу примусового – рішення суду.

У підрозділі 2.3 "Припинення права на частку у спільному нерухомому майні за вимогою інших співвласників" на підставі теоретичних досліджень та судової практики аналізується порядок застосування положення статті 365 ЦК України в практиці правозастосування.

Аналізуючи судові рішення вищих судових інстанцій України, автор погоджується з позицією судів, що всі підстави припинення права на частку у спільному нерухомому майні за вимогою інших співвласників, передбачені положеннями пунктів 1 – 4 статті 365 ЦК України, мають самостійний характер, однак за певних умов вони можуть застосовуватися в сукупності, наприклад у тому випадку, коли для конкретної ситуації притаманні одразу декілька підстав.

Встановлюється, що при визначенні чи є частка у спільній власності значною в якості визначального слід розглядати не критерій відносності частки співвласника іншим часткам, а критерій відносності частки у праві конкретному об'єкту нерухомого майна. Можливість виділення особі в натурі частини спільної нерухомості еквівалентної або меншої вартості за вартість частки у праві має розглядатися як підстава відмови в задоволенні позову. Якщо такий виділ не можна здійснити то в якості факультативного критерію має розглядатися співвідношення частки відповідного співвласника з частками інших співвласників.

Автором обґрунтовується, що в аспекті положення пункту 2 частини першої статті 365 ЦК України під неподільною річчю слід розуміти прості нерухомі речі (кімнати, приміщення) або

складні неаддитивні нерухомі речі, що не можуть бути поділені в натурі без втручання в її фізичну цілісність, тобто без проведення реконструкції (квартира, житловий будинок).

Визначається, що істотну шкоду як наслідок припинення права співвласника на частку слід розглядати в якості наслідків, що не можуть бути усунені матеріальною компенсацією, яка присуджується особі, чиї права припиняються (позбавлення житла, позбавлення основних засобів до існування тощо). Доводиться, що суб'єктом ініціювання припинення права співвласника на частку у спільному майні можуть бути співвласники, відмінні від того, чиє право бажають припинити.

У підрозділі 2.4 *"Звернення стягнення на частку у нерухомому майні, що перебуває у спільній частковій власності"* автор, враховуючи те, що звернення стягнення на частку є засобом забезпечення вимог кредитора, проводить аналіз та розмежування порядків звернення стягнення в процедурі, передбаченій законодавством про виконавче провадження, та в процедурі, визначеній статтею 366 ЦК України.

Встановлюється, що звернення стягнення на частку може проводитися у загальному та спрощеному порядках. Загальний полягає у чіткому та послідовному дотриманні процедур, визначених статтею 366 ЦК України. Зокрема, кредитор має пред'явити позов про виділ частки боржника в натурі для звернення стягнення на неї. Якщо це неможливо або проти цього заперечують інші співвласники, то в такому разі, він у позасудовому порядку може вимагати продажу боржником своєї частки. При цьому, якщо кредитор має докази того, що виділ частки в натурі є неможливим з технічної або юридичної точки зору або хоча б один зі співвласників, що не є боржником, заперечує проти виділу, то в такому він може, не подаючи позов до суду, одразу вимагати продажу співвласником – боржником своєї частки у праві спільної власності на нерухомість. Якщо ж боржник відмовить у цьому або інші співвласники відмовляться від придбання частки, то в такому разі кредитор може вимагати продажу такої частки з прилюдних торгів або переведення на нього прав та обов'язків співвласника-боржника, з проведенням відповідного перерахунку.

При спрощеному порядку суд, розглядаючи справу за позовом кредитора про виділ (на стадії реалізації кредитором частини першої статті 366 ЦК України), може встановити чи є виділ в натурі можливим з технічної точки зору і чи заперечують співвласники проти його проведення. У тому випадку якщо такий виділ є неможливим та/або проти нього заперечують інші співвласники суд може встановити чи бажає кредитор отримати у власність частку боржника у спільному нерухомому майні в рахунок погашення боргу і чи бажають набути у власність таку частку інші співвласники, відмінні від боржника. Якщо співвласники виявили бажання її придбати, то в такому разі суд може відмовити позивачу у задоволенні позову і тоді сторони будуть застосовувати другу процедуру звернення стягнення. Якщо ж співвласники відмовляться від

придбання частки, а кредитор бажатиме отримати у її у власність, то в такому разі суд може задовольнити позов позивача, однак за умови що він змінить позовні вимоги з визнання права власності на виділений об'єкт на визнання права власності на частку у спільному майні.

Якщо співвласники зажають придбати частку співвласника – боржника, однак він не здійснить дій щодо її відчуження, то в такому разі кредитор зможе повторно звернутися до суду з вимогою визнання права власності на частку у спільній нерухомості.

У підрозділі 2.5 *"Припинення спільної часткової власності на нерухоме майно, пов'язане із загальними підставами припинення права власності"*, аналізуючи підстави припинення права власності як правоприпиняючі юридичні факти у відносинах спільної власності з приводу нерухомого майна, автор встановлює, що припинення суб'єктивних прав на частку у спільному нерухомому майні, а також режиму спільної часткової власності з підстав, визначених для припинення права власності (глава 25 ЦК України), відбувається у загальному порядку. Така підстава як знищення об'єкта спільної власності спричиняє безальтернативний наслідок у формі припинення і суб'єктивних прав спільної часткової власності і відповідного правового режиму. У свою чергу смерть співвласника або припинення юридичної особи – співвласника може припинити лише суб'єктивні права (якщо вони переходять до третіх осіб) або права та правовий режим одночасно, якщо права переходять до іншого співвласника, який стає єдиним власником відповідної речі.

Всі інші підстави припинення права власності, передбачені в положеннях глави 26 ЦК України, як правило, пов'язані з примусовістю (крім відмови співвласника від права на частку у спільному майні), адже характеризуються набуттям права власності на спільну нерухомість державою або територіальною громадою в особі відповідних суб'єктів. Ознакою наведених юридичних механізмів є "пригнічення" волевиявлення учасників правовідносин відповідними обставинами. Надання співвласнику права добровільно відчужити об'єкт нерухомості, як правило, лише скриває невідворотність процесу переходу прав, адже навіть якщо співвласники не вчинять відповідних дій існує висока ймовірність того, що права на зазначений об'єкт перейдуть до інших суб'єктів у примусовому порядку.

Розділ 3 "Оформлення припинення спільної часткової власності на нерухоме майно та захист прав співвласників" присвячено аналізу особливостей державної реєстрації припинення спільної часткової власності на нерухомість.

У підрозділі 3.1 *"Оформлення припинення права спільної часткової власності на нерухоме майно"* визначено, що специфікою оформлення припинення прав спільної часткової власності на об'єкти нерухомого майна є інститут реєстрації речових прав який впливає на визначення моменту виникнення, зміни, переходу або припинення речових прав на нерухоме майно в цілому.

Встановлюється, що, як правило, оформлення припинення спільної часткової власності на

нерухомість відбувається в процесі оформлення переходу відповідних прав від співвласника (співвласників) до інших суб'єктів і не виокремлюється в окрему процедуру реєстрації. Окремий процедурний характер мають лише випадки оформлення припинення права співвласника на частку у спільному майні у зв'язку з відмовою від неї, а також у випадку знищення нерухомості, що перебуває у спільній власності.

Визначається, що рішення суду, ухвалене у позовному провадженні і яке встановлює юридичний зв'язок між учасниками цивільного обороту і нерухомою річчю, зокрема рішення яким визнається право власності на частку у спільному нерухомому майні, є правовстановлюючим документом зі всіма наслідками, що з цього витікають, а тому є достатнім та необхідним для оформлення речових прав на нерухоме майно.

Підрозділ 3.2 " Цивільно-правові засоби захисту прав учасників цивільних правовідносин з припинення спільної часткової власності на нерухоме майно." присвячено дослідженню особливостей використання юридичних механізмів захисту учасниками відносин спільної власності.

Встановлено, що засоби адміністративного захисту у сфері обороту нерухомого майна в Україні не відзначаються ефективністю, оскільки їх використання не передбачає скасування вищестоящим органом рішень нижчестоящого у зв'язку з їх незаконністю.

В ході аналізу засобів самозахисту та судового захисту прав і законних інтересів учасників правовідносин з припинення спільної часткової власності на нерухомість, обґрунтовується висновок, що останні є найбільш ефективними у зазначеній сфері.

Встановлюється, що в окремих випадках необхідно використовувати комбінований підхід судового захисту який полягає у застосування на рівні з засобами цивільного судочинства ще й засоби адміністративного. Однак таке застосування є необхідним лише при вирішенні питання щодо повернення до стану, що снував до оформлення прав на нерухомість. Для досягнення такої мети необхідно використовувати двостадійний захист – спочатку визнати відповідний правочин недійсним в порядку цивільного судочинства, а потім на підставі відповідного судового рішення, яке буде преюдиціальним, звернутися до суду в порядку адміністративного судочинства з позовом про визнання недійсним відповідного рішення суб'єкта державної реєстрації прав.

ВИСНОВКИ

У дисертації наведене теоретичне узагальнення і вирішення наукового завдання, що виявляється у визначенні підстав, умов та порядку припинення суб'єктивних прав спільної часткової власності на нерухомість з метою удосконалення положень чинного законодавства України, що регулюють суспільні відносини у сфері припинення спільної часткової власності

суб'єктів права на об'єкти нерухомого майна. Основні висновки, одержані в результаті дослідження й аналізу даного питання полягають у наступному:

1. Правовий режим спільної часткової власності на об'єкти нерухомого майна, маючи суб'єктивно-об'єктовий характер, характеризуються специфічними юридичними зв'язками осіб, на яких він поширюється. Визначальною його особливістю є абстрактний характер та економічна властивість. Абстрактний характер означає, що співвласники спільного майна до його поділу хоча і можуть володіти певними частинами об'єкта нерухомості в рамках режиму конкретного користування, водночас не є власниками таких частин. У свою чергу, суть економічної властивості полягає у тому, що при припиненні права на частку у спільному нерухомому майні співвласник має отримати частину об'єкта нерухомого майна, що відповідає вартості його частки у праві на таке майно.

2. У рамках режиму спільної власності можуть мати місце окремі режими конкретного чи загального користування, а також визначеної та невизначеної власності. Як правило, зазначені правові режими є парними, тобто в практиці правозастосування стосовно конкретного спільного нерухомого майна можуть мати місце по одному з наведених режимів.

3. Припинення спільної часткової власності на нерухоме майно в положеннях вітчизняного законодавства розглядається у двох аспектах – як припинення суб'єктивних прав спільної часткової власності та як припинення правового режиму спільної часткової власності.

4. В залежності від наслідку до якого призводять підстави припинення спільної часткової власності, вони можуть бути поділені на ті, що припиняють лише суб'єктивні права спільної часткової власності та ті, що одночасно припиняють суб'єктивні права та правовий режим спільної часткової власності. При цьому в наведеній класифікації деякі підстави мають варіативний характер і залежно від конкретних обставин можуть припинити або суб'єктивні права спільної часткової власності або одночасно з правами ще й відповідний правовий режим.

5. У загальному вигляді систему підстав припинення суб'єктивних прав спільної власності та відповідного правового режиму утворюють дві групи – договірні та позадоговірні. Підстави першої групи характеризуються вільним волевиявленням сторін відповідних правовідносин щодо вирішення юридичної долі спільної власності та відповідного правового режиму. У свою чергу, підстави другої групи характеризуються відсутністю такого волевиявлення і водночас пов'язані з використанням юрисдикційних юридичних інструментів.

6. Концептуально положення цивільного законодавства спрямовані на те, щоб створити для учасників правовідносин з припинення прав спільної власності належні умови для вирішення відповідних питань у договірному порядку навіть тоді, коли таке припинення є необхідним в інтересах суспільства, держави або територіальної громади. У зв'язку з цим навіть такі юридичні механізми припинення прав спільної власності як припинення права власності на майно, яке за

законом не може належати цим особам або викуп пам'яток культурної спадщини, надають можливість власнику відчужити відповідний об'єкт нерухомості іншим суб'єктам права.

7. Право на частку у спільному нерухомому майні може бути вільно відчужено її власником іншим учасникам цивільних правовідносин. Таке право має ознаки речового, оскільки тісно пов'язане з нерухомим майном, однак на відміну від традиційних речових прав забезпечується не конкретною річчю, а можливістю її отримання в натурі і правами управління спільним нерухомим майном.

8. Особливостями поділу та виділу об'єктів нерухомого майна є їх універсальний характер в силу того, що відповідні операції можуть відбуватися як у договірному так і позадоговірному порядку. Водночас специфіку в зазначене питання вносить "розшарування" фізичної та юридичної складової у результаті чого можуть мати місце випадки, коли одна й та сама операція з нерухомістю є різною за природою з фактичної (матеріальної) та юридичної точки зору.

9. Кожна з підстав припинення права на частку у спільному майні, передбачена положеннями пунктів 1 – 4 статті 365 ЦК України, є самостійною підставою, однак за певних умов вони можуть застосовуватися в сукупності, наприклад, у тому випадку, коли для конкретної ситуації притаманні одразу декілька підстав.

10. Юридичний механізм звернення стягнення на частку у нерухомому майні, щодо якого існує режим спільної часткової власності, може функціонувати у загальній та спрощеній формі. Перша полягає у дотриманні кредитором певної послідовності дій зі звернення стягнення на частку у спільному нерухомому майні. В спрощеній формі в основу функціонування зазначеного механізму покладено судовий розгляд в процесі якого встановлюються всі обставини і суд приймає рішення про виділ частки в натурі для звернення на неї стягнення або визнання права власності кредитора на частку у спільній нерухомості.

11. Припинення суб'єктивних прав на частку у спільному нерухомому майні, а також режиму спільної часткової власності з підстав, передбачених положеннями глави 25 ЦК України, відбувається у тому ж самому порядку, що й припинення права власності на нерухомість.

12. Невід'ємною частиною правового режиму спільної часткової власності на об'єкти нерухомого майна є законодавча вимога державної реєстрації речових прав на нерухомість, з якою пов'язується момент виникнення, переходу, зміни або припинення відповідних прав. При вирішенні окремих питань практики правозастосування слід приймати до уваги принцип достовірності відомостей Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.

13. Рішення суду, що набрало законної сили, яким визначаються власники (співвласники) нерухомого майна, є правовстановлюючим документом, а також необхідною та достатньою підставою для оформлення прав власності на нерухомість.

14. Одним з найбільш ефективних способів захисту цивільних прав та законних інтересів у

сфері обороту нерухомого майна є судовий спосіб та, зокрема, позов про визнання прав власності, що використовується в рамках такої форми захисту.

15. Задля відновлення порушених прав учасники правовідносин можуть застосовувати комбінований підхід судового захисту, який полягає у застосуванні на рівні з засобами цивільного судочинства ще й засобів адміністративного судочинства.

16. Характерним для судового захисту прав та законних інтересів учасників правовідносин з припинення прав спільної власності на об'єкти нерухомого майна є його двосторонній характер. Зокрема, засоби відповідної форми захисту можуть бути застосовані співвласниками для захисту своїх прав на спільне майно у зв'язку з бажанням інших суб'єктів припинити їх, наприклад, з мотивів суспільної необхідності або для суспільних потреб. Разом із тим компетентні органи можуть також використовувати судові способи захисту прав та законних інтересів однак вже суспільства, держави або територіальної громади від співвласників нерухомості, наприклад, у випадку її викупу для суспільних потреб.

СПИСОК ОПУБЛІКОВАНИХ ПРАЦЬ ЗА ТЕМОЮ ДИСЕРТАЦІЇ

1. Лозовий А. І. Поділ спільного нерухомого майна та виділ частки із нерухомості, що перебуває у спільній частковій власності [Електронний ресурс] / А. І. Лозовий // Форум права. – 2014. – № 3. – С. 194–200. – Режим доступу до журн.: http://nbuv.gov.ua/j-pdf/FP_index.htm_2014_3_33.pdf

2. Лозовий А. І. Правовий режим спільної власності на нерухоме майно [Текст] / А. І. Лозовий // Jurnalul juridic national: teorie și practică. – 2014. – № 6 (10). – Р. 138–143.

3. Лозовий А. І. До питання оформлення припинення права спільної часткової власності на нерухоме майно [Текст] / А. І. Лозовий // Наук. вісн. міжн. гуманіт. ун-ту. Серія "Юриспруденція". – 2014. – Вип. 10-2 (Т.1.). – С. 221–224.

4. Лозовий А. І. Припинення права на частку в спільному нерухомому майні за вимогою інших співвласників [Текст] / А. І. Лозовий // Право і суспільство. – 2015. – № 1. – С. 103–109.

5. Лозовий А. І. Розмежування припинення суб'єктивного права спільної власності на нерухомість і відповідного правового режиму [Текст] / А. І. Лозовий // Наук. вісн. Ужгород. нац. ун-ту. Серія "Право". – 2015. – № 30 (Т.1.) – С. 137–140.

6. Лозовий А. І. Звернення стягнення на частку у нерухомому майні, що перебуває у спільній частковій власності / А. І. Лозовий // Цінність права як найефективнішого регулятора суспільних відносин : матеріали міжн. наук.- практ. конф. (м. Донецьк, 07 – 08 листопада 2014 року). – Донецьк, 2014. – С. 34–36.

7. Лозовий А. І. Деякі питання оформлення спільної часткової власності на об'єкти

незавершеного будівництва / А. І. Лозовий // Права та обов'язки людини у сучасному світі : матеріали міжн. наук.- практ. конф. (м. Одеса, 14 – 15 листопада 2014 року). – Одеса, 2014. – С. 110–113.

8. Лозовий А. І. Класифікація підстав припинення права спільної часткової власності на нерухомість / А. І. Лозовий // Сучасні наукові дослідження представників юридичної науки – прогрес законодавства України майбутнього : матеріали міжн. наук.- практ. конф. (м. Дніпропетровськ, 16 – 17 січня 2015 року). – Дніпропетровськ, 2015. – С. 17–20.

АНОТАЦІЯ

Лозовий А.І. Підстави припинення спільної часткової власності на нерухоме майно. – На правах рукопису.

Дисертація на здобуття наукового ступеня кандидата юридичних наук за спеціальністю 12.00.03 – цивільне право та цивільний процес; сімейне право; міжнародне приватне право. – Національний юридичний університет імені Ярослава Мудрого, Міністерство освіти і науки України, Харків, 2015.

Дисертація присвячена дослідженню підстав, порядку та наслідків припинення суб'єктивних прав спільної часткової власності на нерухоме майно та відповідного правового режиму.

Аналізується природа правового режиму спільної часткової власності на нерухоме майно, пропонується його визначення. Обґрунтовується можливість існування в рамках режиму спільної часткової власності на об'єкти нерухомого майна окремих режимів конкретного та загального користування річчю, а також режимів визначеної та невизначеної власності. Аналізуються відповідні правові режими, визначаються їх спільні ознаки та розбіжності.

Проводиться класифікація та науковий аналіз підстав припинення суб'єктивних прав на частку у спільному нерухомому майні та відповідного правового режиму. Аналізується порядок оформлення припинення прав спільної часткової власності на нерухоме майно та способи захисту співвласників.

Ключові слова: нерухоме майно, спільна власність, сумісна власність, часткова власність, правовий режим, частка в праві.

АННОТАЦИЯ

Лозовой А.И. Основания прекращения общей долевой собственности на недвижимое имущество. – На правах рукописи.

Диссертация на соискание ученой степени кандидата юридических наук по специальности

12.00.03 – гражданское право и гражданский процесс; семейное право; международное частное право. – Национальный юридический университет имени Ярослава Мудрого, Министерство образования и науки Украины, Харьков, 2015.

Диссертация посвящена исследованию оснований, порядка и последствий прекращения субъективных прав общей долевой собственности на недвижимое имущество и соответствующего правового режима. Определяется, что прекращением субъективного права общей долевой собственности является утрата сособственником правовой связи с общей недвижимой вещью. В свою очередь прекращением правового режима общей долевой собственности является утрата правовых связей относительно общей недвижимости между всеми сособственниками, что, как правило, связано с уменьшением количества сособственников до одного лица (субъектный критерий) либо прекращением существования общей недвижимой вещи (объектный критерий).

Анализируется природа правового режима общей собственности на недвижимое имущество, предлагаются его определение. Обосновывается возможность существования в рамках режима общей долевой собственности на недвижимое имущество отдельных режимов конкретного и общего пользования вещью, а также режимов определенной и неопределенной собственности.

В диссертации проводится классификация оснований прекращения субъективных прав общей долевой собственности на недвижимое имущество и соответствующего правового режима. Разграничиваются раздел общего недвижимого имущества и выделение части из недвижимости, которая находится в общей долевой собственности, предложены определения приведенных категорий и установлены признаки соответствующих юридических операций. Исследованы технические и юридические аспекты раздела и выделения недвижимости, разграничены юридический и фактический (материальный) раздел и выделение недвижимости.

Анализируются основания прекращения права совладельца на часть в общем недвижимом имуществе на основании решения суда, вынесенного по иску других совладельцев, определен порядок прекращения прав на часть в общей недвижимости в связи с наложением на него взыскания кредитором. Исследуются особенности оформления прекращения прав совместной долевой собственности на недвижимость и защиты прав совладельцев и третьих лиц в соответствующих правоотношениях.

Ключевые слова: недвижимое имущество, общая собственность, совместная собственность, долевая собственность, правовой режим, часть в праве.

ANNOTATION

Lozoviy A.I. Grounds of termination of joint shared ownership on immovable property. – Manuscript.

Thesis for obtaining a scientific degree of Candidate of Legal Sciences on specialty 12.00.03 – civil law and civil procedure; family law; international private law. – Yaroslav Mudryi National Law University, Ministry of Education and Science of Ukraine, Kharkiv, 2015.

The thesis is devoted to research of grounds, order and consequences of termination of subjective rights of joint shared ownership on immovable property and appropriate legal regime.

Legal nature of legal regime of joint ownership on immovable property is being analyzed in the article and its definition is offered. It's being justified the possibility of existence of legal regimes of common and specific usage as well as definite and indefinite property within general legal regime of joint shared ownership on immovable property. The appropriate legal regimes are being analyzed and their specific signs and differences are certain.

Grounds for termination of co-owner's subjective rights of shared ownership on immovable property as well as appropriate legal regime are being classified and researched in dissertation. The order of formalization of joint ownership on immovable property termination as well as means of co-owners protection is analyzed.

Keywords: immovable property, joint ownership, compatible property, shared ownership, legal regime, part in a subjective right.

Відповідальний за випуск:
кандидат юридичних наук, доцент
Мороз М.В.

Підписано до друку 14.05.2015 р. Формат 60x90/16.

Папір офсетний. Віддруковано на різнографі.

Ум. друк. арк. 0,7. Облік.-вид. арк. 0,9.

Тираж 100 прим. Зам. № 1216.

Друкарня
Національної юридичної академії України
імені Ярослава Мудрого
61024, м. Харків, вул. Пушкінська, 77