

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

СТАВИЦЬКИЙ ВІТАЛІЙ АНАТОЛІЙОВИЧ

УДК 347.44:347.238.3

**ДОГОВІР ПРО ПОРЯДОК ВОЛОДІННЯ ТА КОРИСТУВАННЯ СПІЛЬНИМ
НЕРУХОМИМ МАЙНОМ ЗА ЦИВІЛЬНИМ ЗАКОНОДАВСТВОМ УКРАЇНИ**

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

АВТОРЕФЕРАТ

дисертації на здобуття наукового ступеня
кандидата юридичних наук

ХАРКІВ – 2017

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 НАПрН України

Офіційні опоненти:

– доктор юридичних наук, професор **Майданик Роман Андрійович**, Київський національний університет імені Тараса Шевченка, завідувач кафедри цивільного права, академік НАПрН України;

– кандидат юридичних наук, доцент **Чалий Юрій Іванович**, Харківський національний університет внутрішніх справ, доцент кафедри цивільного права та процесу факультету № 6.

Захист відбудеться "23" травня 2017р. о 10.00 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 розіслано "21" квітня 2017р.

Вчений секретар
спеціалізованої вченої ради

К. В. Гусаров

ЗАГАЛЬНА ХАРАКТЕРИСТИКА РОБОТИ

Актуальність теми. Постійна еволюція економічних відносин обумовлює потребу розвитку юридичних конструкцій, що здатні враховувати вимоги сучасного суспільства й слугувати ефективним інструментом правового регулювання. Однією з провідних сфер, що активно розвиваються в Україні, є цивільний оборот нерухомості, що слугує майданчиком для розвитку механізмів інвестування, спільної діяльності та інших форм економічної взаємодії. Поширення моделі відносин спільної власності в обороті нерухомості, викликає потребу у використанні договірних юридичних конструкцій, які б дозволяли узгоджувати волевиявлення співвласників стосовно спільних речей з метою безперешкодної реалізації їх прав і задоволення законних інтересів. В якості однієї з таких конструкцій виступає договір про порядок володіння та користування спільним нерухомим майном (договір конкретного користування нерухомістю).

Законодавець чітко передбачив можливість співвласників врегулювати відносини між ними з приводу володіння та користування спільною нерухомістю шляхом укладення цивільно-правового договору, конструкція якого закріплена в статтях 358 та 369 Цивільного кодексу України (далі – ЦК України). Поряд із цим наразі відсутня необхідна нормативно-правова база у формі спеціальних положень законодавства України для забезпечення їх ефективного правового регулювання, що сприяє виникненню проблемних питань, які потребують нагального вирішення й створює певні труднощі у використанні окресленої договірної конструкції. Відсутність спеціальних наукових досліджень, присвячених таким питанням, підвищує актуальність їх розгляду, підкреслює цінність комплексного цивілістичного аналізу й обумовлює вагоме значення його результатів для наукової та практичної сфер юриспруденції.

Сформульовані у дисертаційній роботі теоретичні висновки, практичні рекомендації та пропозиції з вдосконалення положень законодавства ґрунтуються на працях вітчизняних і зарубіжних вчених правників: М. М. Агаркова, І. С. Алексеєва, О. А. Артюхової, С. І. Аскназієва, М. В. Бабенко, В. О. Бажанової, Т. В. Боднар, О. О. Бойка, І. В. Болокан, М. І. Брагінського, С. Я. Вавженчука, М. М. Великанової, І. В. Венедіктової, В. В. Вітрянського, Я. З. Гаєцької-Колотилової, К. М. Глиняної, Н. Ю. Голубєвої, Г. А. Горбулі, О. А. Гриценко, О. В. Дзери, М. В. Домашенка, С. Д. Домусчі, І. В. Жилінкової, А. М. Іванова, І. П. Івашової, Н. В. Ільківа, О. С. Іоффе, М. Ф. Казанцева, Т. С. Ківалової, О. О. Красавчикова, Є. О. Крашеніннікова, Н. С. Кузнєцової, Г. П. Кухаревої, Б. К. Левківського, А. І. Лозового, Д. Д. Луспеника, В. В. Луця, А. В. Маєвської, Р. А. Майданика, І. П. Малютіної, О. В. Міронкіна, О. І. Міхно, Є. О. Мічуріна, М. В. Мороза, В. І. Нагнибіди, А. О. Овчатової-Редько, Г. В. Озернюк, С. А. Петrenchенко, К. П. Победоносцева, Ю. В. Романець, Я. М. Романюка, В. Є. Рубаника, О. Є. Самбір, О. І. Сафончик, О. А. Серветника, І. В. Спасибо-Фатєєвої, О. М. Стасюк, Є. О. Тупицької,

С. Я. Фурси, Г. Г. Харченка, Н. Ю. Христенко, Ю. Ю. Цал-Цалко, М. О. Цурікова, В. В. Цюри, А. О. Шевіріна, Я. М. Шевченко, С. І. Шимон, В. Л. Яроцького та ін.

Зв'язок роботи із науковими програмами, планами, темами. Тема дисертації затверджена на засіданні вченої ради Національного юридичного університету імені Ярослава Мудрого 21 грудня 2012 року, протокол № 4 і узгоджується із планом науково-дослідних робіт кафедри цивільного права № 2 університету в межах державної цільової комплексної програми «Проблеми вдосконалення правового регулювання особистих немайнових та майнових відносин в Україні» (№ державної реєстрації 0111U000963).

Мета і завдання дослідження. Виходячи із сучасного стану наукового дослідження проблеми, *мета* роботи полягає у визначенні правової природи договору про порядок володіння та користування спільним нерухомим майном, встановленні його елементів і місця в системі вітчизняних цивільно-правових договорів, порядку припинення й відповідальності сторін.

Досягнення мети зумовило постановку таких основних завдань:

- визначити передумови формування договірної конструкції спільного володіння та користування нерухомістю;
- надати цивільно-правову характеристику досліджуваного договору;
- встановити місце договору в системі цивільно-правових договорів;
- з'ясувати вимоги до суб'єктного складу, змісту й форми договору про порядок володіння та користування спільним нерухомим майном;
- визначити права й обов'язки сторін досліджуваного договору;
- окреслити підстави припинення договору і юридичні механізми їх реалізації;
- встановити особливості захисту прав сторін договору про порядок володіння та користування спільним нерухомим майном;

Об'єктом дослідження є суспільні відносини, що регулюються договором про порядок володіння та користування спільним нерухомим майном.

Предметом дослідження є договір про порядок володіння та користування спільним нерухомим майном за цивільним законодавством України.

Методи дослідження. Методологічною основою дисертації є діалектичний метод та інші методи і прийоми наукового пізнання. *Історичний метод* дослідження використано для визначення передумов становлення юридичної конструкції договору про порядок володіння та користування спільним нерухомим майном. З використанням *методів аналізу та синтезу* проведено цивільно-правову характеристику договору, визначено правову природу відносин, що ним врегульовуються. За допомогою *структурно-функціонального методу, методів класифікації та групування* з'ясовано місце договору в системі цивільно-правових договорів, здійснено класифікацію прав й обов'язків сторін договору. *Порівняльний метод* використано для зіставлення

досліджуваного договору з суміжними договірними конструкціями. За допомогою *герменевтичного методу* визначено зміст окремих положень ЦК України та інших нормативно-правових актів в частині регулювання відносин з володіння та користування спільним нерухомим майном.

Наукова новизна отриманих результатів полягає в тому, що це перша наукова робота, в якій комплексно досліджено теоретичні і практичні проблеми правової природи й елементів договору про порядок володіння та користування спільним нерухомим майном. У ході наукового дослідження отримано такі основні наукові результати:

уперше:

– визначено відмінні риси договору про порядок володіння та користування спільним нерухомим майном й договору про спільну діяльність. Обґрунтовано, що зазначені договори, перш за все, відрізняються характером правового зв'язку між сторонами й метою, що ними переслідується. Договір про спільну діяльність характеризується об'єднанням зусиль і майна для досягнення певної спільної мети, в той час як договір про порядок володіння та користування спільним нерухомим майном, спрямовується на чітке визначення меж реалізації правомочностей співвласниками для забезпечення ефективного здійснення своїх прав щодо спільної нерухомої речі;

– обґрунтовано можливість укладення договору конкретного користування нерухомістю всіма співвласниками (як базової моделі формування суб'єктного складу досліджуваних правовідносин) й запропоновано на рівні положень чинного законодавства України закріпити виключні випадки можливості укладення досліджуваного договору усіченим суб'єктним складом співвласників за умови, що це забезпечує законні інтереси всіх учасників відповідних правовідносин, у тому числі і суб'єктів, що не є сторонами договору. Встановлено, що порядок володіння та користування спільною нерухомістю при усіченому суб'єктному складі може встановлюватися як з урахуванням частки в праві спільної власності на нерухоме майно, належної співвласнику, який не є стороною договору, так і без її урахування, шляхом розподілу реальних часток у спільній власності між сторонами договору;

– запропоновано розглядати договір про порядок володіння та користування спільним нерухомим майном як конструкцію, здатну визначити обсяг правомочностей учасників речово-правових цивільних правовідносин не лише стосовно спільного майна, а й стосовно речей, що передаються в спільне володіння та користування осіб на підставі похідних речових прав, наприклад, при оренді, позичці тощо. Такий договір не вступає в суперечність з ознакою абсолютності речових прав, оскільки встановлює чіткі межі їх реалізації з мінімізацією ризиків виникнення конфлікту між їх носіями;

– обґрунтовано, що збереження режиму спільної власності на нерухомість, що є предметом

договору про порядок володіння та користування спільним нерухомим майном після його укладення зберігає за співвласником право на захист реальних часток, що перебувають у безпосередньому володінні та користуванні інших сторін договору від правопорушень, що не пов'язані з позбавленням володіння річчю. При цьому стосовно реальної частки в спільній нерухомості, що перебуває у володінні та користуванні конкретного співвласника, ним може використовуватись весь можливий речово-правовий захисний інструментарій;

удосконалено:

– положення щодо визначення особливостей договору про порядок володіння та користування спільним нерухомим майном. Обґрунтовано, що досліджуваний договір відноситься до цивільно-правових договорів, характерною рисою яких є встановлення окремого договірного правового режиму речі шляхом визначення обсягу правомочностей співвласників стосовно неї, що не пов'язується з виникненням речових прав щодо цієї речі у третіх осіб. Визначено, що договори щодо визначення часток в спільній власності і договори щодо визначення порядку володіння та користування спільним майном є спорідненими договірними конструкціями;

– наукові погляди стосовно характеру правового зв'язку між сторонами договору про порядок володіння та користування спільним нерухомим майном. Надано теоретичне обґрунтування відсутності між сторонами договору фідучіарного зв'язку. Запропоновано на рівні положень ЦК України закріпити переважне право співвласника, що є стороною зазначеного договору, на одержання в оплатне користування реальних часток інших співвласників;

– визначено, що перехід прав й обов'язків співвласника за нотаріально посвідченим договором про порядок володіння та користування спільним нерухомим майном до набувачів права власності на частку в праві на такий об'єкт здійснюється на підставі правочину, що опосередковує перехід права власності в силу спеціальної конструкції, закріпленої ч. 4 ст. 358 ЦК України, або в порядку правонаступництва і не вимагає обов'язкового окремого оформлення переходу таких прав й обов'язків за договором конкретного користування нерухомістю шляхом внесення змін до тексту такого договору або шляхом вчинення іншого правочину;

набуло подальшого розвитку:

– погляди стосовно специфіки правового режиму володіння та користування спільним нерухомим майном, що виникає внаслідок укладення досліджуваної договірної конструкції. Обґрунтовано, що такий режим може передбачати як встановлення обмежень в реалізації правомочностей співвласника з володіння та користування спільним нерухомим майном реальними частинами таких речей, так і визначати порядок почергового володіння та користування спільною нерухомістю;

– погляди щодо специфіки договору про порядок володіння та користування спільним нерухомим майном як юридичного факту. Встановлено, що такий договір не припиняє права

спільної власності на нерухоме майно і не опосередковує виникнення речових прав у інших учасників цивільного обороту, у зв'язку з чим він не наділений правовстановлюючою властивістю і виступає в механізмі виникнення досліджуваних правовідносин трансформаційним юридичним фактом;

– визначення змісту й розмежування критеріїв фізичної і юридичної переробки нерухомої речі як підстави припинення договору про порядок володіння та користування спільним нерухомим майном. Встановлено, що фізичною переробкою є такі дії з нерухомістю як реконструкція, технічне переоснащення, реставрація, капітальний ремонт тощо. Юридична переробка включає поділ нерухомості, виділ частки співвласника зі спільного нерухомого майна, об'єднання об'єктів нерухомого майна.

Практичне значення одержаних результатів полягає в можливості використання висновків та пропозицій дисертації у правотворчій діяльності для удосконалення положень чинного цивільного законодавства, що регламентує відносини між співвласниками з приводу володіння та користування спільним нерухомим майном, зокрема ст. 358 та ст. 369 ЦК України; у науково-дослідній сфері для подальших досліджень проблем, пов'язаних зі спільним володінням та користуванням нерухомістю; у правозастосовчій діяльності шляхом їх застосування судами при розгляді відповідних категорій справ, адвокатами та іншими суб'єктами правозастосування; у навчальному процесі під час викладення 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 засіданні кафедри цивільного права № 2 Національного юридичного університету імені Ярослава Мудрого, оприлюднювалися на міжнародних науково-практичних конференціях «Міжнародні та національні правові виміри забезпечення стабільності» (м. Львів, 15 – 16 квітня 2016 року), «Права людини та проблеми організації і функціонування публічної адміністрації в умовах становлення громадянського суспільства в Україні» (м. Запоріжжя, 22 – 23 квітня 2016 року), «Актуальні питання розвитку правової держави в умовах сучасного становлення громадянського суспільства в Україні» (м. Харків, 17 – 18 червня 2016 року).

Публікації. За результатами дисертаційного дослідження опубліковано чотири наукові статті у наукових фахових виданнях України, одну статтю в науковому періодичному виданні іншої держави з юридичного напрямку та тези трьох доповідей на науково-практичних конференціях.

Структура і обсяг дисертації. Відповідно до мети, завдань та предмета дослідження дисертація складається із вступу, трьох розділів, які містять у собі вісім підрозділів, висновків і

списку використаних джерел. Загальний обсяг дисертації становить 218 сторінок, з яких основного тексту – 197 сторінок. Список використаних джерел становить 214 найменувань.

ОСНОВНИЙ ЗМІСТ РОБОТИ

У **Вступі** обґрунтовано актуальність теми дослідження, розкрито стан наукової розробки поставленої 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, надано інформацію щодо апробації результатів дослідження, а також зазначено публікації за темою дисертації.

Розділ 1 «Теоретичні положення щодо договору про порядок володіння та користування спільним нерухомим майном» складається з трьох підрозділів та присвячений дослідженню історичних, нормативних й соціально-економічних передумов виникнення конструкції досліджуваного договору, сфери його застосування та встановленню місця в системі цивільно-правових договорів.

У підрозділі 1.1. *«Інституціоналізація договору про порядок володіння та користування спільним нерухомим майном»* досліджуються фактори, що обумовлювали еволюцію відповідної договірної конструкції.

Встановлюється, що протягом всього періоду розвитку договірного права така конструкція чітко не була відображена в положеннях законодавства у зв'язку з чим розвивалася під впливом диспозитивних принципів правового регулювання самими учасниками відповідних правовідносин. Причиною цьому була абсолютизація права власності в джерелах права стародавнього риму, які намагались відійти від концепції обтяження правомочностей одного співвласника інтересами іншого.

Обставиною, що обумовила необхідність інституціоналізації договору про порядок володіння та користування спільним нерухомим майном, послугувало виникнення відносин, які характеризувались єдністю об'єкта і множинністю суб'єктів з однаковими або максимально наближеними правомочностями. Сферою зародження договору конкретного користування нерухомістю стали правовідносини товариства (*societas*), спадкування декількома особами нерухомості в реальних частках, а також земельні відносини у сфері «громадської власності». В подальшому з розвитком шлюбно-сімейних відносин й промисловості (приблизно з другої половини XVIII ст.), а також внаслідок недосконалості системи земельного обліку договір про порядок володіння та користування спільним нерухомим майном використовувався для регулювання майнових відносин між подружжям, співвласниками об'єктів промисловості та

землевласниками суміжних ділянок, а фактично – співвласниками земельних масивів.

Підрозділ 1.2. «Особливості та сфера застосування договору про порядок володіння та користування спільним нерухомим майном» присвячений дослідженню суспільних відносин, які врегульовує договір, а також їх особливостей, що визначають наслідки його укладення.

В процесі дослідження встановлюється існування речово-правих відносин, які складаються між співвласниками з приводу нерухомого майна. Обґрунтовується, що договір про порядок володіння та користування спільним нерухомим майном поглиблює і структурує речові відносини між співвласниками й наділяє їх зобов'язальним елементом. Разом із тим, він зберігає цивільну оборотоздатність ідеальних часток як часток в праві спільної власності і не наділяє оборотоздатністю реальні частки в об'єкті нерухомого майна.

Юридичне «зв'язування» частки у праві і частки в об'єкті нерухомості посередництвом досліджуваного договору не спричиняє правовстановлюючого ефекту, оскільки реальні частки не виокремлюються в самостійні речі і, крім того, така зв'язаність не має остаточного характеру. У зв'язку з цим досліджуваний договір спрямований на встановлення меж прав співвласника реальними матеріальними еквівалентами в спільному майні зі збереженням за ним окремих правомочностей і речових інтересів на частки, що перебувають у володінні та користуванні інших співвласників, що супроводжується збереженням режиму спільної власності на весь об'єкт нерухомості.

Досліджувана договірна конструкція відповідає принципу виключності речових прав на об'єкти цивільних правовідносин, а тому може бути застосована не лише у сфері спільної власності, а й в інших речових правовідносинах, зокрема пов'язаних зі спільним володінням та користування речами на підставі похідних речових прав, наприклад, при спільній оренді, позичці тощо.

У підрозділі 1.3. «Характеристика договору про порядок володіння та користування спільним нерухомим майном і його місце в системі цивільно-правових договорів» обґрунтовується, що договір конкретного користування спільним нерухомим майном є двостороннім (синалагматичним), консенсуальним, безоплатним, непоіменованим, речовим договором, який не має особистого та фідучіарного характеру. Визначення положеннями ст. 158 ЦК України та ст. 66 СК України механізмів переходу прав й обов'язків сторони договору до набувача права власності на частку в спільній нерухомості без згоди інших співвласників обумовлює неможливість його розгляду в якості особистого та фідучіарного. Договір конкретного користування нерухомістю прямо суперечить меті особистих правовідносин в сучасному їх розумінні, адже розмежовує сфери користування та володіння співвласників і обмежує їх реальними частками в спільному майні. Крім того, такий перехід не спричиняє припинення відносин спільної власності і договору конкретного користування нерухомістю.

Проводиться порівняння досліджуваного договору зі схожими договорами в межах існуючих класифікацій, зокрема договором про спільну діяльність, про поділ спільного нерухомого майна та виділ з нього частки в натурі, договором про визначення часток в спільному майні, шлюбним договором (контрактом) та іншими договірними конструкціями. Внаслідок цього обґрунтовується, що досліджуваний договір є самостійною цивільно-правовою договірною конструкцією, яка є спорідненою з договором про визначення часток в спільному майні.

Розділ 2 «Елементи договору про порядок володіння та користування спільним нерухомим майном» присвячено розгляду суб'єктного складу досліджуваного договору, його змісту та форми, предмету, а також прав та обов'язків сторін.

У підрозділі 2.1. «Сторони, зміст та форма договору про порядок володіння та користування спільним нерухомим майном» встановлюється, що особливості правового зв'язку, який складається між співвласниками нерухомого майна, не дає змогу розглядати в якості базової моделі суб'єктного складу договору про порядок володіння та користування спільним нерухомим майном лише декількох його співвласників. Такий підхід повністю суперечить спільності і рівності в реалізації прав й виконанні обов'язків співвласниками, а також є незаконним обмеженням прав володіння та користування спільним об'єктом нерухомості тих співвласників, які не приймають участь в договорі. Проте в якості виключення на рівні положень ЦК України варто забезпечити можливість укладення відповідного договору усіченим суб'єктним складом задля забезпечення прав й законних інтересів всіх співвласників. Такий крок повинен розглядатися як виключний і лише у випадку, коли співвласники часток в спільному майні відсутні або невідомі.

Істотними умовами договору про порядок володіння та користування спільним нерухомим майном є умови про його предмет, а також про права та обов'язки сторін договору. Необхідність включення до істотних умов договору умови про права та обов'язки сторін обумовлюється тим, що він є непоіменованим, а положення чинного цивільного законодавства України не закріплюють права й обов'язки його сторін, у зв'язку з цим, якщо сторони не відобразять відповідні умови в договорі, їх відсутність не зможе бути компенсована нормативними положеннями.

Встановлюється, що досліджуваний договір може укладатися як в усній, так і в письмовій формі з нотаріальним посвідченням або без такого. Однак в силу імперативної вказівки положення земельного законодавства у випадку, якщо предметом договору є земельна ділянка, нотаріальне посвідчення такого договору є обов'язковим.

Підрозділ 2.2. «Предмет договору про порядок володіння та користування спільним нерухомим майном» присвячено розгляду ознак і правової природи нерухомості як об'єкта відносин спільної власності з приводу якого у сторін договору виникають права та обов'язки. Розмежовується предмет договору в якості якого виступає нерухоме майно і предмет відповідного

зобов'язання як поведінка співвласників, яка проявляється в реалізації прав й виконанні обов'язків за договором.

На підставі аналізу положень чинного цивільного законодавства України, а також наукових досліджень у сфері цивільного обороту нерухомого майна підтримується позиція щодо тріади критеріїв, яка визначає природу нерухомості – фізичного, юридичного та економічного. Обґрунтовується, що з фізичної точки зору нерухомістю є річ, яка: а) знаходиться на земельній ділянці або під нею (в надрах) та може використовуватися за цільовим призначенням лише в такому стані; б) може бути фізично переміщеною, однак використання її за призначенням можливе лише під час перебування на землі або під землею; в) створюється для постійного або тимчасового перебування людини в ній або для розміщення устаткування чи виконання інших технологічних функцій; г) створюється із довговічних матеріалів або з полегшених матеріалів, однак при цьому є вищою за 4 метри або більшою за площу 30 кв.м. З точки зору юридичного критерію нерухомість виникає як об'єкт правовідносин з відповідними властивостями в момент державної реєстрації права власності на неї. Економічний критерій позначає здатність нерухомості мати вартість і виступати в якості предмету товарообігу.

У підрозділі 2.3. «Права та обов'язки сторін договору про порядок володіння та користування спільним нерухомим майном» досліджуються правомочності співвласників стосовно спільної нерухомості і її реальних часток, а також часток один одного в праві власності на неї.

Визначається, що положення чинного цивільного законодавства України запроваджують різні механізми переходу прав й обов'язків за нотаріально посвідченим договором конкретного користування спільною нерухомістю до набувачів права власності на частки в ній в залежності від сфери використання договору і його суб'єктного складу. Такий договір є обов'язковим для набувача частки в спільній нерухомості якщо він набуває право власності на таку частку в порядку придбання, тобто за відплатним договором. Якщо договір укладено між подружжям, то його умови стають обов'язковими для осіб, що набувають право власності на частку як в порядку придбання, так і в порядку правонаступництва. Договір, укладений в звичайній письмовій формі, не має обов'язкового характеру для набувача права власності на частку в спільній нерухомості.

Обґрунтовується, що перехід до набувача права власності на частку в спільній нерухомості прав й обов'язків її відчужувача за нотаріально посвідченим договором конкретного користування нерухомістю відбувається внаслідок спеціальної нормативної конструкції, запровадженої ст. 358 ЦК України, а тому не вимагає згоди інших співвласників, обов'язкового оформлення, і не пов'язується з такими конструкціями переходу прав за договором як суброгація, цесія та інтерцесія.

При цьому конструкція договору про порядок володіння та користування спільним нерухомим майном незалежно від того чи укладений він в межах відносин спільної сумісної або

спільної часткової власності створює можливість наділення співвласником інших осіб окремими правомочностями стосовно закріпленої за ним реальної частки, залишаючись при цьому відповідальним за виконання договору перед іншими співвласниками.

Розділ 3 «Припинення договору про порядок володіння та користування спільним нерухомим майном. Захист прав і законних інтересів сторін договору» присвячено аналізу підстав і механізмів припинення досліджуваного договору, а також особливостей захисного інструментарію, що може бути використаний його сторонами.

У підрозділі 3.1. «Припинення договору про порядок володіння та користування спільним нерухомим майном» визначається, що всі підстави припинення договору можна умовно поділити на загальні і спеціальні. До загальних відноситься обставини, що припиняють право власності співвласників на предмет договору, що, у свою чергу, спричиняє припинення юридичного зв'язку між співвласниками, а також підстави припинення цивільно-правових зобов'язань, передбачені положеннями чинного цивільного законодавства України. Спеціальні підстави припинення договору складаються з обставин, що пов'язані зі змінами в суб'єктному складі досліджуваних правовідносин, а також зі змінами у властивостях предмету договору, що спричиняє його припинення.

Обґрунтовується, що при відчуженні всіма співвласниками права власності на предмет договору конкретного користування нерухомістю вони виступають на стороні відчужувача, а тому за договором переходять не права на всі частки в спільній власності, а весь обсяг права власності на предмет нерухомості. До таких правовідносин не застосовується положення ч. 4 ст. 358 ЦК України, а договір конкретного користування нерухомістю припиняється у зв'язку з припиненням юридичного зв'язку між його сторонами стосовно спільної нерухомості. При відчуженні часток в спільному майні, якщо відповідний правовий механізм передбачає перехід прав й обов'язків за договором конкретного користування нерухомістю до їх набувача, такий договір припиняється внаслідок поєднання боржника і кредитора в одній особі, якщо особа придбає право власності на всі частки в такому майні. Такий механізм застосовується при нотаріально посвідченому договорі.

Підрозділ 3.2. «Захист прав і законних інтересів сторін договору про порядок володіння та користування спільним нерухомим майном» присвячено дослідженню захисного інструментарію, який може бути використаний співвласниками – сторонами досліджуваного договору, а також порядку його використання.

Визначається, що збереження правового режиму спільної власності на нерухомість після укладення договору про порядок володіння та користування нею забезпечує співвласнику можливість захищати права та законні інтереси на реальні частки, що перебувають у володінні та користуванні інших співвласників, судовими речово-правовими способами, що не пов'язані з позбавленням володіння, зокрема позовом про усунення загрози пошкодження або знищення

відповідної реальної частки. При цьому конструкція спільної власності як сумісної, так і часткової, дозволяє використовувати такі способи захисту як від співвласників, що створюють загрози, так і від третіх осіб.

Обґрунтовується, що потребують вдосконалення положення чинного цивільного законодавства України у сфері прийняття об'єктів в експлуатацію й оформлення прав власності на них. Відповідні зміни необхідно впроваджувати в напрямку верифікації наявності у співвласника повноважень на здійснення будівництва на спільній земельній ділянці і забезпечення прав й законних інтересів інших співвласників, що може бути досягнуто шляхом покладення на нього обов'язку надавати суб'єкту реєстрації речових прав на нерухомість письмову згоду таких співвласників на прийняття об'єкта в експлуатацію та оформлення права власності на нього за відповідним співвласником, договору конкретного користування нерухомістю або інших документів, що посвідчують наявність/відсутність відповідних обставин.

ВИСНОВКИ

У дисертації наведене теоретичне узагальнення і вирішення наукового завдання, що виявляється у визначенні правової природи договору про порядок володіння та користування спільним нерухомим майном і дослідженні проблематики відносин, що ним врегульовуються.

Найбільш важливі серед них наступні:

1. В якості основної передумови використання договірної конструкції зі спільного володіння та користування нерухомістю в сучасних умовах виступає елементна особливість правовідносин спільної власності, яка вимагає узгодження волі співвласників з реалізації їх правомочностей володіння та користування спільним майном.

2. Особливості конструкції договору про порядок володіння та користування спільним нерухомим майном дозволяють використовувати його в якості ефективного інструмента правового регулювання не лише відносин спільної власності, а й відносин зі спільного володіння та користування нерухомістю декількома суб'єктами одночасно на підставі похідних речових прав.

3. За договором про порядок володіння та користування спільним нерухомим майном співвласники нерухомості визначають обсяг взаємних прав і обов'язків стосовно нерухомої речі в частині володіння та користування нею зі збереженням режиму спільної власності щодо такої речі. Відповідно до дихотомічної правової характеристики вказаний договір є двостороннім (синалагматичним), консенсуальним, безоплатним, непоіменованим, речовим договором, який не має особистого та фідуціарного характеру.

4. З позицій речово-правових відносин договір про порядок володіння та користування спільним нерухомим майном не має правостановлюючого чи правоприпиняючого характеру,

оскільки внаслідок його укладення у співвласників не виникають нові речові права як і не припиняється спільна власність на нерухомість.

5. Нотаріальне посвідчення договору конкретного користування спільною нерухомістю необхідно розглядати як запровадження законодавцем окремого самостійного механізму «пов'язування» ідеальної частки в праві з реальною часткою в нерухомості задля забезпечення стабільності відносин між співвласниками й запровадження механізму переходу прав й обов'язків за таким договором до набувачів прав власності на частки в спільному нерухомому майні.

6. Непоіменованість договору про порядок володіння та користування спільним нерухомим майном пов'язується, зокрема з відсутністю в положеннях чинного цивільного законодавства України його умов. Істотними для договору є необхідні і достатні для його укладення і розвитку відповідних правовідносин умови до яких відносяться умови про його предмет, а також про права та обов'язки сторін договору.

7. Нотаріальне посвідчення договору про порядок володіння та користування спільним нерухомим майном породжує відмінний від укладеного в звичайній письмовій формі договору правовий режим. По-перше, він стає обов'язковим для набувачів часток в праві спільної власності, якщо набуття права власності відбувається за відплатним договором, а у відносинах спадкування за одним з подружжям – в порядку правонаступництва. Перехід прав й обов'язків відчужувача частки за таким договором не потребує обов'язкового окремого оформлення, а відбувається автоматично в силу прямої вказівки закону. По-друге, пов'язуючи реальні і ідеальні частки, він опосередковує взаємовплив між ними. Знецінення або пошкодження реальних часток в спільній нерухомості повинно розглядатися як обставина, що, відповідно, зменшує частки в праві і навпаки, збільшення чи зменшення часток в праві обумовлює можливість одержання більших або менших реальних часток у володіння та користування відповідно.

8. Внаслідок того, що укладення договору про порядок володіння та користування спільним нерухомим майном не припиняє спільної власності на об'єкт нерухомості, всі права й обов'язки співвласників стосовно такої речі умовно поділяються на права щодо всього майна в цілому, щодо часток в спільному майні, які перебувають у їх володінні та користування, а також щодо часток, які перебувають у володінні та користуванні інших співвласників.

9. В системі підстав припинення договору про порядок володіння та користування спільним нерухомим майном необхідно розмежовувати відчуження співвласниками права власності на об'єкт нерухомого майна й відчуження часток в спільній нерухомості. В першому випадку має місце конструкція множинності суб'єктів на стороні відчужувача і, як наслідок, відчуження всього обсягу права власності на об'єкт нерухомості. Договір конкретного користування нерухомістю припиняється у зв'язку з припиненням юридичного зв'язку між його сторонами стосовно спільної нерухомості. В другому випадку, якщо договір конкретного користування нерухомістю посвідчено

нотаріально, то він припиняється внаслідок поєднання боржника і кредитора в одній особі у тому разі, коли права на частки в спільній нерухомості переходять до набувача за відплатним цивільно-правовим договором або в порядку правонаступництва за подружжям.

10. Наразі існує необхідність посилити охоронну функцію юрисдикційних органів в межах процедур прийняття об'єктів нерухомого майна в експлуатацію і оформлення права власності на них. Потребують вдосконалення відповідні положення нормативно-правових актів в частині встановлення фактів наявності укладених між співвласниками договорів про порядок володіння та користування спільним нерухомим майном.

СПИСОК ОПУБЛІКОВАНИХ ПРАЦЬ ЗА ТЕМОЮ ДИСЕРТАЦІЇ

1. Ставицький В. А. Нерухомі речі як предмет договору про порядок володіння та користування спільним майном / В. А. Ставицький // Право і суспільство. – 2015. – № 6-2, ч. 2. – С. 77 – 82.

2. Ставицький В. А. Форма договору про порядок володіння та користування спільним нерухомим майном і її вплив на механізми переходу прав і обов'язків за ним / В. А. Ставицький // Прикарпатський юрид. вісн. – 2016. – № 1 (10). – С. 95 – 98.

3. Ставицький В. А. Місце договору про порядок володіння та користування спільним нерухомим майном у системі цивільно-правових договорів / В. А. Ставицький // Jurnalul juridic national: teorie și practică. – 2016. – Nr. 3 (19). – P. 130 – 135.

4. Ставицький В. А. Юридичні механізми поширення умов договору конкретного користування спільною нерухомістю на третіх осіб / В. А. Ставицький // Наук. вісн. Міжнар. гуманіт. ун-ту. Серія: Юриспруденція. – 2016. – № 19. – С. 87 – 90.

5. Ставицький В. А. Суб'єктний склад договору про порядок володіння та користування спільним нерухомим майном [Електронний ресурс] / В. А. Ставицький // Юрид. наук. електрон. журн. – 2016. – № 3. – С. 65 – 68. – Режим доступу до журн.: http://lsej.org.ua/3_2016/20.pdf

6. Ставицький В. А. Фактори, що обумовлюють використання договірної конструкції про порядок володіння та користування спільним нерухомим майном / В. А. Ставицький // Міжнародні та національні правові виміри забезпечення стабільності : міжнар. наук.- практ. конф., 15 – 16 квіт. 2016 р. : матеріали. – Львів, 2016. – С. 75 – 77.

7. Ставицький В. А. Зміст договору про порядок володіння та користування спільним нерухомим майном / В. А. Ставицький // Права людини та проблеми організації і функціонування публічної адміністрації в умовах становлення громадянського суспільства в Україні : міжнар. наук.- практ. конф., 22 – 23 квіт. 2016 р. : матеріали у 2 ч. – Запоріжжя, 2016. – Ч. 1. – С. 97 – 99.

8. Ставицький В. А. До питання безоплатності та оплатності договору конкретного користування спільним нерухомим майном / В. А. Ставицький // Актуальні питання розвитку правової держави в умовах сучасного становлення громадянського суспільства в Україні : міжнар. наук.- практ. конф., 17 – 18 черв. 2016 р. – Х., 2016. – С. 78 – 80.

АНОТАЦІЯ

Ставицький В.А. Договір про порядок володіння та користування спільним нерухомим майном за цивільним законодавством України. – 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, 2017.

У дисертації розглядаються найбільш значущі теоретичні і практичні питання, які стосуються конструкції договору про порядок володіння та користування спільним нерухомим майном (договір конкретного користування нерухомістю). Досліджується правова природа договору, його елементи, а також підстави припинення й особливості захисту прав та законних інтересів його сторін. Обґрунтовується, що досліджуваний договір займає самостійне місце в системі цивільно-правових договорів і пов'язується зі зміною правового режиму спільного нерухомого майна. Проводиться цивільно-правова характеристика договору, формується його дефініція.

Досліджуються юридичні механізми переходу прав й обов'язків співвласника за договором конкретного користування спільною нерухомістю до набувача права власності на частку в ній. Аналізуються елементи договору, а саме: його суб'єктний склад, зміст, форма, права та обов'язки сторін. Визначається правова природа нерухомості як предмета договору.

Ключові слова: спільна власність, володіння, користування, конкретне користування, нерухомість, правовий режим, договір

АННОТАЦИЯ

Ставицький В.А. Договор о порядке владения и пользования общим недвижимым имуществом по законодательству Украины. – 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, 2017.

Диссертация посвящена исследованию конструкции договора о порядке владения и пользования общим недвижимым имуществом, особенностей регулируемых им правоотношений, порядка защиты прав и законных интересов их участников, а также оснований и юридических механизмов прекращения договора.

Автором исследуются исторические, нормативные и социально-экономические предпосылки возникновения исследуемого договора, его исторические прототипы и их отличия от современной договорной конструкции. Проводится характеристика договора и определяется его место в системе гражданско-правовых договоров. Формируется вывод о том, что исследуемый договор не является правоустанавливающим юридическим фактом, а последствием его заключения есть упорядочивание правоотношений между собственниками недвижимости в части правомочностей владения и пользования ею. Обосновывается, что договор о порядке владения и пользования общим имуществом сроднен с договором об определении долей в нем в части причиняемых последствий касательно возникновения, изменения и прекращения правового режима общего имущества.

Определяется, что исследуемый договор является двухсторонним, консенсуальным, безвозмездным, непоименованным, вещным договором, которому не характерен личный и фидуциарный характер. В диссертации исследуются особенности субъектного состава договора о порядке владения и пользования общим недвижимым имуществом. Определяются качественные и количественные требования, выдвигаемые к сторонам договора, как необходимые и достаточные условия его заключения. Исследуются условия договора, вследствие чего формируется вывод, что существенными из них являются условия о предмете, а также правах и обязанностях сторон. Отдельное внимание уделено форме договора и ее влиянию на механизмы перехода прав и обязанностей сторон к приобретателю права собственности на часть в общем имуществе. Установлено, что нотариальное удостоверение договора определяет его обязательность для субъектов, которые приобретают право собственности на часть в общем имуществе посредством платного договора, а если он заключен между супругами, тогда такой договор является обязательным и для их правопреемников. Автор определяет обстоятельства, которые обуславливают причинение различных последствий договором конкретного пользования, заключенного в письменной форме, а также в случае, если он удостоверяется нотариально. Формируется вывод о том, что переход прав и обязанностей собственника по нотариально удостоверенному договору конкретного пользования осуществляется в силу специальной конструкции, предусмотренной ст. 358 Гражданского кодекса Украины и ст. 66 Семейного кодекса Украины, не требует обязательного оформления и не связан с такими механизмами как цессия, интерцессия либо суброгация.

В диссертации также исследуется природа недвижимого имущества, как предмета договора

конкретного пользования, его критерии и виды, особенности использования собственниками защитного юридического инструментария и реализации механизмов прекращения договора.

Отстаивается позиция, что сохранение правового режима общей собственности за недвижимостью, которая является предметом договора о порядке владения и пользования общим недвижимым имуществом, после его заключения сохраняет за собственником право на защиту реальных частей, находящихся в непосредственном владении и пользовании других сторон договора, от правонарушений, не связанных с лишением владения вещью. При этом касательно реальной части в общей собственности, которая находится во владении и пользовании конкретного собственника, им может быть использован весь возможный вещно-правовой защитный инструментарий.

Ключевые слова: общая собственность, владение, пользование, конкретное пользование, недвижимость, правовой режим, договор

ANNOTATION

Stavitskiy V.A. Agreement on possession and use of joint immovable property according to legislation of Ukraine. – 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, 2017.

The dissertation contains research of most important theoretical and practical issues, concerning legal construction of agreement on possession and use of joint immovable property (agreement on specific use of immovable property). Legal nature of an agreement, its elements, grounds for termination and features of protection rights and legitimate interests are researched. It's also determined, that researched agreement ranks independently in the system of legal civil contracts and associated with changes in the legal regime of joint immovable property. Legal civil characteristic of an agreement is conducted and its definition is proposed.

Legal mechanisms of transfer of co-owners rights and duties in agreement of specific use of joint immovable property to an acquirer of share in such a property are researched. The elements of an agreement, including its subjective composition, content, form, rights and duties of its parties are analyzed. Legal nature of immovable property as an object of an agreement is determined.

Keywords: joint property, possession, use, specific use, immovable property, legal regime, agreement.

Відповідальний за випуск:
кандидат юридичних наук, доцент
Піддубна В.Ф.

Підписано до друку 27.03.2017 р. Формат 60x90/16.

Папір офсетний. Віддруковано на різнографі.

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

Тираж 100 прим. Зам. № 618.

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