

УДК 347.44:347.238.3

В. А. Ставицький
здобувач кафедри цивільного права № 2
Національного юридичного університету імені Ярослава Мудрого

ФОРМА ДОГОВОРУ ПРО ПОРЯДОК ВОЛОДІННЯ ТА КОРИСТУВАННЯ СПІЛЬНИМ НЕРУХОМИМ МАЙНОМ І ЇЇ ВПЛИВ НА МЕХАНІЗМИ ПЕРЕХОДУ ПРАВ І ОБОВ'ЯЗКІВ ЗА НИМ

Форма договору про порядок володіння та користування спільним нерухомим майном (договір конкретного користування) має велике значення для механізму переходу прав і обов'язків співвласника до набувача права власності на частку в спільній нерухомості. Недостатня дослідженість зазначеної договірної конструкції та відсутність її широкого нормативного регулювання положеннями чинного цивільного законодавства України обумовлюють як актуальність окресленого питання, так і його вагоме значення для юридичної практики.

Метою статті є визначення на підставі наукового аналізу положень чинного цивільного законодавства України та наукових розробок у досліджуваній сфері правовідносин форм, у яких може бути укладено договір про порядок володіння та користування спільним нерухомим майном, і встановлення окремих аспектів їх впливу на механізми переходу прав і обов'язків за таким договором до інших осіб.

Питання договірного регулювання цивільних правовідносин, зокрема у сфері спільної власності, і форм цивільно-правових договорів досліджувалися такими вітчизняними і зарубіжними вченими правниками, як В.О. Бажанова, В.І. Борисова, М.І. Брагінський, М.М. Великанова, І.В. Венедіктова, В.В. Вітрянський, Г.А. Горбуля, О.В. Дзера, І.В. Жилінкова, І.П. Івашова, О.С. Іоффе, Т.С. Ківалова, О.О. Красавчиков, Н.С. Кузнецова, Б.К. Левківський, А.І. Лозовий, Д.Д. Луспенник, В.В. Луць, Р.А. Майданик, І.П. Малютіна, Є.О. Мічурін, І.П. Мороз, С.А. Петреченко, О.І. Сафончик, І.В. Спасибо-Фатєєва, О.М. Стасюк, С.Я. Фурса, Н.Ю. Христенко, Ю.Ю. Цал-Цалко, А.О. Шевирін, Я.М. Шевченко, В.Л. Яроцький та ін.

Форма договору про порядок володіння та користування спільним нерухомим майном здійснює вагомий вплив не лише на характер оформлення правовідносин між сторонами, а й на правовий режим, який виникає внаслідок його укладення, зокрема на можливості його поширення на суб'єктів, які набувають права на частки в спільному майні. Відповідно до традиційних поглядів, що склались у юридичній літературі, форма цивільно-правового договору є нічим іншим, як встановленим законом способом волевиявлення сторін щодо його змісту [1, с. 302; 2, с. 35], і може бути усною, письмовою, проявлятися у вигляді мовчання або вчинення конклюдентних дій [2, с. 35].

Положення статті 358 Цивільного кодексу України (далі – ЦК України) свідчить про те, що договір про порядок володіння та користування спільним нерухомим майном у сфері відносин спільної часткової власності може укладатися як в усній, так і в письмовій формі та бути нотаріально засвідченим. При цьому нотаріально засвідчений договір стає обов'язковим для суб'єктів, які набувають право власності на частку в спільному майні.

Що ж стосується відносин спільної сумісної власності, то відповідні норми, зокрема стаття 369 ЦК України, не містять жодних згадок про форму договору конкретного користування. У зв'язку з цим можна зробити висновок, що відповідні правочини можуть укладатися в будь-якій формі, однак їх нотаріальне засвідчення не спричиняє поширення відповідного правового режиму на набувачів часток, на відміну від відносин спільної часткової власності. Причиною цього є відсутність пов'язаності реальних та ідеальних часток на момент укладення відповідного договору в межах відносин спільної сумісної власності, оскільки відповідний договір вчиняється до моменту визначення часток у спільній нерухомості, тобто в межах режиму спільної сумісної власності.

На нашу думку, якщо надалі співвласники спільної сумісної власності визначать частки в ній, то відповідний крок все одно не «пов'яже» між собою ідеальні та реальні частки. Для цього необхідно вносити зміни в договір конкретного користування. Якщо такі зміни не було внесено при відчуженні ідеальної частки співвласником, умови нотаріально посвідченого договору конкретного користування не можуть бути обов'язковими для набувача. Це необхідно розуміти при застосуванні частини другої статті 66 Сімейного кодексу України (далі – СК України), з якої можна зробити протилежний, хибний висновок через те, що в аналізованому положенні не уточнюється, про який вид спільної власності йдеться – спільну сумісну або спільну часткову. Крім того, СК України в інших нормах робить спробу надати оборотоздатності реальним часткам в спільній сумісній власності (стаття 67), що не відповідає природі відповідних відносин.

При цьому необхідно звернути увагу на те, що положення СК України, як і ЦК України, не встановлюють обов'язкової форми договору володіння та користування спільним нерухомим майном, у

той час як Земельний кодекс України (далі – ЗК України) прямо визначає в частинах першій та другій статті 89, що відповідні відносини врегульовуються договором, при цьому «договір про спільну часткову власність на земельну ділянку укладається в письмовій формі та засвідчується нотаріально». Проте ЗК України не встановлює обов'язковості форми договору для відносин володіння та користування земельною ділянкою у відносинах спільної сумісної власності (стаття 89).

Відповідні нормативні положення, на нашу думку, необхідно уніфікувати в єдину позицію, яка повинна віднайти відображення у всіх з них. Безумовно, нотаріальне засвідчення будь-якого договору сприяє стабільності цивільного обороту, що має позитивний ефект. Однак з іншого боку, не можна не погодитися з тим, що розвиток економічних відносин потребує спрощення процедури укладення договорів [3, с. 266], а надмірне нормативне обтяження форми договорів формальними вимогами обов'язково спричиняє певне уповільнення цивільно-правового обороту [4, с. 13]. Крім того, нав'язування імперативними нормами чинного цивільного законодавства України сторонам договору конкретного користування нотаріального засвідчення як обов'язкової умови чинності договору в земельних правовідносинах пов'язується з додатковим матеріальним тягарем, який покладається на них. При цьому здебільшого учасниками відповідних правовідносин є звичайні селяни, які успадкували земельні ділянки або здійснили їх приватизацію. У зв'язку з чим, на нашу думку, такий підхід є нераціональним у всіх правовідносинах. Тому положення ЗК України необхідно привести у відповідність до ЦК України.

Водночас варто зберегти для положень усіх зазначених актів правило, що нотаріальне засвідчення договору призводить до поширення його умов на набувачів ідеальних часток у спільній власності, що законодавець розглядає як один зі способів зміцнення правового зв'язку між реальними й ідеальними частками при збереженні режиму спільної власності. Проте необхідно зазначити, що в ЦК України та СК України порядок поширення умов нотаріально посвідченого договору на осіб, яка згодом набувають права на частку в спільному майні, пов'язується з різними механізмами набуття таких прав.

З частини четвертої статті 358 ЦК України вбачається, що таке поширення за нотаріально посвідченим договором може відбуватися лише у разі, якщо набувач «придбає» згодом частку в праві. При цьому в літературі процес «придбання» пов'язується з витрачанням коштів для однієї сторони та грошовими надходженнями для іншої [5, с. 166], з чого можна зробити висновок, що придбання характерне для набуття права власності за відплатними договорами. У свою чергу, у частині

другій статті 66 СК України зазначається, що договір користування нерухомістю зобов'язує правонаступника дружини та чоловіка. Враховуючи те, що стаття 178 ЦК України фактично розмежовує та ставить на один рівень відчуження речі та правонаступництво, у реаліях чинних положень цивільного законодавства України виходить, що нотаріально посвідчений договір конкретного користування нерухомим майном у цивільних правовідносинах забезпечує перехід прав до набувача частки в праві, лише якщо він набуває право власності на неї в порядку придбання, тобто за відплатним договором. В інших випадках, зокрема при спадкуванні, такий договір не є обов'язковим для нового співвласника. Водночас, якщо співвласники є подружжям, то перехід права власності на частку як в порядку придбання, так і в порядку правонаступництва робить нотаріально посвідчений договір конкретного користування обов'язковим для набувача. Про це свідчить загальна норма статті 358 ЦК України, яка має поширюватися на відповідні правовідносини, і спеціальна норма статті 66 СК України.

Відповідні положення, на нашу думку, також варто привести до єдиної правової формули, поклавши в основу договору принцип, запроваджений ЦК України, з певним його поглибленням. Зокрема, не слід «обтяжувати» правонаступників договірним режимом спільного володіння та користування нерухомим майном. Такий крок обумовлюється відсутністю, як правило, вибору в таких осіб у набутті чи ненабутті права власності. Якщо набувач за відплатним договором може відмовитися від придбання і при цьому без шкоди своїм майновим інтересам, то перед правонаступником стоїть простий вибір – набутти або не набутти право власності. При цьому, якщо врахувати, що часткове прийняття тієї ж спадщини не допускається, спадкоємець може одержати у власність частку, «обтяжену» відповідним режимом. Нотаріальне засвідчення договору не повинно замінити собою окрему самостійну договірну конструкцію успадкованого довічного користування.

У зв'язку з цим до статті 358 ЦК України необхідно внести зміни, якими передбачити, що нотаріально посвідчений договір конкретного користування стає обов'язковим для особи, яка придбає згодом частку за цивільно-правовим договором, незалежно від того, є він відплатним або ні, і не поширюється на всі інші правові механізми переходу прав власності на частку.

В окресленому ракурсі варто зазначити, що договір конкретного користування прямо суперечить меті особистих правовідносин у сучасному їх розумінні, адже, як правило, розмежовує сфери користування та володіння спільним майном, щоб не завдавати незручностей один одному. Намагання зберегти запроваджені договором межі реаліза-

ції прав і обов'язків є свідченням того, що договір конкретного користування не опосередковує особисті правовідносини, а його нотаріальне засвідчення є спробою уникнути виникнення конфлікту інтересів. Адже якщо б договір припинявся при відчуженні співвласником частки третій особі, то це означало б підвищення ризиків виникнення такого конфлікту, оскільки всі співвласники поверталися б до концепції рівності прав стосовно спільного майна та його складових частин. Відсутність особистого характеру відносин обумовлюється ще й тим, що співвласники в окремих випадках взагалі не можуть вплинути на набуття особою статусу співвласника, наприклад при спадкуванні права на частку в спільному майні.

На нашу думку, питання стосовно різних наслідків нотаріального засвідчення письмового договору конкретного користування і укладення такого договору в простій письмовій формі полягає не у втраті довіри між сторонами одна до одної, а у тому, що нотаріальне засвідчення забезпечує чіткість і визначеність у взаємовідносинах учасників правовідносин, запобігає виникненню можливих спорів з приводу наявності самого факту укладення договору або його змісту [6, с. 130].

Нотаріальне засвідчення договору, як правило, є свідченням твердих намірів сторін врегулювати їх відносини на довгострокову перспективу, що, однак, не виключає можливості укласти такий договір на певний строк. Сторони можуть вдатися до нотаріального засвідчення, якщо бажають одержати додаткові гарантії непорушності володіння та користування своїми реальними частками протягом певного строку або безстроково, тому що нотаріальне засвідчення договору зміцнює правові зв'язки між співвласниками та реальними частками.

Усна форма досліджуваного договору ледве вписується в конструкцію відповідних правовідносин через їх складність, оскільки встановлення договірною правового режиму спільного володіння та користування вимагає окреслення чітких меж реалізації правомочностей співвласниками, що занадто складно зафіксувати усними домовленостями. Крім того, перешкодою для використання усної форми правочину є положення статті 208 ЦК України, яка забороняє укладати договори в такій формі між юридичними особами, а можливість її використання між фізичними особами без будь-яких перешкод і ризиків може обумовлюватися лише позицією, що в безоплатному договорі вартість предмету нерухомості, стосовно якого встановлюється відповідний правовий режим, не є «сумою правочину» в розумінні пункту 3 частини першої статті 208 ЦК України.

У цій же частині необхідно розмежовувати усну форму правочину та конклюдентні дії в межах легального правового режиму спільного во-

лодіння та користування нерухомістю. Для усної форми характерна «домовленість» між співвласниками з приводу такого порядку, тоді як вчинення конклюдентних дій співвласниками без узгодження порядку володіння та користування слід розглядати як реалізацію правомочностей у межах легального, а не договірною правового режиму зі збереженнями рівності прав співвласників стосовно всього об'єкта нерухомості і окремих його частин. З цього приводу не можна погодитися з Я.П. Панталієнко в тому, що для усних правочинів волевиявлення стосовно їх укладення означатиме відповідну поведінку [7, с. 378], оскільки для укладення договору необхідна єдність волі та волевиявлення, а одним зі свідчень їх поєднання в усному правочині є активне обговорення умов договору, яке визначає ставлення осіб до них, інакше ризик визнання договору неукладеним є досить великим у зв'язку з дискусією з приводу того, що має значення для настання юридичних наслідків – воля чи волевиявлення [8, с. 279].

Таким чином, суб'єктний склад осіб, на яких поширюється правовий режим спільного володіння та користування нерухомим майном, а також стабільність такого режиму та його збереження при зміні в суб'єктному складі напряду залежать від форми договору конкретного користування, на підставі якого виникає такий режим. Зокрема, якщо таким юридичним фактом є договір, укладений в усній або звичайній письмовій формі, то такий режим характеризується меншою стабільністю та поширюється в обов'язковому порядку виключно на зафіксований ним суб'єктний склад правовідносин. Якщо ж таким юридичним фактом є нотаріально посвідчений договір, то в такому разі правовий режим має більш стабільний характер і відповідним чином реагує на зміни в суб'єктному складі, поширюючи свій вплив на осіб, які стають співвласниками відповідного майна.

Однак положення законодавства ставлять поширення такого режиму ще й в залежність від підстав набуття прав у спільній власності, у зв'язку з чим відповідні положення ЦК України, СК України та ЗК України необхідно привести до єдиної формули, що забезпечить уніфіковану практику у відповідних правовідносинах незалежно від їх предмета.

Література

1. Кухарева Г.П. Форми правочинів / Г.П. Кухарева // Вісн. Харків. нац. ун-ту внутр. справ. – 2006. – Вип. 32. – С. 298–302.
2. Михайлів М.О. Форма правочину та правові наслідки її недотримання / М.О. Михайлів // Держава і право. – 2011. – Вип. 51. – С. 34–39.
3. Єршоменко К.О. Формування поняття форми правочину у праві стародавнього риму / К.О. Єршоменко // Митна справа. – 2012. – № 6 (84). – Ч. 2, Кн. 2. – С. 261–266.

4. Вавженчук С.Я. Деякі аспекти правового регулювання та визначення форми договору / С.Я. Вавженчук // Адвокат. – 2009. – № 9 (108). – С. 12–14.

5. Орлов І.В. Розрахунки підприємств за операціями придбання: економіко-правовий зміст / І.В. Орлов // Економіка промисловості. – 2010. – № 4 (52). – С. 156–168.

6. Шкіра Я.В. Нотаріальна форма правочину (угоди) у контексті нового ЦК України / Я.В. Шкіра // Право України. – 2004. – № 9. – С. 128–131.

7. Панталієнко Я.П. Нотаріальна форма та процедура / Я.П. Панталієнко // Держава і право. – 2009. – Вип. 46. – С. 376–382.

8. Скіданов К.В. До проблематики доведення тісного правового зв'язку деяких ознак правочину крізь призму волі і волевиявлення осіб, які його вчиняють / К.В. Скіданов // Право і безпека. – 2012. – № 1. – С. 277–281.

Анотація

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. – Стаття.

Автор досліджує форми договору про порядок володіння та користування спільним нерухомим майном. Аналізуються відповідні положення Цивільного, Семейного та Земельного кодексів України. Встановлюється, що досліджуваний договір може бути укладений як в усній, так і в письмовій формі за бажанням сторін, а також бути нотаріально посвідчений. При цьому нотаріальне засвідчення для договору конкретного користування, предметом якого виступає земельна ділянка, є обов'язковим з причини прямої вказівки положення Земельного кодексу України. Обґрунтовується, що нотаріальне засвідчення договору визначає його обов'язковість для суб'єктів, які набувають право власності на частку в спільному майні за відплатним договором, а якщо його укладено між подружжям, то він є обов'язковим для їх правонаступників. Автор визначає обставини, що обумовлюють настання різних наслідків договору конкретного користування, укладеного в письмовій формі, і у випадку, якщо він посвідчується нотаріально. У статті розмежовуються усна форма договору та конклюдентні дії співвласників, які свідчать про реалізацію ними прав і обов'язків у межах законного правового режиму спільної власності.

Ключові слова: нерухомість, конкретне користування, спільна власність.

Аннотация

Ставицкий В. А. Форма договора о порядке владения и пользования общим недвижимым имуществом и ее влияние на механизмы перехода прав и обязанностей по нему. – Статья.

Автором исследуются формы договора о порядке владения и пользования общим недвижимым имуществом. Анализируются соответствующие положения Гражданского, Семейного и Земельного кодексов Украины. Определяется, что исследуемый договор может быть заключен как в устной, так и в письменной форме и по желанию сторон нотариально удостоверен. При этом нотариальное удостоверение для договора конкретного пользования, предметом которого выступает земельный участок, является обязательным в силу прямого указания положений Земельного кодекса Украины. Обосновывается, 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, то является обязательным и для их правопреемников. Автор определяет обстоятельства, которые обуславливают различные последствия договора конкретного пользования, заключенного в письменной форме, а также в случае, если он удостоверяется нотариально. В статье разграничиваются устная форма договора и конклюдентные действия собственников, которые свидетельствуют о реализации ими прав и обязанностей в рамках законного правового режима общей собственности.

Ключевые слова: недвижимость, конкретное пользование, общая собственность.

Summary

Stavitskiy A. V. Form of agreement on possession and use of joint immovable property and its influence on mechanisms of agreement rights and duties transfer. – Article.

The author researches forms of an agreement on possession and use of joint immovable property. Appropriate legislative provisions of Civil, Family and Land Codes of Ukraine are analyzed. The author determines that researched agreement can be concluded in verbal form as well as in writing and can be notarized on all co-owners will. In the article it's justified that notarization of an agreement provides it obligation for persons who acquire right of ownership on share in joint property by means of payable agreement. If agreement on possession and use of joint immovable property concluded between married couple it's also becomes obligatory for their successors. The author discloses circumstances that lead to different consequences of an agreement on possession and use of joint immovable property in cases when it concludes in writing form and when it notarized. Verbal form of an agreement and tacit actions of co-owners committed within legal regime of joint property are differentiated in the article.

Key words: immovable property, specific use, joint ownership.