

УДК 347.238

## ПРАВОВИЙ РЕЖИМ СПІЛЬНОЇ ВЛАСНОСТІ НА НЕРУХОМЕ МАЙНО

Андрій ЛОЗОВИЙ,

здобувач кафедри цивільного права № 2  
Національного юридичного університету імені Ярослава Мудрого

### SUMMARY

Legal nature of legal regime of joint ownership on immovable property is being analyzed in the article. The definition of such a regime is offered. Static and dynamic forms of legal regime of joint ownership on immovable property are differentiated and researched. The author proves existence of legal regimes of common and specific usage as well as definite and indefinite property within general legal regime of joint ownership on immovable property. The appropriate legal regimes are being analyzed and their specific signs and differences are certain. The author is concluding that regime of common usage may be inherent for joint common ownership on immovable property as well as for joined share ownership on such an object. But specific usage may be inherent only for joined shared ownership on immovable property.

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

### АНОТАЦІЯ

Аналізується природа правового режиму спільної власності на нерухоме майно, пропонується його визначення. Розмежовується та досліджується статична й динамічна складові правового режиму спільної власності на нерухомість. Обґрунтовується існування в межах режиму спільної власності на об'єкти нерухомого майна окремих режимів конкретного та загального користування річчю, а також режимів визначеної й невизначеної власності. Аналізуються відповідні правові режими, визначено їх спільні ознаки та розбіжності. Робиться висновок, що режим загального користування може бути властивий як спільній сумісній, так і спільній частковій власності, тоді як режим конкретного користування – лише спільній частковій власності.

**Ключові слова:** нерухомість, спільна власність, правовий режим.

**Постановка проблеми.** Правовий інститут спільної власності на нерухоме майно має дуже довге коріння, адже виник майже водночас із розмежуванням речей на рухомі й нерухомі. Історичні джерела дають змогу стверджувати, що спільна власність на знаряддя праці була основою суспільного виробництва первинних об'єднань людей, базис яких закладався на родоплеменних зв'язках. Більше того, наявні реальні передумови для того, щоб стверджувати, що спільна власність виникла задовго до виокремлення приватної власності, яка пов'язується з відстороненням окремих соціальних груп від засобів виробництва.

Проте, незважаючи на таку довгу історію розвитку інституту спільної власності, його еволюція триває й на сьогодні, а тому, зазнаючи впливу динаміки розвитку правової системи України загалом та окремих її інститутів зокрема, інститут спільної власності також перебуває в постійному розвитку. Комплексний характер положень, що регламентують відносини спільної власності, а також особливості нерухомості, зокрема, як об'єкта відносин спільної власності формують низку специфічних ознак, властивих відносинам спільної власності на нерухомість, що в цілому становлять відповідний правовий режим.

Зазначене питання не ставало предметом комплексного науково-юридичного аналізу, що не дає змоги використовувати відповідні результати в подальших наукових дослідженнях і ускладнює правильне правове усвідомлення відповідних суспільних відносин та застосування положень законодавства. У зв'язку з цим окреслені питання є актуальними й цінними як з теоретичного, так і практичного погляду.

Відносини спільної власності ставали предметом наукових досліджень таких учених юристів, як Т.О. Ариванюк, К.М. Глиняна, Н.С. Кузнецова, Р.А. Майданик, І.П. Малютіна, О.І. Сафончик, І.В. Спасибо-Фатеева, С.Я. Фурса,

Н.Ю. Христенко, Ю.Ю. Цал-Цалко, А.О. Шевирін, В.Л. Яроцький та інші.

**Метою статті** є правовий аналіз природи режиму спільної власності на нерухоме майно, його особливостей, елементів, а також окремих підвидів.

**Виклад основного матеріалу.** Як це не дивно, однак, незважаючи на значний вплив радянського підходу до регулювання спільної власності, Цивільний кодекс України (далі – ЦК України) є типовим кодексом, складеним для регулювання капіталістичних відносин.

Слід звернути увагу, що, незважаючи на прогресивний характер, положення ЦК України не містять визначення спільної власності. Частина перша ст. 355 ЦК України лише містить положення, відповідно до якого майно, що є у власності двох або більше осіб (співвласників), належить їм на праві спільної власності (спільне майно).

При цьому частиною другою зазначеної статті визначаються види спільної власності – спільна часткова або спільна сумісна [1, ст. 355].

Враховуючи наведене, виникає питання, чим саме характеризується спільна власність осіб на об'єкти нерухомого майна та інші об'єкти цивільного обігу, адже в межах існування такого виду власності у співвласників виникають певні права й обов'язки, які пов'язані саме з тим, що вони разом володіють однією нерухомою річчю. У юридичній літературі таке явище прийнято називати «правовий режим». Водночас слід зазначити, що, незважаючи на достатню дослідженість питання правового режиму в юридичній літературі, воно, тим не менше, є досить багатограним і переважно використовується в публічно-правових сферах юриспруденції [2; 3; 4; 5], а положення чинного законодавства не містять його визначення [6, с. 31].

Слово «режим» (походить від фр. regime або лат. regimen – управління) може означати сукупність засобів,

заходів, норм, що використовуються для досягнення певної мети [3, с. 10], або державний лад, спосіб управління, точно встановлений порядок чого-небудь, умови діяльності, роботи, існування чого-небудь [5, с. 15].

Якщо проаналізувати праці вчених юристів – представників публічно-правового блоку й учених – теоретиків права, можна дійти висновку, що «стрижнем» розуміння поняття «правовий режим», який пронизує відповідні праці, є його «прив'язка» до механізму правового регулювання суспільних відносин. У такому разі юристи зазначають, що реалізація механізму правового регулювання здійснюється через особливі комплекси юридичних засобів, які нерідко позначаються як правовий режим [2, с. 28]. У зв'язку з цим правовий режим є нічим іншим як порядком регулювання, вираженим у комплексі правових засобів, що характеризують поєднання взаємодіючих дозволів, заборон, а також позитивних зобов'язань, які створюють особливе правове регулювання [5, с. 16; 7, с. 71]. При цьому навіть у зазначеному ракурсі правовий режим певним чином диференціюється на різні види. Правовий режим у такому розумінні може розглядатися як різновид соціального режиму або порядок регулювання [2, с. 28–29].

Водночас слід відмітити, що при дослідженні природи правового режиму більшість учених також, ніби мимохідь, звертаються до його об'єктових і суб'єктних характеристик, тим самим непрямо визнаючи, що правовий режим хоча і являє собою інструментарій правового регулювання на макрорівні, тим не менше в конкретних правових відносинах специфікується у зв'язку з його «прив'язкою» до об'єкта правовідносин або його суб'єкта. Отже, по суті, на рівні таких правовідносин правовий режим зумовлюється специфікою об'єкта або суб'єкта. З цього приводу найбільш вдало для приватноправової сфери інтерпретацію правового режиму пропонує Е.Ф. Шамсунова. В одній зі своїх робіт І.М. Отрош, посилаючись на вчену, зазначає, що вона розглядає поняття правовий режим у двох розуміннях – широкому та вузькому. У широкому розумінні правовий режим являє собою особливий порядок законодавчого регулювання діяльності, дій або поведінки фізичних і юридичних осіб у різних сферах суспільних відносин; у вузькому – це закріплене в нормах права особливе поєднання юридичного інструментарію (юридичних засобів), що характеризується наявністю певних умов, конкретністю (визначеністю) суспільних відносин, зв'язком з певним об'єктом і переслідуванням сприятливої, корисної для суспільства та держави мети [6, с. 32].

Отже, можна зробити висновок, що публічно-правова сторона правового режиму найбільш яскраво розкривається в широкому розумінні, а приватноправова – у вузькому.

Повертаючись до об'єктових і суб'єктних правових режимів, слід зазначити, що при дослідженні питання правового режиму та його відмежування від правового статусу й правового положення Н.В. Якимчук звернула увагу саме на суб'єктну його властивість, у зв'язку з чим дійшла висновку, що він більшою мірою позначає принципи, умови та правові межі реалізації суб'єктом його правового статусу, передусім прав і обов'язків, визначених у законодавстві [5, с. 16].

Стосовно режимів об'єкта в юридичній літературі вже загальноприйнятою можна вважати думку щодо існування певного правового режиму нерухомого майна. Б.А. Яськів, посилаючись в одній зі своїх робіт на С.С. Алексєєва, зазначає, що «режим об'єкта» є скороченим словесним позначенням порядку регулювання, що виражається в характері й обсязі прав відносно цього об'єкта [7, с. 71]. Подібної

позиції підтримується і Д.М. Бахрах, на думку якого правовий режим являє собою комплекс суспільних відносин певного виду діяльності, закріплений юридичними нормами та забезпечений сукупністю юридично-організаційних засобів [4, с. 28].

У сфері обігу нерухомого майна об'єктовий правовий режим найбільш поширений у положеннях законодавств і працях, присвячених обігу земельних ресурсів. Під правовим режимом земель у юридичній літературі прийнято розуміти певне теоретичне поняття, яке узагальнює правову характеристику землі як об'єкта права й містить указівку на коло важливих правових відносин, що виникають стосовно землі [8, с. 28], або особливий диференційований порядок регулювання життєдіяльності в межах категорії земель, який реалізується шляхом встановлення суб'єктами стимулів і обмежень в галузі раціонального використання й охорони земель, а також особливостей управління цією територією в порядку, визначеному містобудівельним, земельним, екологічним та іншим законодавством, а також нормативно-правовими актами органів місцевого самоврядування [9, с. 375].

Якщо ми звернемося до поняття «правовий режим спільної власності на об'єкти нерухомого майна», то в такому разі саме формулювання дає нам змогу стверджувати, що такий режим є об'єктивно-суб'єктивним, оскільки пов'язується як з об'єктами нерухомого майна, що перебувають у спільній власності, так і правовим статусом співвласників, тобто наявністю в них певного кола прав та обов'язків певного обсягу.

Враховуючи наведене, можна погодитися з правовою позицією, відповідно до якої в загальному вигляді правовий режим майна є, по-перше, сукупність таких елементів як певний порядок регулювання, виражений через комплекс взаємозалежних правових засобів регулювання майнових відносин; по-друге, він складається стосовно певного об'єкта регулювання; по-третє, включає певну мету або спрямованість правового регулювання [10, с. 284].

Стосовно правового режиму спільної власності на об'єкти нерухомого майна його можна визначити як урегульований положеннями актів законодавства порядок виникнення, зміни та припинення спільної власності суб'єктів цивільних правовідносин на об'єкти нерухомості, а також порядок реалізації зазначеними суб'єктами своїх прав та обов'язків щодо один одного та третіх осіб з приводу спільного майна.

Такий підхід, на нашу думку, найбільш повно підкреслює особливості правового режиму спільної власності в аспекті нерухомості як об'єкта його виникнення і правильно розташовує акценти з погляду вузького розуміння правового режиму.

Будучи складним явищем, правовий режим конкретизується в окремих юридичних зв'язках між особами, що опосередковується їх правами та обов'язками, а також специфікою цивільного обігуспроможності нерухомого майна.

Зважаючи на це, ми переконані, правовий режим спільної власності на об'єкти нерухомого майна можна відобразити в структурно-системному вигляді, що розкриває його статичну складову, а в динамічному ракурсі являє собою певний процес.

У першому розумінні правовий режим є набором елементів, що входять до його складу, до яких традиційно зараховують об'єкт, суб'єкт і зміст, тобто права й обов'язки сторін правовідносин – співвласників. У свою чергу, динамічний ракурс правового режиму позначає стадії його ви-

никнення, розвитку та припинення й фактично складається з трьох зазначених стадій.

Стосовно підстав виникнення права спільної власності вирішено в положеннях законодавства досить неоднозначно. Зокрема, частиною третьою ст. 355 ЦК України встановлено, що право спільної власності виникає з підстав, не заборонених законом, однак власне причини виникнення передбачені лише щодо виникнення права спільної сумісної власності.

Відповідно до частини третьою ст. 368 ЦК України, майно, набуте подружжям за час шлюбу, є їхньою спільною сумісною власністю, якщо інше не встановлено договором або законом.

При цьому частиною четвертою зазначеної статті ЦК України визначено, що майно, набуте в результаті спільної праці й за спільні кошти членів сім'ї, є їхньою сумісною власністю, якщо інше не встановлено договором, укладеним у письмовій формі [1, ст. ст. 355, 368].

Отже, положення ЦК України (ст. 355) чітко ставлять в основну спільної власності саме її часткову складову, визначаючи, що майно перебуває у спільній частковій власності, якщо інше не передбачено положеннями законодавства. При цьому положення ст. 368 ЦК України дають змогу стверджувати, що спільна сумісна власність виникає переважно з родинних зв'язків, а також у стосунках подружжя. В іншому випадку слід вважати, що з приводу спільного нерухомого майна виникає спільна часткова власність.

Якщо порівняти режими спільної власності на нерухоме майно, то можна зробити висновок, що спільна сумісна власність характеризується меншою ідентифікацією зв'язків між співвласниками стосовно нерухомої речі, ніж спільна часткова власність. Зокрема, сутність спільної сумісної власності полягає в тому, що співвласники спільно на рівних правах з рівними правомочностями користуються спільним майном, не прив'язуючи таке володіння до умовних ідеальних частин. Стосовно спільної часткової власності при реалізації відповідних повноважень співвласники так само можуть користуватися майном на рівних правах, однак при цьому усвідомлюючи, що фактично конкретному співвласникові може належати частина нерухомого майна, що є більшою від частини іншого співвласника, а якщо співвласників кілька, то визначення частини в праві на спільне нерухоме майно характеризується відносністю. Відносність означає, що співвласники визначили частки в праві на об'єкт нерухомого майна і, як результат, можуть їх співвіднести між собою вартістю та ідеальним обсягом (кількістю).

Стосовно власне динамічної складової режиму спільної власності на об'єкти нерухомого майна вона конкретизується підставами виникнення, зміни та припинення.

Виникнення режиму спільної власності традиційно відбувається внаслідок дії юридичних фактів. Конкретні підстави виникнення залежать від характеру режиму, однак традиційною підставою виникнення режиму спільної власності є правочини. Для режиму спільної сумісної власності характерним є набуття права власності на підставі цивільно-правових угод. Як вдало зазначила Н.Ю. Христенко у своєму дисертаційному дослідженні, присвяченому розгляду права спільної сумісної власності фізичних осіб, за суб'єктивним складом право спільної сумісної власності ділиться на кілька видів, а саме: сумісна власність подружжя; сумісна власність батьків і дітей; сумісна власність членів особистого селянського господарства; сумісна власність членів сім'ї приватизованої квартири; спільна сумісна власність членів об'єднання співвласників багатоквар-

тирного будинку [11, с. 11]. Враховуючи наведене, можна зробити висновок, що передумовами виникнення режиму спільної власності є наявність певного роду юридичних зв'язків між співвласниками, наприклад у зв'язку зі шлюбом або утворенням особистого селянського господарства. У такому разі після настання відповідних обставин подружжя, набуваючи у власність об'єкт нерухомого майна, автоматично стає його співвласниками, тобто щодо всього майна, придбаного подружжям, автоматично виникає режим спільної власності, звичайно, крім випадків, передбачених ст. 57 Сімейного кодексу України [12, с. 11]. При цьому слід звернути увагу, що, відповідно до прийнятої в юридичній науці позиції, яка ґрунтується на положеннях законодавства, режим спільної сумісної власності виникає й щодо нерухомого майна, набутого особами під час перебуванні у фактичних шлюбних стосунках, оскільки такі стосунки є шлюбними за своєю сутністю, однак не мають лише необхідної формалізації (державної реєстрації) [13, с. 481; 14, с. 42; 15, с. 136].

Стосовно спільної часткової власності підставами виникнення відповідного правового режиму є визначення часток у спільному майні, що належить декільком особам на праві спільної сумісної власності, створення або придбання об'єктів нерухомого майна кількома особами.

Для практики правозастосування слід звернути увагу на положення частини першої ст. 357 ЦК України, відповідно до якої частки у праві спільної часткової власності вважаються рівними, якщо інше не встановлено за домовленістю співвласників або законом [1, ст. 357]. На наше переконання, зазначене нормативне положення слід сприймати як стимул для співвласників формалізувати свої відносини власності й визначити частини в праві на спільний об'єкт власності під час оформлення відповідних прав. Ідеться про те, що «рівність часток» руйнує ринковий підхід до обігу нерухомого майна і підриває його економічну складову, адже в такому разі якщо сторони, які, наприклад, спільно здійснювали будівництво об'єкта нерухомого майна, вклали в його фінансування різні за обсягом кошти, однак не вирішили питання щодо часток, то стають власниками об'єкта в рівних частках, що суперечить принципу справедливості.

Стосовно зміни режиму спільної власності слід зазначити, що вона відбувається в тому випадку, коли, наприклад, режим спільної сумісної власності змінюється на режим спільної часткової.

Слід розмежовувати припинення режиму від його зміни. Зокрема, у разі визначення співвласниками частки в ньому, то така операція лише конкретизує правовий режим спільної власності, перетворюючи його з режиму спільної сумісної на спільну часткову власність. У тому ж випадку, коли сторони ділять майно в натурі, то відбувається припинення режиму спільної власності, адже кожна особа в результаті поділу отримує свою частину майна і стає її одноосібним власником або отримує грошову компенсацію.

Як правило, у порядок припинення режиму спільної власності закладається суб'єктивний критерій. Це означає, що спільна власність припиняється тоді, коли власником об'єкта нерухомого майна стає одна особа або кожен отримує в натурі свій об'єкт і стає його одноосібним власником. Якщо ж у нерухомої речі є кілька власників і один із них у результаті виділення частини об'єкта в натурі отримує її у власність, в інших співвласників може залишатися спільна часткова власність на нерухоме майно, з якого було зроблено виділення.



Як ми зазначали, зі статичного погляду режим спільної часткової власності становлять об'єкт, суб'єкт і зміст.

Слід зазначити, що суб'єктами режиму спільної власності на об'єкти нерухомого майна, незалежно від того, чи є така власність спільною частковою або спільною сумісною, можуть бути фізичні та юридичні особи, держава, а також територіальні громади (частина друга ст. 356 та частина друга ст. 368 ЦК України) [1, ст. ст. 356, 368].

Стосовно об'єктів режиму спільної власності на об'єкти нерухомого майна ними, відповідно, є об'єкти нерухомості. Особливим об'єктом режиму спільної власності може бути об'єкт незавершеного будівництва, який уже досить тривалий час розглядають як один із різновидів об'єктів нерухомого майна [16, с. 121; 17, с. 233].

Слід зазначити, що практика правозастосування, поширена на початку 90-х років ХХ століття щодо об'єктів нерухомого майна, призвела до ситуації, коли співвласники складних нерухомих речей, зокрема цілісних майнових комплексів, маючи формально частку в праві, фактично володіють окремою частиною такої нерухомості. Більше того, правочини, які вчинялися в зазначений період часу, передбачали, що, відчужуючи частку в праві, співвласник відчужує конкретну частину спільного об'єкта нерухомого майна в натурі, який «прив'язаний» до цієї частки. У реаліях сьогодення така практика без перебільшення є хибною, адже частина в праві спільної власності на нерухомість не забезпечує володіння на праві власності відповідною частиною спільної речі. В іншому випадку ця частина перебувала б у приватній власності однієї особи, що виключає її перебування у складі спільного майна.

Однак, незважаючи на це, «прив'язка» частки в праві до окремої частини спільного майна все ж таки може мати місце, проте в дещо специфічній формі. Аналіз положень законодавства, зокрема частин другої – четвертої ст. 358, ст. ст. 361 та 369 ЦК України дає змогу стверджувати щодо наявності в межах режиму спільної власності на об'єкти нерухомого майна режимів конкретного й загального користування річчю.

Так, частинами другою – четвертою ст. 358 ЦК України встановлено, що співвласники можуть домовитися про порядок володіння та користування майном, що є їхньою спільною власністю. При цьому кожен із співвласників має право на надання йому у володіння та користування тієї частини спільного майна в натурі, яка відповідає його частці в праві спільної часткової власності. У разі неможливості цього він має право вимагати від інших співвласників, які володіють і користуються спільним майном, відповідної матеріальної компенсації.

Якщо договір між співвласниками про порядок володіння та користування спільним майном посвідчений нотаріально, він є обов'язковим і для особи, яка придбає згодом частку в праві спільної часткової власності на це майно [1, ст. 358].

Стосовно спільної сумісної власності, відповідно до положень ст. 369 ЦК України, встановлено, що співвласники майном, яке є у спільній сумісній власності, володіють і користуються ним спільно, якщо інше не визначено домовленістю між ними. При цьому розпорядження майном, що є в спільній сумісній власності, здійснюється за згодою всіх співвласників [1, ст. 369]. Отже, положення чинного законодавства чітко розмежували режими конкретного та загального користування. Загальне користування й володіння полягають у тому, що співвласники на етапі його встановлення, як правило, ще не визначили частки в праві, а

тому діють відповідно до презумпції їх рівності. У зв'язку з цим, вони володіють і користуються спільним майном на рівних правах без «прив'язки» таких прав до окремих частин об'єкта. Стосовно конкретного користування воно переважно властиве відносинам спільної часткової власності, коли співвласники знають частину кожного з них у праві на спільне майно, а тому можуть «прив'язати» її до користування конкретною частиною такого майна. Водночас слід звернути увагу на те, що така «прив'язка», відповідно до положень чинного законодавства, є умовною і не впливає на поділ майна в майбутньому. У результаті такого поділу співвласники можуть отримати інші частини об'єкта, ніж ті, якими користувалися відповідно до режиму індивідуального користування [18, с. 279].

Режим загального користування може бути властивий як спільній сумісній, так і спільній частковій власності, тоді як режим конкретного користування – лише спільній частковій власності.

Враховуючи наведене, виникає питання, якщо законодавством виділяються такі режими, то чому все ж таки не можна відчужувати частину в праві спільної власності на об'єкт нерухомого майна з «прив'язкою» до відповідної частини самого об'єкта нерухомості? На нашу думку, на сьогодні це можливо лише з використанням механізмів переходу прав за договорами про порядок користування спільним майном, тобто якщо з відчуженням ідеальної частки відступаються і права за договором про порядок користування об'єктами нерухомого майна, відповідно до частини четвертої ст. 358 ЦК України.

Водночас, на нашу думку, слід удосконалити цивільне законодавство й передбачити можливість осіб відчужувати частку в праві спільної власності на об'єкти нерухомого майна з «прив'язкою» до конкретної частини нерухомості, однак лише за умови, що така частина входить до складу адитивного об'єкта нерухомості. Іншими словами, необхідно внести зміни до ЦК України та Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», якими передбачити можливість цивільного обігу та реєстрації прав власності на окремо визначену частину складного нерухомого майна з установленням її еквівалента в праві спільної часткової власності.

Умовно такий режим у межах спільної часткової власності можна назвати режимом визначеної власності. На відміну від режиму невизначеної власності, він фіксує частку в праві спільної часткової власності й міцно в юридичному сенсі «прив'язує» її до конкретного об'єкта нерухомого майна, що входить до складу складної нерухомої речі. У результаті, відчуження частки означає перехід права власності до набувача на конкретно визначену частину об'єкта нерухомості. У свою чергу, режим невизначеної власності, так само може супроводжуватися «прив'язкою» частки в спільному майні до частини такого майна, однак при відчуженні частки в праві спільної власності до набувача переходять права та обов'язки відчужувача, закріплені угодою про порядок володіння й користування спільним майном.

Отже, у межах загального режиму спільної власності на об'єкти нерухомого майна можуть мати місце окремі режими – конкретного або загального користування, а також режими визначеної та невизначеної власності.

На завершення розгляду зазначеного питання слід зазначити, що режим визначеної власності за своєю природою схожий на одноосібну власність, коли одна особа є власником певної речі, однак його практичне використання

є набагато ширшим та ефективнішим у сучасних умовах недосконалості законодавства у сфері обігу нерухомого майна. Ідеться про ті випадки, коли фізичним особам, наприклад, на праві спільної власності належить так званий «будинок на два хазяїна». Будучи його співвласниками, вони можуть претендувати на отримання земельної ділянки під будинком у користування або у власність, відповідно до ст. 120 Земельного кодексу України. Крім того, у спільній власності перебувають і комунікативні системи, що забезпечують водо-, газо-, електропостачання тощо. Якщо ж такі особи ділять будинки на дві квартири (з яких він, по суті, і складається, бо в більшості випадків для цього не потрібно проводити реконструкцію), вони не зможуть претендувати на землю під ними, і, крім того, одразу виникає питання щодо обслуговування відповідних комунікацій і їх правового статусу, адже, по суті, їх необхідно передавати на утримання відповідної житлово-комунальної організації. При цьому слід акцентувати увагу на тому, що на сьогодні зміна типу об'єкта нерухомого майна може відбуватися виключно в результаті його реконструкції або фізичного чи юридичного поділу, виділення або об'єднання об'єктів нерухомості. Враховуючи наведене, режим визначеної власності може розглядатися як ефективний вихід з питання обмеженості спільної власності та її загального характеру, що не задовольняє інтереси учасників економічних відносин власності.

Стосовно витрат на утримання об'єктів нерухомого майна та їх оподаткування має працювати складана система, відповідно до якої сторони сплачують витрати й податки відповідно до тих площ, що перебувають у їх власності з урахуванням типу об'єкта, права спільної власності на який у них існують.

Повертаючись до питання змісту режиму спільної власності на об'єкти нерухомого майна, слід ще раз наголосити, що його становлять юридичні зв'язки між співвласниками об'єкта нерухомості відносно один до одного, а також юридичні зв'язки співвласників з іншими учасниками цивільного обігу. Відповідні юридичні зв'язки є нічим іншим як взаємними правами й обов'язками.

Характеристика змісту конкретного правового режиму переважно залежить від положень цивільного законодавства, які й визначають зміст прав та обов'язків, якими наділені співвласники нерухомого майна.

Умовно такі права й обов'язки можна поділити на внутрішні, тобто ті, що виникають між співвласниками стосовно спільного майна, а також зовнішні – ті, що виникають між співвласниками та третіми особами [19, с. 7; 18, с. 278].

Відносно внутрішніх прав і обов'язків варто погодитися, що вони мають абсолютний характер через те, що в їх основу все ж таки покладено право власності. Як було зазначено, співвласники майна можуть самостійно визначити порядок користування таким майном, тим самим установивши конкретний режим стосовно нього в межах режиму спільної власності. Особливість полягає лише в тому, що в межах спільної сумісної власності користування спільною річчю або її окремим частинами не «прив'язується» до частини в праві. Водночас з природи абсолютних прав випливає, що здійсненню співвласниками своїх прав стосовно спільного майна не може перешкоджати воля чи дія інших учасників цивільного обігу (необмежене коло таких суб'єктів).

У цьому ключі відносини спільної власності мають свої особливості. Зокрема, через те що спільна сумісна власність чітко не визначає обсягу права кожного зі спів-

власників на спільну річ, цілком логічним є необхідність спільного вирішення юридичної долі такої речі. Зазначене повністю й однозначно відображено в ст. 369 ЦК України. Стосовно спільної часткової власності ст. 361 ЦК України визначено, що співвласник має право самостійно розпорядитися своєю часткою в праві спільної часткової власності [1, ст. 362]. Особливістю є лише те, що інші співвласники мають переважні права на придбання інших часток у праві на спільне майно, якщо хтось із співвласників їх відчужує. Порушення переважного права співвласників на майно може бути підставою для звернення до суду [1, ст. 362], і в такому разі суди в більшості випадків задовольняють позови й переводять права за договором купівлі-продажу частки на позивачів [20].

Отже, у межах режиму спільної часткової власності на об'єкти нерухомого майна у співвласників може існувати те, що Г.Г. Харченко назвав «речовий інтерес». Сутність такого інтересу полягає в бажанні отримати у власність ще й частину в праві спільної часткової власності іншого співвласника й тим самим збільшити свою частку. У межах режиму можуть мати місце й конфлікти інтересів, якщо в рамках одних правовідносин складаються однакові інтереси [21, с. 327], однак вирішуються вони саме волею відчужувача, який вправі самостійно обрати покупця серед співвласників при їх конкуренції. Переважне право співвласника на придбання частки до оголошення про її відчуження є речовим інтересом, а з моменту оголошення – суб'єктивним правом. Цілком логічно, що такому праву кореспондує обов'язок відчужувача, який характеризується конкретно належною визнаною законодавцем необхідною для забезпечення, реалізації та розвитку інтересів інших співвласників поведінкою [22, с. 128].

Переважне право співвласників є обмеженням прав співвласника, який бажає відчужити свою частку в праві спільної власності. Таке обмеження за Д. Мейером стосується не всього права, а лише певної його частини, а саме – правомочності розпорядження, що й визначає специфіку прав такого співвласника [23, с. 104]. Таке право розпорядження, як зазначала Ю.А. Ушакова, є не повним, оскільки зобов'язує власника при його здійсненні враховувати інтереси інших осіб [24, с. 133].

**Висновки.** Узагальнюючи вищевикладене, слід зазначити, що на сучасному етапі розвитку правової системи України простежується бурхливий розвиток інституту спільної власності та його розкриття з позицій правових нововведень. Якщо раніше визначальною сферою застосування нормативних положень щодо спільної власності були стосунки подружжя, то тепер вони поширилися й на сферу відносин бізнесу, зокрема в частині спільного будівництва об'єктів нерухомості з використанням інститутів спільного інвестування, інструментів інвестування фізичними особами в будівництво житла тощо [25, с. 4]. Зважаючи на наведене, можна констатувати, що поступово у відносини спільної власності проникають публічно-правові елементи правової матерії.

Навіть реформа системи державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, проведена на початку 2013 року, залишила невирішеними низку питань практики правозастосування у сфері обігу нерухомості. У такому ключі як вихід із ситуації, що склалася, і водночас прогресивним кроком у розвитку правової регламентації цивільного обігу нерухомості може стати запровадження на рівні відповідних положень законодавства пропозиції щодо правових режимів конкретного й загального корис-

тування, а також визначеної та невизначеної власності. Однак вирішення цього питання повністю залежить від позиції законодавця.

### Список використаної літератури

1. Цивільний кодекс України : станом на 01 листопада 2014 року // Відомості Верховної Ради України – 2003. – №№ 40–44. – Ст. 356. (із змінами).
2. Коссе Д.Д. Правовий режим та механізм правового регулювання: ознаки та співвідношення / Д.Д. Коссе // Держава і право: збірник наукових праць. Юридичні і політичні науки. – 2009. – Вип. 44. – С. 25–31.
3. Крупа Л. К вопросу о юридическом содержании понятия специальный правовой режим / Л. Крупа // Підприємництво, господарство і право. – 2001. – № 2. – С. 10–13.
4. Спаський А. Категорія «правовий режим»: підходи до інтерпретації / А. Спаський // Право України. – 2008. – № 4. – С. 27–30.
5. Якимчук Н. Поняття «правовий статус», «правове положення», «правовий модус» та «правовий режим»: теоретико-правовий аналіз / Н. Якимчук // Вісник Національної академії прокуратури України. – 2013. – № 3. – С. 11–18.
6. Отрош І.М. Особливості правового режиму нерухомості як об'єкта цивільних прав / І.М. Отрош // Вісник Національного університету внутрішніх справ. – 2011. – Вип. 54. – С. 31–40.
7. Яськів Б.А. Правовий режим майна акціонерного товариства / Б.А. Яськів // Юридична наука. – 2011. – № 6. – С. 68–76.
8. Сидор В.Д. Правовий режим земель в земельному законодавстві України / В.Д. Сидор // Адвокат. – 2010. – № 8. – С. 27–31.
9. Комарова О.С. Поняття та правовий режим земельних ділянок комунальної власності / О.С. Комарова // Форум права. – 2011. – № 3. – С. 372–384. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.nbu.gov.ua/e-journals/FP/2011-3/11kockfv.pdf>.
10. Смялянець Г.Є. Правовий і державний режими: поняття і співвідношення / Г.Є. Смялянець // Актуальні проблеми держави і права : збірник наукових праць. – Одеса : Юридична література, 2005. – Вип. 24. – С. 283–286.
11. Христенко Н.Ю. Право спільної сумісної власності фізичних осіб : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : спец. 12.00.03. «Цивільне право і цивільний процес; сімейне право; міжнародне приватне право» / Н.Ю. Христенко. – К., 2006. – 24 с.
12. Овчатова-Редько А.О. Майнові правовідносини жінки та чоловіка, які перебувають у фактичному шлюбі, за законодавством України : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : спец. 12.00.03. «Цивільне право і цивільний процес; сімейне право; міжнародне приватне право» / А.О. Овчатова-Редько. – О., 2009. – 24 с.
13. Валах В.В. Спадкування фактичного подружжя за законом / В.В. Валах // Актуальні проблеми держави і права : збірник наукових праць – Одеса : Юридична література, 2011. – Вип. 57. – С. 479–484.
14. Дякович М.М. Правове регулювання «фактичних шлюбних відносин» / М.М. Дякович // Вісник Верховного Суду України. – 2011. – № 2. – С. 37–43.
15. Овчатова-Редько А.О. Основні риси «фактичного» шлюбу за сімейним законодавством України / А.О. Овчатова-Редько // Актуальні проблеми держави і права : збірник наукових праць – Одеса : Юридична література, 2008. – Вип. 38. – С. 132–137.
16. Богатырев Ф. Как дальше регулировать оборот недвижимости (Обсуждение Концепции развития гражданского законодательства о недвижимом имуществе) / Ф. Богатырев // Хозяйство и право. – 2003. – № 11. – С. 121–123.
17. Козлов Р.Ю. Правовий статус об'єкта незавершеного будівництва / Р.Ю. Козлов // Держава і право : збірник наукових праць. Юридичні і політичні науки. – 2002. – Вип. 17. – С. 228–233.
18. Сафончик О.І. Проблемні питання реалізації права спільної часткової власності за законодавством України / О.І. Сафончик // Актуальні проблеми держави і права : збірник наукових праць – Одеса : Юридична література, 2010. – Вип. 56. – С. 277–283.
19. Ариванюк Т.О. Правове регулювання відносин власності між подружжям : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : спец. 12.00.03. «Цивільне право і цивільний процес; сімейне право; міжнародне приватне право» / Т.О. Ариванюк. – К., 2002. – 17 с.
20. Єдиний державний реєстр судових рішень [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.reyestr.court.gov.ua>.
21. Харченко Г.Г. Речовий інтерес у цивільному праві / Г.Г. Харченко // Держава і право : збірник наукових праць. Юридичні і політичні науки. – 2010. – Вип. 50. – С. 323–328.
22. Гнатушенко Ю.В. Юридичний обов'язок як складова змісту правовідносин / Ю.В. Гнатушенко // Держава і право : збірник наукових праць. Юридичні і політичні науки. – 2007. – Вип. 38. – С. 123–128.
23. Мічурін Є. Обмеження прав осіб щодо володіння, користування, розпорядження майном / Є. Мічурін // Право України. – 2006. – № 12. – С. 103–108.
24. Ушакова Ю.А. Право розпорядження як елемент змісту права власності / Ю.А. Ушакова // Бюлетень Міністерства юстиції України. – 2008. – № 9 (83). – С. 127–133.
25. Яворська О.С. Правовий статус суб'єктів спільного інвестування / О.С. Яворська // Часопис Академії адвокатури України. – 2013. – № 19. – С. 1–5.