

УДК 347.44:347.238.3

МІСЦЕ ДОГОВОРУ ПРО ПОРЯДОК ВОЛОДІННЯ ТА КОРИСТУВАННЯ СПІЛЬНИМ НЕРУХОМИМ МАЙНОМ У СИСТЕМІ ЦИВІЛЬНО-ПРАВОВИХ ДОГОВОРІВ

Віталій СТАВИЦЬКИЙ,

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

SUMMARY

The features of legal construction of agreement on possession and use of joint immovable property (agreement on specific use) are researched in the article. Within the article author analyzes actual classifications of agreements, compares agreement on possession and use of joint immovable property with other agreements within classifications and determines legal nature of researched agreement as well as its consequences. Place of agreement on specific use in domestic system of civil legal agreements is designated. Existing of separate group of agreements on establishment, transformation and deprivation of property legal regime is justified and it's proved that such group consist of researched agreement and agreement on determination of shares in joint ownership.

Key words: immovable property, agreement, joint ownership, possession, use, joint ownership regime, specific use.

АНОТАЦІЯ

У статті досліджуються особливості конструкції договору про порядок володіння та користування спільним нерухомим майном (договір конкретного користування). Аналізуються наявні класифікації договорів, здійснюється порівняння договору про порядок володіння та користування спільним нерухомим майном із договорами в межах таких кваліфікацій, визначається його правова природа й наслідки. Установлюється місце договору у вітчизняній системі цивільно-правових договорів. Обґрунтовується існування окремої групи договорів про встановлення, зміну або припинення правового режиму майна, яку становлять досліджуваний договір, а також договір про визначення часток у спільному майні.

Ключові слова: нерухомість, договір, спільна власність, володіння, користування, режим спільної власності, конкретне користування.

Постановка проблеми. Договір про порядок володіння та користування спільним майном, який у юридичній літературі ще називають «договір конкретного користування» [1, с. 66], є однією з малодосліджених договірних конструкцій сучасної вітчизняної цивілістики. Крім того, наразі бракує нормативно-правового матеріалу з регулювання відносин, які складаються між співвласниками з приводу укладення, виконання і припинення зазначеного договору, не кажучи про те, що можливість його укладення лише впливає зі статей 358 і 369 Цивільного кодексу України (далі – ЦК України). Такий стан речей ускладнює встановлення правової природи договору про порядок володіння та користування спільним нерухомим майном і визначення його місця у вітчизняній системі цивільно-правових договорів, а розгляд як його предмета нерухомості актуалізує порушене питання.

Наведене загалом зумовлює необхідність наукового дослідження зазначеної договірної конструкції з метою формування виважених і осмислених пропозицій щодо застосування й удосконалення чинних положень цивільного законодавства України.

Актуальність теми. Система цивільно-правових договорів, окремі її елементи, а також договори, що укладаються у сфері відносин спільної власності, ставали предметом наукового аналізу таких вітчизняних і зарубіжних учених-правників, як С.І. Аскназієв, В.І. Борисова, М.І. Брагінський, М.М. Великанова, І.В. Венедіктова, В.В. Вітрянський, К.М. Глиняна, Г.А. Горбуля, О.В. Дзера, І.В. Жилінкова, О.С. Іоффе, Т.С. Ківалова, О.О. Красавчиков, Н.С. Кузнєцова, А.І. Лозовий, Д.Д. Лупеник, В.В. Луць, Р.А. Майданік, І.П. Малютіна, Є.О. Мічурін, Г.В. Озернюк, Ю.В. Романець, О.А.Серветник, І.В. Спасибо-Фатєєва, А.О. Шевирін, Я.М. Шевченко, В.Л. Яроцький та ін.

Мета статті полягає у визначенні місця договору про порядок володіння й користування спільним нерухомим майном у сучасній вітчизняній системі цивільно-правових договорів.

Виклад основного матеріалу дослідження. Звертаючись до нормативних положень за відповіддю на питання правової природи договору про порядок володіння та користування спільним нерухомим майном, ми можемо лише констатувати, що в межах кодифікованих нормативно-правових актів відповідні положення містяться у главах, які об'єднують норми, що регулюють відносини власності, а саме: глава 26 ЦК України «Право спільної власності» [2, гл. 26], глава 8 Сімейного кодексу України (далі – СК України) «Право спільної сумісної власності подружжя» [3, гл. 8], глава 14 Земельного кодексу України (далі – ЗК України) «Право власності на землю» [4, гл. 14], що слугує аргументом на користь речової природи правовідносин, які врегульовуються досліджуваним договором. Однак це, тим не менше, не дає змоги чітко визначити, до якої групи договорів належить договір конкретного користування, оскільки в нормативних положеннях зобов'язального права про такий договір нічого не йдеться. Крім того, як показує аналіз юридичної літератури, йому не знайшлося місця в традиційних класифікаціях договорів. Якщо узагальнити позиції вчених із цього приводу (О.О. Красавчикова, С.І. Аскназієва, В.В. Луць, Ю.В. Романець, Т.С. Ківалової), то найбільш поширеними є такі групи договорів, що виділяються більшістю правників: 1) договори з передачі майна у власність; 2) договори з надання майна в користування; 3) договори з надання кредиту (з передачі коштів); 4) договори з виконання робіт; 5) договори про надання послуг; 6) договори про спільну господарську діяльність [5, с. 26; 6, с. 92–93; 7, с. 55]. Більш детальна класифікація

надається О.С. Іоффе, який розмежує дев'ять груп договорів: 1) з оплатної реалізації майна; 2) з оплатної передачі майна в користування; 3) з безоплатної передачі майна у власність або користування; 4) з виробництва робіт; 5) з надання послуг; 6) з перевезення; 7) з кредиту й розрахунків; 8) зі страхування; 9) зі спільної діяльності [7, с. 51].

Тим не менше, у сучасних умовах необхідно визнати наведені класифікації недосконалими, оскільки група договорів не знаходять у них свого відображення, що може свідчити або про неповноту класифікації та її критеріїв або про те, що відповідні конструкції правовідносин не є договорами. Ідеться передусім про такі договори, як шлюбний договір, іпотечний договір, договір про визначення часток у спільному майні тощо. Сюди ж належить і договір про порядок володіння та користування спільним нерухомим майном. Такі договірні конструкції змінюють правовий режим майна, однак не завжди тягнуть за собою наслідок у формі виникнення чи припинення речових прав на нього в учасників правовідносин. У такому випадку для визначення правової природи договору про порядок володіння та користування спільним нерухомим майном і його місця в системі цивільно-правових зобов'язань можна застосувати комплексний підхід, у якому визначати властивості договору відповідно до родових ознак відповідної групи договорів і окремо встановлювати відмінності між досліджуваним договором і договорами конкретної групи, що максимально наближені до нього за своїми характеристиками, якщо такі договори є у відповідній групі.

Стосовно групи договорів про передачу майна у власність, яка об'єднує купівлю-продаж, дарування, міну (бартер), позику тощо, необхідно відмітити, що досліджуваний нами договір не може бути зарахований до неї за своїми наслідками. Договір про порядок володіння та користування спільним нерухомим майном не опосередковує виникнення, перехід або припинення права власності на об'єкти нерухомості. За таким договором співвласники нерухомого майна визначають порядок реалізації ними правомочностей володіння, користування та розпорядження стосовно предмета договору, а також його частин та елементів. Такий договір укладається між співвласниками нерухомості. Як справедливо зазначає А.О. Шевирін, аналізуючи договір спільного користування земельною ділянкою (стаття 86 Земельного кодексу України), цей договір не свідчить про перехід права власності, а має від нього похідний характер. Таким договором учасники спільної власності регулюють між собою питання щодо володіння, користування та розпорядження належною їм земельною ділянкою. Такий договір не є правовстановлюючим документом, а тому він не може змінювати розмір часток співвласників [1, с. 67]. Після укладення такого договору його сторони залишаються співвласниками відповідного майна в межах того ж виду власності, що й до його укладення, тобто спільної сумісної або спільної часткової власності. Єдиним наслідком, до якого він призводить, є встановлення правового режиму спільної речі та її частин, що проявляється в чіткому визначенні обсягу прав і обов'язків сторін стосовно спільного нерухомого майна та його частин. У зв'язку з цим аналізований договір уносить визначеність у просторові, об'єктні і юридичні межі прав співвласників. До укладення договору сторони, керуючись засадами рівності, мають рівні права стосовно відповідного майна та їх волі можуть вступати в конфлікт між собою, який усе одно має вирішуватися за взаємною згодою або в судовому порядку. Через це аналізований договір упорядковує відповідні відносини й мінімізує ризики виникнення конфліктів між співвласниками.

Разом із тим той факт, що договір про порядок володіння та користування спільним нерухомим майном не зумовлює виникнення речових прав на об'єкт нерухомості,

не означає, що він позбавлений властивості юридичного факту. Необхідно зазначити, що в цивільному праві договір розглядається як юридичний факт [8, с. 103], який, відповідно, зумовлює виникнення, зміну та припинення прав і обов'язків. Тому договір про порядок володіння та користування спільним нерухомим майном зберігає властивості юридичного факту, незважаючи на те що він лише упорядковує відносини між співвласниками нерухомості. І хоча він не є правовстановлюючим документом, такий договір установлює межі правомочностей співвласників, у зв'язку з чим змінює їх із абстрактних на чітко визначені, визначаючи конкретні приміщення, які перебувають у користуванні конкретного співвласника, або черговість реалізації прав стосовно об'єкта спільної власності. Справа в тому, що різниця між недоговорним (легальним) і договорним режимами володіння та користування спільним майном полягає в тому, що при першому співвласники мають абсолютно рівні права стосовно нерухомої речі, а при другому визначають межі реалізації прав кожного зі співвласників і, як зазначалося, обмежують їх матеріально. У цьому ключі правильним є висновок Г.М. Ахмач, що на підставі договору можуть виникати, припинятися і трансформуватися не тільки зобов'язання, а й речові правовідносини [9, с. 154]. Саме трансформаційний характер договору підтверджує його існування як юридичного факту. Однак досліджуваний договір не має властивості юридичного факту лише в тому випадку, коли він не врегулює відносини спільної власності по-іншому, ніж це робить закон, тобто якщо він не упорядковує правовідносини, а лише фіксує й так наявні у співвласників права й обов'язки, тобто не створює режиму спільної власності, відмінного від легального.

Договори з надання майна в користування як платне, так і безоплатне, характеризуються наявністю ієрархії речових прав між собою. У такому випадку існує необмежене право власності й обмежені права володіння та користування або обмежені права володіння та користування й ще більш обмежені похідні права, наприклад, у випадку з орендою та суборендою. Стосовно конструкції договору конкретного користування така модель речових прав є незастосовною. Кожен співвласник ставить до всієї речі як до власної, оскільки завідомо не знає, яка реальна частина належить йому на праві власності, навіть у тому випадку, коли спільна нерухомість утворилася шляхом об'єднання самостійних нерухомих речей, і яку конкретно частину він одержить під час поділу нерухомості в натурі. У такому разі, одержуючи в користування за договором конкретну частину нерухомості, також неможливо встановити, чи одержує співвласник у користування свою власність або ж власність іншого співвласника. У зв'язку з цим розмежування договору про порядок володіння та користування спільним нерухомим майном із договорами про передачу речі в оплатне або безоплатне користування (позичку, оренду) здійснюється за наслідком, до якого призводять відповідні договори. Договір про оренду або позичку сприяє виникненню в особи відносно нових прав, зокрема володіння та користування річчю, яких у неї не було до укладення договору. Тобто, у випадку з орендою, позичкою та іншими випадками передачі речі в користування до боржника здійснюється перехід визначеного обсягу прав кредитора (позичкодавця, орендодавця). У свою чергу, при укладенні договору конкретного користування у співвласників не виникають нові речові права на річ, однак обмежуються наявні.

Що ж стосується таких груп договорів, як *договори про передачу коштів*, про виконання робіт на давання послуг, то договір про порядок володіння та користування спільним нерухомим майном також не має спільних із ними рис. Зокрема, договори про передачу коштів, до яких належать

кредитний договір і договір вкладу (депозиту), характеризується предметом, у якості якого виступають кошти, у зв'язку з чим у цій частині вони повністю розмежовуються з договором конкретного користування. Однак у цьому ключі цікавою є позиція з приводу змішаних договорів [6, с. 93; 7, с. 57], під якими розуміють поіменовані договори, спрямовані на здійснення не одного, а кількох видів діянь, що є об'єктом зобов'язання. До такої групи належать договори простого товариства й засновницькі договори, банківський рахунок (може бути включений і банківський вклад), договори довірчого управління й комерційної концесії, авторські договори тощо. Їх характерною рисою є змішаний об'єкт. Наприклад, договір простого товариства може передбачати як об'єднання вкладів, так і надання робіт і послуг, а договір вкладу передбачає передачу речей у користування й одержання особою певних послуг [7, с. 57, 60]. Тим не менше, про змішаний характер зобов'язань можна стверджувати лише у випадку, коли вони поєднують кілька видів уже наявних правовідносин і ще більше, якщо на рівні договору поєднуються індивідуальні конструктивні особливості кількох договорів конструкцій, зокрема в частині об'єкта регулювання. Разом із тим в аспекті пропонування класифікацій договір конкретного користування не належить до жодних видів правовідносин. Співвласники не надають жодних послуг один одному в порядку виконання договору конкретного користування, а лише реалізують свої правомочності стосовно об'єкта нерухомості.

Завершуючи огляд поширених способів групування цивільно-правових договорів, варто зазначити, що на окрему увагу заслуговує позиція Ю.В. Романець, відображена в роботі Г.В. Озернюк, із приводу виділення в окрему групу *договору про досягнення мети, єдиної для всіх учасників (група спільно цільових договорів)* [6, с. 93]. До такої групи, зокрема, належить договір про спільну діяльність або, як його назвали С.І. Аскназєв і В.В. Луць, «договір про спільну господарську діяльність» [6, с. 93; 7, с. 55]. Із цього приводу необхідно відзначити, що кваліфікуючими ознаками договору про спільну діяльність є його мета і предмет договору [10, с. 38]. Мета договору може бути як пов'язана зі здійсненням підприємницької діяльності, так і не бути пов'язаною з нею. Однак у будь-якому разі учасники договору про спільну діяльність без об'єднання вкладів мають спільну мету, відмінну від одержання прибутку (будівництво будинку для наступного проживання в ньому, наукове і творче співробітництво в процесі створення твору науки, техніки тощо). Незалежно від того, чи здійснюється спільна діяльність у підприємницькій або непідприємницькій формах, вона не є самоціллю для учасників договору, вона – лише засіб для досягнення певного результату, спільної для всіх учасників мети. Предметом договору про спільну діяльність є спільне ведення діяльності, спрямованої на досягнення спільної для всіх учасників мети (юридичний об'єкт), і вклади учасників (матеріальний об'єкт) [11, с. 670–673]. Унаслідок цього саме спільність інтересів співвласників нерухомості, а також об'єднання засобів для її досягнення характерне для договору спільної діяльності. Проте спільність діяльності прямо виключається договором про порядок володіння та користування спільним нерухомим майном, адже його відмінність від нормативного регулювання відповідних відносин характеризується саме визначенням конкретних частин нерухомості, якими володіють і користуються співвласники одноосібно, а також частин, які залишаються в спільному користуванні. Крім того, договір може передбачати почергове користування річчю, якою не можна користуватися одночасно двом або більше особам. Тобто, спільність у договорі про спільну діяльність означає спільність мети і її результатів, у тому числі майнових. Відповідна позиція відображається й у

судовій практиці. Як приклад можна навести постанову Вищого господарського суду України від 27 червня 2012 року у справі за № 5020-9/477-468/2011-6/183, якою суд визнав, що внесене учасниками майно, яким вони володіли на праві власності, а також вироблена в результаті спільної власності продукція та одержані від такої діяльності плоди й доходи є спільною частковою власністю учасників, якщо інше не встановлено договором простого товариства (стаття 1134 ЦК України). Відповідну норму Судом застосовано під час розгляду справи між ПП «Ася» та КП «Севастопольський комбінат благоустрою», які на підставі договору про спільну діяльність вирішили об'єднати майно й зусилля для досягнення загальної господарської мети, якою є організація відпочинку громадян, їх торгове обслуговування та отримання прибутку від спільної діяльності. Результатом договору стало, зокрема, будівництво кафе-бару і його використання в спільній діяльності [12]. У договорі про порядок володіння та користування спільним нерухомим майном немає спільності і єдності зусиль, оскільки як мету не можна розглядати володіння та користування окремою частиною речі. Така мета не є спільною, адже кожен володіє й користується відповідною частиною нерухомості самостійно, а саме володіння та користування здійснюються співвласниками для себе. Більше того, укладення договору відкриває можливість одержання доходу кожним зі співвласників від власної частки, що не вписується в конструкцію спільності наслідків. У зв'язку з цим договір про спільну діяльність може передбачати об'єднання майна й зусиль осіб для створення спільної нерухомості як мети, однак порядок володіння та користування такою нерухомістю розмежовує спільні інтереси співвласників на особисті. Тому характерною рисою відносин спільної діяльності є спільне здійснення володіння, користування та розпорядження стосовно всієї речі або її окремих частин, а характерною рисою відносин конкретного користування є здійснення правомочностей володіння, користування та розпорядження часткою в спільній нерухомості на власний розсуд, що водночас може й передбачати досягнення однакової мети, однак для кожного вона буде індивідуальною. Прикладом спільної діяльності є об'єднання зусиль і правомочностей стосовно спільного майна для надання житла, наприклад, внутрішньо переміщеним особам. У такому випадку всі співвласники або кожен із них здійснюють дії щодо часток один одного, що характеризує чітку організацію відносин і спільність мети [10, с. 38]. Однак якщо кожен зі співвласників і учасників договору конкретного користування забезпечує житлом таких осіб у своїй реальній частині нерухомості, не вступаючи у зв'язки з іншими співвласниками і не обумовлюючи спільність мети, то в такому разі має місце реалізація правомочностей володіння, користування та розпорядження співвласником, а не спільна діяльність.

Отже, ураховуючи зазначене, можемо констатувати, що договір про порядок володіння та користування спільним нерухомим майном не належить до жодної із проаналізованих груп договорів. Однак він має спільні ознаки з окремими договорами, що виділяються вченими в якості альтернативного або, навпаки, поглибленого аналізу системи договорів. Найближче наблизився до всеосяжності класифікаційних критеріїв М.М. Агарков під час дослідження зобов'язань і їхніх елементів. Саме його підхід до зобов'язань є застосовним і до зобов'язання, що виникає з договору про порядок володіння та користування спільним нерухомим майном. Учений зазначав, що змістом зобов'язання може бути утримання від здійснення тих чи інших дій. Зміст такого зобов'язання матиме майновий характер, якщо утримання від дій спрямоване на більшу ефективність, більшу зручність у користуванні якою-небудь

річню або на створення можливості користування річчю. Як приклад учений наводить дозвіл власником будинку або забудовником сусіду користуватися колодязем, що розташований на відповідній території. При цьому такий випадок і такий вид зобов'язань учений чітко розмежовує від зобов'язання з передачі того чи іншого права, зокрема права забудови в порядку відчуження [13, с. 229]. Така конструкція зобов'язання може бути доповнена прикладом із договором про порядок володіння та користування спільним нерухомим майном, за яким не відбувається жодного відчуження прав між співвласниками, однак вони між собою вирішують питання щодо режиму «більшої зручності» в користуванні спільною нерухомістю. Так само і при наданні права користування колодязем у двох осіб виникають схожі за своїм змістом, однак не тотожні правомочності, але при цьому зберігається їх ієрархія. Зокрема, колодязем користується як власник, так і його сусід, однак, крім користування, у власника наявні правомочності володіння та розпорядження колодязем і земельною ділянкою, на якій він розташований. Однак під час укладення договору про порядок володіння та користування спільним нерухомим майном співвласники мають рівні повноваження стосовно всього майна загалом і окремих його частин і лише договір визначає обсяг правомочностей кожного співвласника, відмінний від того, що встановлений положеннями законодавства. Договір спрямований на зручність реалізації речових правомочностей співвласників стосовно спільного майна.

У зв'язку з цим необхідно зробити попередній висновок, що договір конкретного користування не може бути зарахований до договорів, які опосередковують передачу речі у власність або користування, договорів про виконання робіт, надання послуг, оскільки відрізняється від них предметом і наслідками, унаслідок чого належить до окремої самостійної групи договорів, що складаються у сфері речових правовідносин. Такі договори можна назвати договорами про встановлення, зміну або припинення правового режиму майна. До такої групи, зокрема, належать договір про порядок володіння та користування спільним майном, а також договір про визначення часток у спільному майні. Характерною рисою таких договорів є зміна правового режиму речі, тобто зміна правомочностей стосовно речей, зокрема їх обсягу, без виникнення речових прав в інших осіб. Договір конкретного користування визначає просторові межі правомочностей кожного зі співвласників і може укладатися у випадку як спільної часткової, так і спільної сумісної власності. У свою чергу, договір про визначення часток у спільному нерухомому майні чітко визначає обсяг прав кожного зі співвласників у спільній нерухомості, підтверджуючи їх рівність як при спільній сумісній власності або, навпаки, визнаючи нерівність обсягу таких прав. Як зазначають М.М. Великанова та Г.А. Горбуля, у результаті укладення договору про визначення часток спільна власність не припиняється, а правовий зв'язок, що існував між співвласниками, трансформується [14, с. 81].

Водночас такі договори є конкретизуючими й не наділені правостановлюючою властивістю, що, по-перше, зумовлює особливості переходу прав за ними, по-друге, характеризує їх як такі, що не опосередковують перехід прав між співвласниками. Не можна зарахувати до такого типу договорів, наприклад, договір про встановлення сервітуту, оскільки на його підставі виникають речові права на нерухоме майно.

Договір про визначення часток, навіть будучи схожим на договір про порядок володіння та користування спільним нерухомим майном, що зумовлює їх перебування в одній групі договорів, відрізняється від нього обсягом урегульованих суспільних відносин і наслідками. Визначення часток підтверджує або спростовує їх рівність у межах

правомочностей співвласників, а визначення порядку конкретного користування умовно ділить сфери впливу й відповідальності співвласників «на місцевості» стосовно конкретних частин нерухомості й об'єкта загалом незалежно від ідеальних часток або, навпаки, прямо базуючись на них.

Крім того, визначення часток у спільному нерухомому майні належить до ідеальної сфери відносин спільної власності, оскільки визначає розмір часток у праві, а договір конкретного користування належить до матеріальної частини таких відносин, оскільки визначає реальні частки нерухомості, що переходять у користування конкретних співвласників або залишаються в спільному користуванні. Вони можуть існувати незалежно один від одного, однак поєднання цих договірних конструкцій може комплексно врегулювати відносини власності між співвласниками.

Від договорів про встановлення, зміну або припинення правового режиму необхідно відмежовувати інші договірні конструкції, які можуть спричиняти відповідні наслідки, однак для яких такі наслідки мають побічний характер. Зокрема, від договору про порядок володіння та користування спільним нерухомим майном необхідно відмежовувати договори про *розпорядження часткою в спільній нерухомості*, а також конструкції множинності осіб, зокрема кредиторів, у зобов'язанні. Ідеться про спільне придбання або продаж нерухомості, стосовно якої встановлено режим спільної власності, наприклад, продаж співвласниками нерухомості за одним договором купівлі-продажу, а також конструкції зміни якісного стану спільної власності, наприклад, відчуження частини своєї частки одним зі співвласників іншому, унаслідок чого частка продавця зменшується, а покупця, відповідно, збільшується. Такі договори характеризуються переходом прав між співвласниками або від співвласників чи співвласника до третіх осіб.

Крім того, положення пункту 3.1 Інструкції щодо проведення поділу, виділу та розрахунку часток об'єктів нерухомого майна, затвердженої Наказом Міністерства з питань житлово-комунального господарства України від 18 червня 2007 року № 55, зареєстрованим у Міністерстві юстиції України 06 липня 2007 року за № 774/14041, також необхідно вважати таким, що пов'язується саме з переходом права на частку між співвласниками. Наведеним положенням установлюється, що в разі невідповідності розмірів часток, указаних у правостановлюючих документах, реальним часткам за згодою всіх співвласників здійснюється розрахунок відповідних часток нерухомого майна з метою отримання відповідних правостановлюючих документів [15]. Такий крок варто вважати як передумову укладення договору про перехід права на частку від одного співвласника до іншого.

Особливі риси договору про порядок володіння та користування спільним нерухомим майном дають змогу відмежувати його від інших схожих договірних конструкцій, що мають місце у сфері цивільного обороту нерухомого майна й сімейних правовідносинах, і підкреслити його самостійність відносно них.

У цій частині елементи договору конкретного користування можуть міститися в *шлюбному договорі (контракті)*. Перевагою й особливістю шлюбного договору є те, що майнові права й обов'язки чоловіка та дружини можуть урегульовуватися ним по-іншому, ніж це зроблено положеннями законодавства. Зокрема, може бути передбачено, що одержане до шлюбу в дарунок майно належить особам на праві спільної власності й, навпаки, майно, набуте у шлюбі, уважається власністю дружини або чоловіка одноосібно. Крім того, сторони можуть відійти від концепту спільної сумісної власності й передбачити частки, у яких вони набуватимуть спільне майно [16, с. 92], відійшовши

при цьому від принципу їх рівності. У зв'язку з цим конструкція шлюбного договору може бути змішаного типу, оскільки, урегулюючи майнові відносини подружжя, поснує договори про перехід майна у власність і встановлення правового режиму майна, одержаного як до шлюбу, так і в шлюбі. Тому відповідний договір можна назвати певним змішуванням різних договірних конструкцій.

У свою чергу, специфікою договору про порядок володіння та користування спільним нерухомим майном є те, що він не впливає на суб'єктну характеристику власності, стосується лише спільного майна. Тобто, предметом регулювання цього договору є спільне нерухоме майно, унаслідок чого, регулюючи відносини власності, сторони таким договором можуть лише констатувати факт належності їм відповідного майна на праві спільної власності, однак не змінювати його режим із власності одного зі співвласників (одноосібна власність) на власність спільну, що можливо при шлюбному договорі. У такому випадку має місце поєднання договорів купівлі-продажу або дарування тощо з конструкцією договору про порядок володіння та користування спільним нерухомим майном. У зв'язку з цим відповідні положення законодавства повинні застосовуватися до таких правовідносин.

Варто зазначити й те, що договір про порядок володіння та користування нерухомим майном, яке належить одній особі, наприклад, дружині або чоловіку, може бути укладений між подружжям, що прямо передбачено й пунктом 2.8 глави 5 Порядку вчинення нотаріальних дій нотаріусами України, затвердженого Наказом Міністерства юстиції України від 22 лютого 2012 № 296/5, зареєстрованим у Міністерстві юстиції України 22 лютого 2012 року за № 282/20595 [17, гл. 5], однак до такого договору необхідно застосовувати положення про позичку або оренду, залежно від його безоплатності або оплатності, відповідно, адже в чоловіка або дружини виникають речові права на відповідну річ. Зокрема, одержання одним із подружжя права володіння та користування приватним майном іншого є яскравим прикладом договірної зобов'язання, окресленого М.М. Агарковим, оскільки спільність побуту й характер відносин між подружжям зумовлюють можливість, а іноді й необхідність користування майном один одного.

Договір про поділ спільного нерухомого майна та договір про виділення частки зі спільної нерухомості, що укладаються між співвласниками, мають правовстановлюючий характер і характеризуються тим, що припиняють режим спільної власності на об'єкт нерухомості, якщо здійснюється поділ нерухомості [18, с. 53; 19, с. 180], і суб'єктивні права одного зі співвласників при виділенні йому в натурі частки зі спільної нерухомості [20, с. 139]. Розмежовуючи матеріальну та юридичну складову операцій із поділу нерухомості й виділення частини зі спільного нерухомого майна, А.І. Лозовий справедливо відзначає, що внаслідок поділу та виділення нерухомості в матеріальному сенсі один об'єкт нерухомості формально перестав існувати й замість нього з'являються два або більше самостійних об'єктів нерухомості або, крім основного об'єкта, виникає ще один, утворений у результаті виділення, який має самостійне значення в цивільному обороті [21, с. 198].

Спільність таких договорів із договором конкретного користування полягає в тому, що вони стосуються речової сфери спільної власності й характеризують правомочності співвласників стосовно конкретних частин нерухомого майна, яке становило спільну власність, однак основною відмінністю між цими договорами є правовстановлюючий характер договорів про поділ і виділення нерухомості і його відсутність у договорі про порядок володіння та користування спільним нерухомим майном. Договори поділу можуть мати на меті наділення одного зі співвласників

усією повнотою власності стосовно конкретної частини нерухомості або наділення кожного зі співвласників такою повнотою стосовно окремих частин спільного майна, чим фактично надається повна оборотоздатність складовим спільної нерухомості, а спільна власність трансформується в одноосібну. Однак договір конкретного користування не наділяє частини нерухомості оборотоздатністю й не припиняє спільну власність на них. Хоча, як зазначає А.І. Лозовий, у разі поділу нерухомості новостворені речі можуть зберігати режими спільної власності [21, с. 198].

Саме тому договори поділу та виділення й договір конкретного користування різняться наслідками, до яких вони призводять. Унаслідок договорів поділу та виділення частини спільної нерухомості набувають повної оборотоздатності, адже стають самостійними об'єктами нерухомого майна, хоча при поділі відповідні частини можуть як переходити в одноосібну власність колишніх співвласників, так і зберігати режим спільної власності, наприклад, коли співвласники бажають передати в іпотеку частину підприємства, у зв'язку з чим виділяють її в натурі в окремий об'єкт зі збереженням режиму спільної власності. У свою чергу, наслідком договору про порядок володіння та користування спільним нерухомим майном є лише порядок користування частинами нерухомості, що не наділені оборотоздатністю. Якщо, наприклад, співвласники нерухомості поділили її на окремі самостійні об'єкти нерухомості зі збереження режиму спільної власності стосовно кожного з них, то у випадку укладення ними договору конкретного користування з передачею у володіння та користування кожного з них самостійного об'єкта нерухомого майна має місце не договір конкретного користування, а договір оренди, позички або управління, оскільки права співвласників у кожному об'єкті передаються одному з них.

Висновки. Вищевикладене свідчить про те, що договір про порядок володіння та користування спільним нерухомим майном є самостійною цивільно-правовою договірною конструкцією, яка разом із договором про визначення часток у спільному нерухомому майні становить групу «режимних договорів» (договорів щодо виникнення, зміни або припинення правових режимів у цивільних правовідносинах), характерною рисою яких є зміна правового режиму речі шляхом зміни обсягу й меж правомочностей співвласників стосовно неї без виникнення речових прав у третіх осіб на таку річ. Такі договори упорядковують наявні між їхніми сторонами правовідносини спільної власності, однак не мають правовстановлюючої властивості й не пов'язані напряму з наданням послуг, виконанням робіт, передачею речей або іншого майна у власність або користування один одному.

Список використаної літератури:

1. Шевирін А.О. Підстави виникнення, здійснення та припинення права спільної власності, зокрема шляхом укладення правочинів про поділ та виділ нерухомого майна / А.О. Шевирін // Вісн. Одеськ. нац. ун-ту. – 2008. – Т. 13. – Вип. 10 «Правознавство». – С. 61–70.
2. Цивільний кодекс України станом на 05 квітня 2016 року // Відом. Верхов. Ради України – 2003. – № № 40–44. – Ст. 356 (зі змінами).
3. Сімейний кодекс України станом на 05 квітня 2016 року // Відом. Верхов. Ради України – 2002. – № 21. – Ст. 135 (зі змінами).
4. Земельний кодекс України станом на 05 квітня 2016 року // Відом. Верхов. Ради України. – 2002. – № 3–4. – Ст. 27 (зі змінами).
5. Ківалова Т.С. Поняття та система зобов'язань у цивільному праві України / Т.С. Ківалова // Акт. пробл. держа-ви і права. – 2008. – Вип. 38. – С. 22–27.

6. Озернюк Г.В. Система цивільно-правових договорів за законодавством України і зарубіжних країн / Г.В. Озернюк // *Наук. вісн. Міжн. гуманіт. ун-ту.* – 2010. – № 1. – С. 91–95.
7. Серветник А.А. Основание классификации гражданско-правовых договоров / А.А. Серветник // *Известия высших учебных заведений. Серия «Правоведение».* – 2004. – № 2. – С. 49–60.
8. Єсіпов І. Договір як юридичний факт / І. Єсіпов // *Юрид. журн.* – 2005. – № 2 (32). – С. 99–103.
9. Ахмач Г.М. Вплив цивільного права на регулювання договірних відносин членів сім'ї / Г.М. Ахмач // *Акт. пробл. держави і права.* – 2009. – Вип. 51. – С. 150–156.
10. Резнікова В.В. Договір про спільну господарську діяльність: поняття, ознаки та види / В.В. Резнікова // *Економіка та право.* – 2013. – № 2 (36). – С. 35–39.
11. Цивільне право : [підруч.] : у 2 т. / [В.І. Борисова (кер. авт. кол.), Л.М. Баранова, Т.І. Бегова та ін.] ; за ред. В.І. Борисової, І.В. Спасибо-Фатєєвої, В.Л. Яроцького. – Х. : Право, 2011. – Т. 2. – 2011. – 816 с.
12. Єдиний державний реєстр судових рішень [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.reyestr.court.gov.ua>.
13. Агарков М.М. Избранные труды по гражданскому праву : в 2 т. / М.М. Агарков. – М. : Центр ЮрИнфоР, 2002. – Т. 1. – 2002. – 490 с.
14. Великанова М.М. Договір про поділ майна подружжя, що є об'єктом права спільної сумісної власності / М.М. Великанова, Г.А. Горбуля // *Юрид. вісн. Серія «Повітряне і космічне право».* – 2012 – № 3. – С. 80–83.
15. Про затвердження Інструкції щодо проведення поділу, виділу та розрахунку часток об'єктів нерухомого майна : Наказ Міністерства з питань житлово-комунального господарства України від 18 червня 2007 року № 55, зареєстрований у Міністерстві юстиції України 06 липня 2007 року за № 774/14041 // *Офіц. вісн. України.* – 2007. – № 51. – Ст. 28.
16. Глиняна К.М. Договірне регулювання майнових правовідносин подружжя / К.М. Глиняна // *Часопис цивілістики.* – 2013. – Вип. 15. – С. 89–94.
17. Про затвердження порядку вчинення нотаріальних дій нотаріусами України : Наказ Міністерства юстиції України від 22 лютого 2012 № 296/5, зареєстрований у Міністерстві юстиції України 22 лютого 2012 року за № 282/20595 // *Офіц. вісн. України.* – 2012. – № 17. – Ст. 632.
18. Малютіна І.П. Загальні засади поділу спільного сумісного майна подружжя / І.П. Малютіна // *Юрид. наука.* – 2012. – № 5. – С. 52–58.
19. Мічурін Є.О. Поділ та виділ нерухомого майна: теоретичні та практичні аспекти / Є.О. Мічурін // *Вісн. Харк. нац. ун-ту внутр. справ.* – 2010. – № 4 (51). – Ч. 2. – С. 173–181.
20. Лозовий А.І. Розмежування припинення суб'єктивного права спільної власності на нерухомість і відповідного правового режиму / А.І. Лозовий // *Наук. вісн. Ужгород. нац. ун-ту. Серія «Право».* – 2015. – № 30. – Т. 1. – С. 137–140.
21. Лозовий А.І. Поділ спільного нерухомого майна та виділ частки із нерухомості, що перебуває у спільній частковій власності / А.І. Лозовий // *Форум права.* – 2014. – № 3. – С. 194–200. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу : http://nbuv.gov.ua/j-pdf/FP_index.htm_2014_3_33.pdf.