

Дзера І. О.

ТЕОРЕТИЧНІ ТА ПРАКТИЧНІ ПРОБЛЕМИ ЗДІЙСНЕННЯ ТА ЗАХИСТУ ПРАВА СПІЛЬНОЇ ЧАСТКОВОЇ ВЛАСНОСТІ У РАЗІ ВИДІЛУ, ПОДІЛУ ТА ПРОДАЖУ СПІЛЬНОГО МАЙНА

У статті розкрито загальні засади здійснення співвласниками права на частку у спільній частковій власності, а також підстави застосування цивільно-правових способів захисту прав співвласників. Визначено основні способи захисту прав співвласників у разі виділу та поділу спільного майна, встановлено різницю між цими способами розпорядження часткою у спільній частковій власності. Особливу увагу зосереджено на способах захисту прав співвласників у разі продажу частки з порушенням переважного права купівлі частки. Встановлено прогалини та суперечності в цивільному законодавстві України, що регулює окремі способи захисту, що застосовуються співвласниками при здійсненні та розпорядженні правом спільної часткової власності та його припиненні. Виявлено такі проблеми у врегулюванні захисту права спільної часткової власності: 1) відсутність чіткого механізму врегулювання порядку та строків виплати компенсації співвласнику у разі виділу частки; 2) відсутність чіткої процедури переведення прав та обов'язків покупця за договором, укладеним із порушенням права переважної купівлі частки; 3) нерегульованість законом порядку повернення коштів, сплачених покупцем, який був замінений у договорі, укладеному з порушенням права переважної купівлі частки.

Ключові слова: право спільної часткової власності, виділ, поділ, переважне право купівлі частки, захист права спільної часткової власності.

Право спільної часткової власності є однією з найпоширеніших форм здійснення спільного володіння майном фізичними особами. Це зумовлено тим, що воно виникає з таких підстав, як спадкування, спільне створення чи придбання майна, приватизація житла тощо. Отже, питання здійснення та захисту прав співвласників у праві спільної часткової власності є доволі актуальними.

Право спільної часткової власності було предметом досліджень О. В. Дзери, І. В. Жилінкової, Н. М. Кондратьєвої, А. І. Лозового, Є. О. Мічуріна, О. В. Розгон, С. М. Романович, О. І. Сафончик, Я. М. Шевченко та ін. Однак здебільшого ці дослідження стосувалися або загальних положень про право спільної часткової власності, або окремих питань здійснення, виникнення чи припинення права спільної часткової власності. Тож питання захисту співвласників у спільній частковій власності є малодослідженими в сучасний період.

Відповідно до ст. 356 Цивільного кодексу України (далі – ЦК) правом спільної часткової власності є власність двох чи більше осіб із визначенням часток кожного з них у праві власності [1]. Відповідно до статей 358 і 361 ЦК право спільної часткової власності здійснюється співвласниками за їхньою згодою,

а розпоряджаються часткою – самостійно, крім обмежень, встановлених ст. 362 ЦК.

Зважаючи на те, що право спільної власності є одним із видів права власності, його учасникам – співвласникам притаманні як загальні права, що належать будь-якому власнику, так і спеціальні, притаманні тільки учасникам спільної часткової власності. До таких спеціальних прав належать: право на надання у володіння і користування співвласнику тієї частини майна, яка відповідає розміру його частки (ст. 358 ЦК); право співвласників домовитися про порядок володіння і користування спільним майном (ст. 358 ЦК); право на збільшення своєї частки, на добудову (прибудову) та поліпшення спільного майна (ст. 357 ЦК); переважне право придбання частки у разі її продажу одним із співвласників (ст. 362 ЦК); право на виділ частки в натурі (ст. 364 ЦК) та поділ спільного майна (ст. 367 ЦК).

Цивільне законодавство визначає особливості реалізації зазначених правомочностей співвласниками та правові засоби вирішення можливих спорів між ними.

Основними підставами захисту цивільних прав загалом, і права спільної часткової власності зокрема, є невизнання, порушення прав власників чи оспорювання. Причому права співвласника

можуть бути порушені чи невизнані як третіми особами, так і іншими співвласниками. Цивільним законодавством регламентується на однакових правових засадах механізм захисту прав співвласників, незалежно від особи порушника, що зумовлено дією принципу рівності всіх суб'єктів права власності перед законом.

Права співвласників можуть бути порушені при здійсненні права власності у разі поділу та виділу частки зі спільного майна.

Найголовнішим питанням у висвітленні способів захисту у разі поділу та виділу спільного майна є встановлення їхнього змісту, розмежування та підстав застосування. Відповідно до ст. 364 ЦК кожен співвласник має право на виділ у натурі частки з майна, що є у спільній частковій власності. Обмеженнями у здійсненні цього права відповідно до зазначеної статті є такі: 1) якщо виділ неможливий (наприклад, річ є неподільною), 2) якщо виділ не допускається згідно із законом. Право на виділ у натурі частки зумовлене тим, що один зі співвласників (або декілька з них) бажає виділити свою частку, щоб володіти нею одноосібно на праві приватної власності, а тому не хоче бути пов'язаним з іншими особами при здійсненні своїх повноважень власника. У юридичній науці усталеною є позиція, що виділ має місце в тих випадках, коли співвласників є не менш як троє і виділ здійснюється лише одним співвласником, при цьому право спільної часткової власності в інших співвласників зберігається; а у разі, коли право на виділ реалізовується всіма співвласниками одночасно (незалежно від кількості співвласників), то в цьому разі фактично відбувається поділ спільного майна в натурі [2, с. 598; 3, с. 472; 4, с. 461–463]. Водночас є й протилежна думка Є. О. Мічуріна, відповідно до якої при виділі право спільної часткової власності припиняється незалежно від кількості співвласників [5, с. 180]. Однак недоліком такого підходу є те, що в цьому випадку неможливо відмежувати виділ від поділу спільного майна. Тому вважаємо найпереконливішою позицію, згідно з якою відмінністю поділу від виділу частки є те, що у разі виділу право спільної часткової власності в інших співвласників зберігається (тому співвласників має бути не менше трьох), а у разі поділу – ні, тобто право спільної часткової власності на такий об'єкт припиняється і виникає окреме право власності в кожного зі співвласників на виділені частки (незалежно від кількості співвласників). Власне, подібна позиція ґрунтується і на відповідних нормах ст. 364 ЦК України, якою визначаються правові наслідки виділу частки.

Умовами для виділу частки відповідно до ст. 364 ЦК є: 1) волевиявлення одного зі співвласників на виділ своєї частки; 2) подільність майна, з якого співвласник бажає виділити частку, або відсутність заборонних норм на виділ частки. Отже, слід зазначити, що згода інших співвласників на виділення частки ініціатору виділу не потрібна, адже право на виділ частки є одним із повноважень співвласника, яке він може здійснювати самостійно. Водночас у разі згоди інших співвласників такий виділ здійснюється співвласниками в порядку, встановленому укладеним між ними договором про виділ частки зі спільної часткової власності. Якщо ж згоди не буде досягнуто, спір може бути вирішений у судовому порядку.

У тому разі, коли частку неможливо виділити, співвласнику, який бажає виділу, має бути виплачена компенсація вартості його частки в грошовій або матеріальній формі, але виключно за його згодою. Водночас законодавством не врегульовано порядок та строки виплати такої компенсації, а отже це має бути визначено за домовленістю між співвласниками. Наслідком виплати такої компенсації є припинення права на частку такого співвласника і, відповідно, припинення всіх інших, пов'язаних із правом спільної часткової власності прав та обов'язків. Пунктом 3 ст. 364 ЦК визначається правовий режим такої частки: особа, яка реалізує своє право на виділ частки, набуває право власності на виділене майно, і у випадку, встановленому законом, таке право підлягає державній реєстрації. Отже, якщо співвласнику було виділено в натурі частку, то ця частка стає самостійним об'єктом його права власності, а інші співвласники продовжують володіти майном на праві спільної часткової власності без врахування частки, що була виділена, крім випадків, коли іншими співвласниками також було реалізоване своє право на виділ часток.

Якщо ж співвласник не погоджується на запропоновану іншими співвласниками компенсацію, право спільної часткової власності продовжує існувати між співвласниками. У тому ж випадку, коли подальші відносини між ними погіршуються і спільне володіння і користування спільним майном стає неможливим, співвласники можуть скористатися правом, передбаченим ст. 365 ЦК, а саме правом на примусове позбавлення одного зі співвласників права на частку. Хоча можливі й інші варіанти – продаж або інший спосіб відчуження частки.

Цивільним законодавством передбачені певні особливості виділу частки з нерухомого майна. По-перше, такий виділ можливий лише у разі,

коли наявна технічна можливість такого виділу, що має бути підтверджено Висновком щодо технічної можливості виділу в натурі частки з об'єкта нерухомого майна [7]. По-друге, виділ можливий лише щодо будівель і споруд, побудованих у встановленому законом порядку (тобто неможливо для об'єктів самочинного будівництва) з наявністю правовстановлювальних документів на них. Крім того, для виділу частки з будівель і споруд необхідні також правовстановлювальні документи на володіння або користування земельною ділянкою під таким об'єктом. Якщо ж для здійснення виділу частки необхідне проведення переобладнання, реконструкції, то ці дії мають бути здійснені з дотриманням порядку, встановленого законом. По-третє, для добровільного виділу необхідне укладення договору про виділ частки з нерухомого майна, який має бути нотаріально посвідчений. За його відсутності виділ може бути здійснений у судовому порядку. Відповідно до п. 6.9 Порядку вчинення нотаріальних дій нотаріусами України одночасно з посвідченням договору про виділ частки в натурі (поділ) житлового будинку, будівлі або споруди нотаріусом посвідчується договір про виділ частки в натурі на місцевості земельної ділянки, для посвідчення якого разом з іншими документами нотаріусу подається нотаріально посвідчений договір про спільну часткову власність на земельну ділянку [6].

Слід також звернути увагу на те, що в ст. 364 та 367 ЦК не визначаються окремі правові наслідки щодо виділу часток із нерухомого майна, крім вимог до нотаріального посвідчення договорів про виділ або поділ спільного майна. Водночас у разі виділу чи поділу будівель і споруд у їхніх власників виникає потреба в отриманні окремої адреси на такі об'єкти. Такий порядок безпосередньо врегульований Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», зокрема ст. 14, в якій зазначено, що на кожний новостворений об'єкт нерухомого майна відкривається новий розділ Державного реєстру прав та формується нова реєстраційна справа, присвоюється новий реєстраційний номер кожному з таких об'єктів [8]. Також у п. 2.2 Інструкції щодо проведення поділу, виділу та розрахунку часток об'єктів нерухомого майна зазначено, що поділ на самостійні об'єкти нерухомого майна провадиться відповідно до законодавства з наданням кожному об'єкту поштової адреси [7]. Саме тому в судовій практиці є недоцільним вирішення судами одночасно з вимогами про виділ та поділ спільного майна вимог про присвоєння виділеному об'єкту нової окремої адреси, оскільки це до компетенції суду не належить.

Підставою захисту прав співвласників може бути також створення перешкод співвласнику у здійсненні його права власності. Неможливість безперешкодного здійснення права спільної часткової власності між співвласниками може бути зумовлена невизнанням іншими співвласниками права власності одного зі співвласників, зокрема у випадку, коли при спільному придбанні майна воно було оформлене лише на одного з них і в подальшому він не визнає права власності іншого співвласника. У такому випадку співвласник, право на майно якого не визнається, може звернутись до суду з позовом про *визнання права власності* на підставі ст. 391 ЦК. При цьому він має надати докази вкладення коштів у придбання спільного майна. У разі задоволення позову відбудеться зміна правового режиму майна з одноосібного права приватної власності на право спільної часткової власності.

Права співвласника можуть бути порушені іншими співвласниками шляхом ненадання доступу до спільного майна іншому співвласнику (співвласникам) або чинення перешкод у здійсненні повноважень користування та/або розпорядження спільним майном. У такому випадку може бути застосований такий спосіб захисту, як *негативний позов*. Особливостями цього способу захисту є те, що співвласник, якому перешкоджають здійснювати користування спільним майном, повинен навести докази таких перешкод, які мають бути наявні на момент звернення до суду з позовом. Водночас задоволення судом позову може не вирішити повністю проблему спільного користування майном. Доволі поширеними є ситуації, коли співвласники роками не можуть домовитися про спільне володіння і користування майном, періодично не даючи доступу до спільного майна іншому співвласнику. Існує декілька способів захисту прав такого співвласника. Він може вимагати виділу своєї частки, якщо це можливо. За неможливості такого виділу він має право вимагати від інших співвласників виплати вартості його частки, а у разі відсутності в інших співвласників коштів для виплати вартості компенсації – може вимагати виплати частки не в грошовій, а в матеріальній формі, шляхом передання іншого майна у власність. Крім виділу частки, можливий також поділ спільного майна, а також примусове припинення права на частку за позовом інших співвласників у порядку, передбаченому ст. 365 УК України.

Крім прав на виділ і поділ часток у спільній частковій власності, співвласники наділені правом розпорядження своїми частками в будь-який спосіб, включно з продажем своєї частки

будь-якій особі. При цьому законодавець встановлює для учасників спільної часткової власності додаткові гарантії на випадок відчуження одним із них частки у спільному майні стороннім особам. У разі такого відчуження шляхом продажу частки, решта учасників спільної часткової власності мають право переважної купівлі частки, що продається за ціною, оголошеною для продажу, і на інших рівних умовах, крім продажу з публічних торгів (ст. 362 ЦК).

Відповідно до ст. 362 ЦК України продавець частки в спільній власності зобов'язаний повідомити в письмовій формі інших учасників спільної власності про намір продати свою частку сторонній особі, зазначивши ціну та інші умови продажу. Якщо продається частка в нерухомому майні, то «доказом повідомлення учасників спільної часткової власності про подальший продаж частки в спільному майні є або свідоцтво, видане нотаріусом, про передачу їм заяви продавця, або заява учасників спільної часткової власності про відмову від здійснення права переважної купівлі частки майна, що продається (із зазначенням ціни та інших умов продажу цієї частки). Справжність підпису на заяві має бути засвідчена нотаріально» [6, п. 6.2]. Продавець має право продати свою частку сторонній особі в таких випадках: 1) коли всі інші учасники спільної власності відмовляться від здійснення права привілеєвої купівлі; 2) коли співвласники не здійснять цього права протягом 1 місяця – стосовно будинку, чи 10 днів – стосовно іншого майна з дня одержання ними повідомлення. Продавець має право вибору покупця у разі, коли кілька учасників виявили бажання викупити його частку.

Порядком вчинення нотаріальних дій нотаріусами України встановлено такі особливості продажу частки: 1) заява про відмову від реалізації переважного права дійсна протягом трьох місяців з дня її надання або зі спливом строку (10 днів чи 1 місяця) реалізації переважного права за її відсутності (за пасивної відмови); 2) у разі посвідчення договору купівлі-продажу частки спільного майна за більшу ціну порівняно з тією, що була запропонована в переданому повідомленні, але з дотриманням інших визначених умов, подання доказів повторного повідомлення учасників спільної часткової власності не вимагається [6, п. 5.9]. Отже, можна дійти висновку, що у разі зміни ціни продажу в частині її збільшення повідомляти інших співвласників не потрібно. А от щодо зменшення ціни (причому навіть незначного) співвласник повинен знову повідомити інших співвласників про зміну умов продажу, адже для посвідчення договору необхідно надати докази повторного

повідомлення. Закріплення такої норми, на нашу думку, спрямоване на запобігання зловживанням співвласниками, які відмовились від свого переважного права, зокрема в частині обмеження права на оспорення договору купівлі-продажу. Хоча бажано, щоб така норма була закріплена в ст. 364 ЦК, а не в підзаконному нормативно-правовому акті, зважаючи на те, що, по-перше, правовий режим власності визначається виключно законом, а, по-друге, Порядок вчинення нотаріальних дій нотаріусами України застосовується лише до тих правочинів зі спільним майном, які посвідчуються нотаріально, зокрема щодо нерухомого майна. У тому ж випадку, коли відбувається продаж частки рухомого майна, питання повідомлення про розмір вартості частки залишаються не врегульованими на законодавчому рівні.

У разі порушення продавцем частки у спільному майні зазначеного порядку продажу, інший учасник спільної часткової власності застосовує спеціальний спосіб захисту, а саме: він має право звернутися до суду з позовом про переведення на нього прав та обов'язків покупця за договором купівлі-продажу. Строк позовної давності за такими вимогами встановлений у 1 рік.

Однак у законодавстві нічого не сказано про те, чи повинен визнаватися недійсним попередній договір про відчуження частки у спільній власності з порушенням права переважної купівлі. Не орієнтує суди на визнання такого правочину недійсним і Пленум Верховного Суду України у своїх правових позиціях. Проте, оскільки за ст. 362 ЦК співвласник може звернутися з позовом про переведення на нього прав та обов'язків покупця за договором, вчиненим із порушенням переважного права купівлі частки, усі його умови мають вважатися чинними, крім тих, що визначали особу попереднього покупця, який не був співвласником. Відтак визнання недійсним договору про відчуження частки, укладеного з порушенням права переважної купівлі частки, є неналежним способом захисту. Фактично в цьому випадку рішення суду про переведення прав та обов'язків покупця на співвласника, право якого було порушене, буде вважатися правовстановлювальним документом, на підставі якого і буде внесено зміни до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, якщо предметом договору було нерухоме майно. Прихильником такої позиції є О. І. Сафончик, на думку якої договір, укладений між продавцем частки у спільній власності та особою, яка не є учасником спільної власності, а також судові рішення про переведення прав та обов'язків слугуватимуть правовстановлювальними документами [9, с. 46]. Однак автор не звернув уваги

на ті обставини, що закон не зобов'язує переукладати договір купівлі-продажу з новим співвласником, а також на відсутність законодавчих вимог до внесення змін чи застережень про заміну сторони в самому договорі. Отже, питання порядку заміни власника частки є недостатньо врегульованими на законодавчому рівні, що може ускладнювати подальше здійснення новим співвласником – набувачем частки свого права на розпорядження набутою часткою. Не вирішить цієї проблеми і рішення суду про переукладення договору між співвласником продавцем та співвласником, на якого були переведені права та обов'язки покупця за договором. Адже набувач частки, зазначений у договорі, може уникати переукладення такого договору, крім того, це може призвести до необхідності повторної сплати податків та інших платежів, пов'язаних з його укладенням та нотаріальним посвідченням. З огляду на зазначене, на нашу думку, єдиним розв'язанням цієї проблеми є ухвалення судом рішення, в якому має бути зазначено, що стороною в договорі є особа співвласника, на яку переведено права та обов'язки покупця за договором. Не врегульованими в ЦК також є питання повернення коштів, сплачених покупцем, який був замінений у договорі, в тому числі судового збору, у разі укладення нотаріально посвідченого договору. Єдиним

актом, у якому надано рекомендацію щодо врегулювання такої ситуації, є лист ВСУ від 01.07.2013 «Аналіз деяких питань застосування судами законодавства про право власності при розгляді цивільних справ», у якому сказано, що в цьому випадку в рішенні суду має бути зазначено про стягнення з позивача на користь відповідача сплачених ним сум [10].

Отже, проведене дослідження свідчить про такі проблеми у врегулюванні захисту права спільної часткової власності: 1) відсутність чіткого механізму врегулювання порядку та строків виплати компенсації співвласнику у разі виділу частки, а також набувача такої частки; 2) відсутність чіткої процедури переведення прав та обов'язків покупця за договором, укладеним із порушенням права переважної купівлі частки; 3) неврегулювання законом порядку повернення коштів, сплачених покупцем, який був замінений у договорі, укладеному з порушенням права переважної купівлі частки. Більшість із цих проблем може бути усунута шляхом внесення змін і доповнень у цивільне законодавство, адже чіткий та ефективний механізм захисту права власності є запорукою єдності судової практики та більш ефективного здійснення й захисту співвласниками права власності.

Список використаної літератури

1. Цивільний кодекс України від 16 січня 2003 р. (з наступними змінами та доповненнями станом на 31.10.2018). *База даних «Законодавство України»* / ВР України. URL: <http://zakon1.rada.gov.ua/laws/show/435-15> (дата звернення: 19.04.2020).
2. Науково-практичний коментар Цивільного кодексу України : у 2 т. / за ред. О. В. Дзери (кер. авт. кол.), Н. С. Кузнецової, В. В. Луця. 5-те вид., перероб. і допов. Київ : Юрінком Інтер, 2013. Т. 1 (автор коментаря до ст. 364 ЦК України – О. В. Дзера).
3. Цивільне право України: академічний курс : підручник : у 2 т. / за заг. ред. Я. М. Шевченко. Вид. 2-ге, допов. і перероб. Київ : Вид. дім «Ін Юре», 2006. Т. 1. 696 с. (автор глави 26 – І. Ф. Севрюкова).
4. Цивільне право : підручник : у 2 т. / В. І. Борисова (кер. авт. кол.), Л. М. Баранова, Т. І. Бегова та ін. ; за ред. В. І. Борисової, І. В. Спасиво-Фатєєвої, В. Л. Яроцького. Харків : Право, 2011. Т. 1. 656 с. (автор глави 18 – І. В. Жилінкова).
5. Мічурін С. О. Поділ та виділ нерухомого майна: теоретичні та практичні аспекти. *Вісник ХНУВС*. 2010. № 4(51). Ч. 2. С. 173–181.
6. Порядок вчинення нотаріальних дій нотаріусами України : Затв. наказом Міністерства юстиції України від 22.02.2012 № 296/5. *База даних «Законодавство України»* / ВР України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0282-12#n141> (дата звернення: 19.04.2020).
7. Інструкція щодо проведення поділу, виділу та розрахунку часток об'єктів нерухомого майна : Затв. наказом Міністерства з питань житлово-комунального господарства України від 18.06.2007 № 55. *База даних «Законодавство України»* / ВР України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0774-07> (дата звернення: 19.04.2020).
8. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень : Закон України від 01.07.2004 № 1952-IV. *База даних «Законодавство України»* / ВР України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15> (дата звернення: 19.04.2020).
9. Сафончик О. І. Проблемні питання реалізації права спільної часткової власності за законодавством України. *Актуальні проблеми держави і права*. 2012. № 66. С. 42–48.
10. Аналіз деяких питань застосування судами законодавства про право власності при розгляді цивільних справ : Лист Верховного Суду України від 01.07.2013. *Вісник Верховного Суду України*. 2014. № 6. С. 14–22.

References

1. Tsyvilnyi kodeks Ukrainy [Civil Code of Ukraine]. (2003, January 16). *zakon1.rada.gov.ua*. <http://zakon1.rada.gov.ua/laws/show/435-15> [in Ukrainian].
2. Dzera, O. V. (Ed.). (2013). *Naukovo-praktychnyi komentar Tsyvilnoho kodeksu Ukrainy [Scientific and practical commentary on the Civil Code of Ukraine]* (5th ed., Vol. 1, Kuznietsova, N. S., Luts, V. V., Eds., Dzera, O. V., author of a comment to Article 364 of the Civil Code of Ukraine). Kyiv: Yurinkom Inter [in Ukrainian].
3. Shevchenko, Ya. M. (Ed.). (2006). *Tsyvilne pravo Ukrainy: akademichnyi kurs [Civil law of Ukraine: academic course]* (2nd ed., Vol. 1, Sevriukova, I. F., author of the chapter 26). Kyiv: In Yure [in Ukrainian].
4. Borysova, V. I. (Ed.). (2011). *Tsyvilne pravo [Civil law]* (Vol. 1, Zhilinkova, I. V., author of chapter 18). Kharkiv: Pravo [in Ukrainian].
5. Michurin, Ye. O. (2010). Podil ta vydil nerukhomoho maina: teoretychni ta praktychni aspekty. *Visnyk Kharkivskoho*

- Natsionalnoho Universytetu Vnutrishnikh Sprav – Bulletin of Kharkiv National University of Internal Affairs*, 4(51), Part 2, 173–181 [in Ukrainian].
6. Poriadok vchynennia notarialnykh dii notariusamy Ukrainy : Zatv. nakazom Ministerstva yustytzii Ukrainy dated 22.02.2012 No. 296/5. *zakon.rada.gov.ua*. <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0282-12#n141> [in Ukrainian].
 7. Instruksiia shchodo provedennia podilu, vydilu ta rozrakhunku chastok ob'ektiv nerukhomoho maina : Zatv. nakazom Ministerstva z pytan zhytlovo-komunalnoho hospodarstva Ukrainy dated 18.06.2007 No. 55. *zakon.rada.gov.ua*. <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0774-07> [in Ukrainian].
 8. Pro derzhavnu reiestratsiiu rechovykh prav na nerukhome maino ta yikh obtiazhen: Zakon Ukrainy [On state registration of real rights to immovable property and their encumbrances: The Law of Ukraine] No. 1952-IV. (2004, July 1). *zakon.rada.gov.ua*. <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15> [in Ukrainian].
 9. Safonchuk, O. I. (2012). Problem questions about implementation of the right of common property in Ukraine. *Aktualni problemy derzhavy i prava – Current Problems of State and Law*, 66, 42–48 [in Ukrainian].
 10. Analiz deiakykh pytan zastosuvannia sudamy zakonodavstva pro pravo vlasnosti pry rozghliadi tsyvilnykh sprav : Lyst Verkhovnoho Sudu Ukrainy [Analysis of some issues of application by courts of legislation on property rights in civil cases: Letter of the Supreme Court of Ukraine] dated 01.07.2013. (2014). *Visnyk Verkhovnoho Sudu Ukrainy – Bulletin of the Supreme Court of Ukraine*, 6, 14–22 [in Ukrainian].

Iryna Dzera

THEORETICAL AND PRACTICAL ASPECTS OF EXECUTION AND PROTECTION OF THE RIGHT OF SHARED OWNERSHIP IN CASE OF ALLOCATION, DIVISION AND SALE OF COMMON PROPERTY

The article deals with general notions of exercising the right of shared ownership by their owners, as well as grounds for civil protection by the co-owners.

Main grounds for protecting the right of shared ownership are the same as for protecting civil rights in general, namely – not recognising or breaking rights of the owners, or disputing them by third parties or other co-owners. Civil laws regulate within the same framework the mechanism of protecting the rights of co-owners, regardless of who is behind the violation of the right, and this, due to the principle of equality of all subjects of the right of ownership under the law.

Rights of co-owners could be violated while exercising their rights during the division or allocation of a share of common property. Hence, in order to show the methods of protecting the rights of the co-owners during the division or allocation of common property, the article establishes their meaning, types and grounds for their use.

Following the analysis of a legal structure and special literature, a conclusion is drawn as to the absence of a single approach to the consequences of division or allocation of the common property. Also, arguments are made in favour of differentiating these two categories only for the purpose of exercising those rights by more than two co-owners.

The article deals with conditions of use of allocation and division of common property, as well as the consequences of impossibility to allocate or to divide. Also, it points out the absence of a legal framework of the terms of payment of compensation to a co-owner should his share be impossible to divide, and therefore it must be dealt with by agreement of the co-owners.

Special features of allocation of a share of immovable property are investigated, and jurisprudence is analyzed in order to define the appropriate methods of protection of the rights of the co-owners.

Special attention is given to protecting the rights of the co-owners in those cases, where a share was sold without offering the other co-owners the option to purchase. The article shows lack of clear legal provisions as to the requirement of a second notice to sell a share in common property following a change in the sale price, as well as to the consequences of allowing a claim of a co-owner to transfer over the rights and obligations of a buyer under a contract when it comes to the validity of a contract between the co-owner-seller and buyer, as well as a buyer, whose rights are transferred to another co-owner, as well as the justification to re-negotiate such contract. A conclusion is made according to which in such cases the contract of sale and purchase is valid, but that courts will pronounce for the buyer to be replaced, while the mechanism of the transfer of the right of ownership to the purchasing co-owner remains partially regulated.

The article points out gaps and contradictions in the civil legislation of Ukraine that regulate certain legal remedies used by the co-owners while exercising their right of common property, how to remove them and improve the legal framework.

Keywords: right of common property, allocation, division, option to purchase a share, protection of the right of common property.

Матеріал надійшов 24.09.2019