

**А. О. Шевирін**

аспірант

Одеський національний університет імені І. І. Мечникова,

кафедра цивільно-правових дисциплін

Французький бульвар, 24/26, Одеса, 65058, Україна

**ПІДСТАВИ ВИНИКНЕННЯ, ЗДІЙСНЕННЯ ТА ПРИПИНЕННЯ  
ПРАВА СПІЛЬНОЇ ВЛАСНОСТІ, ЗОКРЕМА ШЛЯХОМ УКЛАДЕННЯ  
ПРАВочИНІВ ПРО ПОДІЛ ТА ВИДІЛ НЕРУХОМОГО МАЙНА**

У статті здійснюється аналіз поняття спільної часткової та спільної сумісної власності, надається порівняльна характеристика договорів про поділ спільного майна та виділ частки із спільного майна.

**Ключові слова:** право спільної власності, правочин, поділ спільного майна, виділ частки із спільного майна, нерухоме майно

Право власності, як відомо, є одним із основних, базових інститутів цивільного права, щодо застосування якого протягом століть не припиняються ані теоретичні роздуми та суперечки, ані практичні труднощі у реалізації. Поняття права власності, котре вживається у сучасній юриспруденції, як і багато інших термінів, понять та конструкцій, рециповане із римського права. Одним із найважливіших досягнень римської юридичної думки є поділ права на публічне і приватне. Значна увага приділялась розробці проблем саме приватного права, і передусім цивільного. При цьому, самі римські юристи вважали, що все те, що суперечить принципам (засадам) права, не має юридичної сили. Зокрема таку думку розвивав і Юліан: “Того, що встановлено всупереч сенсу права, ми не можемо додержуватись як юридичного правила” [1, с. 99].

Виходячи із зазначеного принципу у галузі цивільного права, римські юристи дуже ґрунтовно розробили питання власності. Особливою ретельністю відрізняється, наприклад, висвітлення ними майнових відносин з позицій захисту інтересів приватного власника і аргументованість аналізу та чіткість формулювань поняття права спільної власності. Саме із римського приватного права дійшов до нас загальновідомий постулат “власність зобов’язує”, котрий органічно знайшов своє втілення і у Цивільному кодексі України 2003 р. (ч. 4 ст. 319)<sup>1</sup> (далі — ЦК). Цей припис закону належить розуміти у широкому значенні, оскільки він окреслює межі правомірної поведінки власника у суспільстві, включаючи її відповідність, в тому числі, моральним засадам суспільства. Цей припис не є також і забороною, як такою, проте накладає на власника обов’язок не порушувати права і законні інтереси інших осіб. Сказане значною мірою стосується

<sup>1</sup> Цивільний кодекс України від 16. 01. 2003 р. // Відомості Верховної Ради України. — 2003. — № 40. — Ст. 356.

поведінки власника при здійсненні ним права спільної власності щодо нерухомого майна.

Наразі проблеми щодо визначення основних підстав виникнення права спільної власності є досить актуальними, оскільки на практиці вельми часто виникають складнощі з укладенням та посвідченням договорів про поділ спільного майна та про виділ частки співвласника із спільного майна. Дослідження зазначених питань і є метою даної статті.

Я. З. Гаєцька-Колотило та Н. В. Ільків визначають розроблену римським приватним правом теоретичну конструкцію права спільної власності наступним чином:

1. Не може бути власності чи володіння двох у повному обсязі (кожен з них не може бути власником чи володільцем у повному обсязі), але вони мають власність в частці на все тіло нероздільно.

2. Стосовно спільного майна жоден із співвласників всупереч волі іншого не може правомірно робити будь-що.

3. Учасник може пред'явити позов про поділ спільного майна.

Як приклад, наводиться наступний текст із *Corpus juris civilis*: “І якщо не всі, які володіють спільною річчю, але окремі з них бажають провести поділ, то може мати місце позов між ними” [2, с. 26].

Таким чином, давньоримські юристи наявність права спільної власності пов'язували із можливістю пред'явити позов, тобто, саме можливість звернутися з таким позовом свідчила про наявність певного права (у даному випадку — права спільної власності), а судові рішення було способом встановлення нових прав. Виходячи із посилання на те, що співвласники “мають власність в частці на все тіло нероздільно”, треба мати на увазі, що поділу підлягала не сама річ, а тільки право власності на неї відповідно в ідеальних частках.

Зазначені розробки певною мірою втілились у визначення сучасним вітчизняним законодавством (ст. 355 ЦК) поняття права спільної власності як права двох або більше осіб (співвласників) на один об'єкт, одну річ, сукупність речей, тобто на майно в розумінні ст. 190 ЦК. Це означає, що усі співвласники володіють одним об'єктом власності в цілому, а не якою-небудь його частиною, тобто спільна власність характеризується множинністю суб'єктів на одне майно. За визначенням Є. Суханова, “спільна власність охоплює такі відносини приналежності матеріальних благ, коли майно належить на праві власності одночасно декільком особам” [3, с. 164].

Майно може належати особам на праві спільної часткової (із визначенням часток кожного з них у праві власності) або на праві спільної сумісної власності (без визначення часток кожного з них у праві власності).

Реалізуючи своє право власності, учасник спільної часткової власності має право самостійно розпоряджатися своєю часткою нерухомого майна, а також має право на виділ у натурі своєї частки із спільної часткової власності та на поділ спільного майна, в тому числі об'єктів нерухомості. Зазначені правомочності учасник спільної часткової власності здійснює шляхом укладення відповідних правочинів. Враховуючи складність цього

питання, особливий режим нерухомого майна та настання певних правових наслідків, законодавець надав обов'язковість нотаріальній формі такого договору, недодержання якої тягне нікчемність договору, згідно із ст. 220 ЦК.

Враховуючи зазначене, необхідно звернутись до Закону про нотаріат, котрий, як спеціальний закон по відношенню до ЦК, регламентує порядок вчинення нотаріальних дій, в тому числі порядок посвідчення правочинів з нерухомістю. Статтею 54 цього закону передбачено, що нотаріуси та посадові органи місцевого самоврядування, які вчиняють нотаріальні дії, посвідчують угоди, щодо яких законодавством встановлено обов'язкову нотаріальну форму, а також за бажанням сторін й інші угоди<sup>1</sup>. Угоди про відчуження та заставу майна, що підлягає реєстрації, посвідчуються за умови подання документів, що підтверджують право власності на майно, що відчужується або заставається. Ця ж вимога стосується і посвідчення договорів про виділ частки в натурі, оскільки учасник спільної часткової власності повинен, передусім, підтвердити своє право власності на нерухоме майно певним, передбаченим законодавством, правовстановлюючим документом. Відповідно до Інструкції про порядок вчинення нотаріальних дій це може бути нотаріально посвідчений договір купівлі-продажу, пожертви, довічного утримання (догляду), ренти, дарування, міни; спадковий договір; свідоцтво про право власності на об'єкти нерухомого майна; свідоцтво про право на спадщину за законом або за заповітом; договір про поділ спадкового майна; договір про припинення права на утримання за умови набуття права на нерухоме майно; договір про виділення частки в натурі (поділ); рішення суду, тощо<sup>2</sup>. Відповідно до цієї ж Інструкції для укладення договору про виділення частки в натурі з майна (поділ), що підлягає реєстрації, нотаріусу подається також витяг з Реєстру прав власності на нерухоме майно, в якому визначені ідеальна частка, її вартість та розмір, висновок щодо технічної можливості виділення цієї частки в натурі (поділ) на місцевості, а також найменування та площа приміщень, з яких складається частка.

Окремо необхідно зазначити, що відповідно до ст. 182 ЦК право власності та інші речові права на нерухомі речі, обмеження цих прав, їх виникнення, перехід і припинення підлягають державній реєстрації. Державна реєстрація речових прав на нерухоме майно — це офіційне визнання і підтвердження державою фактів виникнення, переходу або припинення речових прав на нерухоме майно, що супроводжується внесенням даних до державного реєстру речових прав на нерухоме майно та їх обмежень<sup>3</sup>. На підтвердження державної реєстрації права власності на нерухоме майно власнику відповідним уповноваженим органом, зокрема, бюро технічної

---

<sup>1</sup> Про нотаріат: Закон України від 02. 09. 1993 р. — Відомості Верховної Ради України. — 1993. — № 39. — Ст. 383.

<sup>2</sup> Інструкція про порядок вчинення нотаріальних дій нотаріусами України, затверджена наказом Міністерства юстиції України від 3. 03. 2004 р. № 20/5.

<sup>3</sup> Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень: Закон України від 01. 07. 2004 р. // Відомості Верховної Ради України. — 2004. — № 51. — Ст. 553.

інвентаризації та реєстрації об'єктів нерухомості, видається витяг з реєстру про реєстрацію права власності на нерухоме майно.

Тимчасовим положенням про порядок державної реєстрації прав власності на нерухоме майно встановлено перелік правовстановлюючих документів, на підставі яких проводиться реєстрація прав власності на об'єкти нерухомого майна. Договори про виділ у натурі частки нерухомого майна та про поділ нерухомого майна, що є в спільній частковій чи спільній сумісній власності, окрім інших, також підлягають державній реєстрації<sup>1</sup>.

Для вчинення усіх вищезгаданих правочинів щодо нерухомого майна, в тому числі і для договорів про виділ частки в натурі з нерухомого майна (поділ), нотаріусу подається витяг саме із зазначеного реєстру прав власності на нерухоме майно, дійсність якого становить три місяці від дати видачі.

Надання висновку про технічну можливість виділу в натурі частки з об'єкта нерухомого майна, так само, як і про технічну можливість поділу такого об'єкту, покладено на бюро технічної інвентаризації та регламентується спеціальною Інструкцією щодо проведення поділу, виділу та розрахунку часток об'єктів нерухомого майна, котра визначає порядок проведення робіт з підготовки проектних документів щодо можливості проведення робіт з поділу, виділу та розрахунку часток<sup>2</sup>.

Відповідно до ст. 367 ЦК у разі поділу спільного майна між співвласниками право спільної часткової власності на нього припиняється. Це є логічним і повністю відповідає фактичним правовідносинам між співвласниками, оскільки в результаті такого поділу утворюються два (або більше, в залежності від кількості співвласників) нових об'єкта нерухомого майна з наданням їм нових поштових адрес, внесенням їх до державного реєстру прав власників нерухомого майна та з присвоєнням нових реєстраційних номерів цим об'єктам. Для належного посвідчення договору про поділ нерухомого майна у вищезгаданому висновку щодо технічної можливості поділу зазначається перелік **будинків**, розмірів приміщень та господарсько-побутових будівель, споруд, які становлять реальну частку та знаходяться у фактичному користуванні кожного із співвласників; документи, що підтверджують право власності чи користування земельною ділянкою та можливі варіанти її поділу; а головне, на наш погляд, — склад **новоутворених об'єктів** нерухомого майна, їх адреси і висновок про те, що за технічними показниками об'єкт може або не може бути поділено.

Необхідно зазначити, що об'єкти нерухомого майна, самочинно збудовані, перебудовані, переобладнані із нежитлового в житлове і навпаки, реконструйовані, тощо, не можуть бути предметом ані договору відчуження або іпотеки, ані поділу чи виділу. В таких випадках нотаріус вимагає

<sup>1</sup> Тимчасове положення про порядок державної реєстрації прав власності на нерухоме майно, затверджене наказом Міністерства юстиції України від 07. 02. 2002 р. №7/5 (у редакції наказу Міністерства юстиції України від 28. 01. 2003 р. № 6/5).

<sup>2</sup> Інструкція щодо проведення поділу, виділу та розрахунку часток об'єктів нерухомого майна, затверджена наказом Міністерства з питань житлово-комунального господарства України від 18. 10. 2007 р. № 55.

подання рішення органу місцевого самоврядування про дозвіл здійснити прибудову, перебудову, реконструкцію та інше. При відсутності такого рішення нотаріус відмовляє у посвідченні зазначених договорів щодо нерухомого майна, власником якого здійснено таку прибудову, перебудову чи зведено господарські побутові будівлі та споруди, що передбачено п. 63 Інструкції про порядок вчинення нотаріальних дій.

У світлі сказаного виникає думка про те, що між співвласниками можуть бути поділені лише такі об'єкти нерухомого майна, розташовані на одній земельній ділянці, котрі зовсім не пов'язані один з одним, як то: не мають спільної стіни, чи даху, чи інших споруд. Прикладом таких об'єктів можуть бути земельні ділянки, належні співвласникам на праві приватної власності або у встановленому законом порядку надані їм у користування, на яких збудовано два або більше житлових будинків, а також цілісні майнові комплекси, котрі складаються із декількох будівель та споруд.

Відповідно до ст. 364 ЦК співвласник має право на виділ у натурі частки із майна, що є у спільній частковій власності. На такий виділ необхідна згода усіх співвласників, оскільки право спільної часткової власності здійснюється співвласниками за їхньою згодою. На підставі цих норм закону деякі теоретики цивільного права, зокрема О. В. Дзера та А. М. Блащук, коментуючи ст. ст. 364 і 370 ЦК, роблять висновок про те, що виділ "фактично призводить до припинення права спільної часткової власності, якщо таких співвласників всього двоє, а якщо їх більше — до припинення цього права між співвласником, якому виділена в натурі частка у спільному майні, та іншими співвласниками, між якими продовжують існувати відносини права спільної часткової власності, але вже щодо зменшеного об'єкта власності" [4, с. 599].

З таким висновком важко погодитись повною мірою, принаймні у випадках, коли йдеться про об'єкти нерухомого майна, з наступних підстав. Відповідно до ст. 367 ЦК поділ майна між співвласниками тягне за собою, як правовий наслідок, припинення права спільної часткової власності, а при поділі нерухомості ще і створення двох окремих, незалежних один від одного об'єктів нерухомого майна. Такі самі правові наслідки передбачені законодавцем і у разі поділу майна, що є у спільній сумісній власності (ст. 372 ЦК). На відміну від цього, діючим цивільним законодавством при виділі не передбачені такі правові наслідки, як при поділі, тобто у жодній статті ЦК, що стосується виділу частки із майна, мова взагалі не йде про припинення у цих випадках права власності. На підтвердження цієї тези можна згадати і висновок щодо технічної можливості виділу в натурі частки з об'єкта нерухомого майна, котрий за уже згаданою Інструкцією щодо проведення поділу, виділу та розрахунку часток об'єктів нерухомого майна подається нотаріусу для посвідчення договору про виділ в натурі частки із майна, що є у спільній частковій або у спільній сумісній власності. На відміну від попереднього висновку для поділу, у коментованому висновку щодо технічної можливості виділу надається перелік номерів, розмірів приміщень та господарсько-побутових будівель, споруд, які становлять реальну частку, та робиться висновок про те, що за технічними показниками

**частина об'єкта** може або не може бути відокремлена, має або не має окремих вихід і може або не може бути виділена в натурі. Іншими словами, неможливо “поділити” одну квартиру або один будинок, щоб зробити з нього два окремих об'єкта, так само, як і неможливо “виділити частку” у квартирі, щоб відокремити її.

Крім того, на наш погляд, не зовсім коректно прописаний п. 59 Інструкції про порядок вчинення нотаріальних дій, де, зокрема, зазначено, що “укладення договору про виділення частки в натурі (поділ) припиняє спільну часткову власність”. Такий висновок, відповідно до ЦК, можливо прописувати в Інструкції виключно щодо договору поділу. В тексті цього ж пункту вживається термін “виділення” частки в натурі, хоча ані ЦК, ані Інструкція щодо проведення поділу, виділу та розрахунку часток об'єктів нерухомого майна таким поняттям не оперує, використовуючи термін “виділ”. Взагалі надання в Інструкції протягом всього тексту згаданого пункту тотожності двом договорам, котрі, як найменше, мають різні правові наслідки та потребують для їх вчинення виготовлення різних документів, є неприпустимим та потребує внесення відповідних коригуючих змін.

Із сказаного можна зробити висновок, що виділ у натурі частки із майна, що є у спільній частковій або у спільній сумісній власності не створює окремого об'єкта права власності, і співвласники і після виділу своєї частки в натурі продовжують залишатися співвласниками та здійснювати своє право власності за взаємною згодою або спільно, залежно від різновиду права спільної власності за деякими винятками. Наприклад, за наявності договору про виділ частки із спільного майна та реєстрації права власності на неї, як на окремий об'єкт нерухомості, співвласник такої частки має право передати її в іпотеку без згоди інших співвласників<sup>1</sup>.

Необхідно відрізнити договір про виділ частки із майна, що є у спільній частковій власності, передбачений ст. 358 ЦК, від договору конкретного користування нерухомим майном. Для посвідчення обох цих договорів надається витяг з реєстру прав власності на нерухоме майно бюро технічної інвентаризації з повним описом об'єкта нерухомого майна, а для посвідчення договору про виділ частки в натурі, крім того, ще й висновок про можливість відокремлення частки за наявності окремого виходу. На відміну від договору про виділення частки в натурі, в результаті укладення договору користування майном деякі приміщення можуть залишатись у спільному користуванні співвласників — сторін договору, котрі у таких випадках можуть бути взаємозобов'язані договором не перешкоджати один одному у проведенні та користуванні необхідними комунікаціями (газ, електропостачання, водопровід, каналізація, тощо), за спільний рахунок здійснювати необхідний ремонт місць спільного користування і тому подібне.

Дещо відокремлено бажано розглянути питання про спільну власність на земельну ділянку, як на специфічний і відносно новий об'єкт права

<sup>1</sup> Про іпотеку: Закон України від 05. 06. 2003 р. // Відомості Верховної Ради України. — 2003. — № 38. — Ст. 313.

власності. Відповідно до ст. 86 Земельного кодексу України (далі — ЗК) земельна ділянка може знаходитись у спільній власності з визначенням частки кожного з учасників спільної власності (спільна часткова власність) або без визначення часток учасників спільної власності (спільна сумісна власність)<sup>1</sup>. Суб'єктами права спільної власності на земельні ділянки можуть бути громадяни та юридичні особи, відповідно, як уже зазначалось, спільна власність на земельну ділянку також характеризується множинністю суб'єктів на одне майно. На відміну від права спільної часткової власності, земельна ділянка може належати на праві спільної сумісної власності лише громадянам. Учасник спільної часткової власності має право вимагати виділення належної йому частки із складу земельної ділянки як окремо, так і разом з іншими учасниками, які вимагають виділення, а у разі неможливості виділення частки — вимагати відповідної компенсації.

Учаснику спільної часткової власності надається право володіння, користування і розпорядження належною йому часткою за згодою всіх співвласників, згідно з договором про спільну часткову власність на земельну ділянку, котрий має обов'язкову нотаріальну форму. Цей договір не свідчить про перехід права власності, а має від нього похідний характер. Зокрема договором учасники спільної часткової власності регулюють між собою питання щодо володіння, користування та розпорядження належною їм земельною ділянкою. Такий договір не є правостановлюючим документом, а тому він не може змінювати розміру часток співвласників. При посвідченні правочину для встановлення повноважень по розпорядженню співвласником земельної ділянки належною йому часткою, у випадку, якщо із поданих документів вбачається, що земельна ділянка перебуває у спільній частковій власності, нотаріус зобов'язаний вимагати подання йому договору про спільну часткову власність.

При продажу співвласником своєї частки стороннім особам, інші учасники мають переважне право її купівлі згідно із ст. 362 ЦК. Проте існує думка, що відчуження частини земельної ділянки “можливе лише за умови поділу земельної ділянки на 2 самостійні земельні ділянки шляхом розробки проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки... та виготовлення 2 державних актів на право власності на земельні ділянки” [2, с. 61]. Така думка не цілком базується на вимогах законодавства і, крім того, спростовується висновком науково-правової експертизи, проведеної фахівцями Інституту держави і права імені В. М. Корецького НАН України (від 31. 10. 2008 р. № 126/171–с) щодо відповідності чинному законодавству України продажу частини земельної ділянки. Зазначений висновок базується, в першу чергу, на основному принципі правового регулювання земельних відносин, котрий стосується здійснення власниками земельних ділянок правомочностей щодо розпорядження ними, а саме: “дозволено все, що не заборонено законом”, що означає право власника здійснювати будь-які дії по розпорядженню своєю власністю, крім тих, що прямо заборонені законом. По-друге, із аналізу ст. 120 ЗК випливає безспірний висновок про

---

<sup>1</sup> Земельний кодекс України від 25. 10. 2001 р.

те, що приватний власник земельної ділянки, на якій розташована будівля або споруда, що відчужується ним іншій особі, має право відчужити цій особі не всю, а лише частину земельної ділянки, про що має бути зазначено у договорі відчуження будівлі чи споруди [5, с. 19].

Проте, на наш погляд, розробка проекту землеустрою із визначенням меж земельних ділянок в натурі, площі земельних ділянок, що утворюються в результаті поділу, цільового призначення, правового режиму, тощо, необхідна саме для вчинення договору поділу земельної ділянки між співвласниками.

У спільній сумісній власності перебувають земельні ділянки подружжя, членів фермерського господарства, якщо інше не передбачено угодою між ними, та співвласників жилого будинку (ст. 89 ЗК). Володіння, користування та розпорядження земельною ділянкою, що перебуває в спільній сумісній власності може здійснюватись не лише на договірних, але й на законних засадах. Тобто, розпорядження такою ділянкою можливо і без укладення відповідного договору. Співвласники земельної ділянки, що перебуває в спільній сумісній власності, мають право на її поділ або на виділ з неї окремої частки. Поділ земельної ділянки, що перебуває в спільній сумісній власності, з виділенням частки співвласника, може бути здійснено за умови попереднього визначення розміру земельних часток, які є рівними, якщо інше не передбачено законом або не встановлено судом.

Оскільки спеціальним земельним законодавством не врегульовані відносини щодо розпорядження земельними ділянками, що перебувають в спільній сумісній власності, деякими науковцями доцільно пропонується субсидіарно застосувати до цих відносин норми ЦК про режим спільної власності, засади виникнення та здійснення права спільної сумісної власності, зокрема ст. ст. 368 — 372 ЦК [2, с. 66].

На завершення необхідно зазначити, що правочини щодо поділу спільного майна та виділу частки із спільного майна, особливо стосовно земельних ділянок, на сьогоднішній день не є досить частими в нотаріальній практиці, оскільки до затвердження наприкінці 2007 р. Інструкції щодо проведення поділу, виділу та розрахунку часток об'єктів нерухомого майна, не було єдиної практики посвідчення таких договорів. Однак дедалі більше громадян — співвласників житлових будинків, звертаються за посвідченням таких договорів з метою одержання окремих документів як на земельні ділянки, так і на будинки, що на них розташовані. Це дає впевненість в тому, що подальше дослідження викладеного питання сприятиме більш повному і обґрунтованому вирішенню проблем, котрі виникають при посвідченні зазначеної категорії правочинів.

## Література

1. История политических и правовых учений: Учебник для вузов / Под ред. В. С. Нерсесянца. — М., 1999.
2. Гаецька-Колотило Я. З., Ільків Н. В. Окремі питання права спільної власності // Довідник нотаріуса. — К.: Істина, 2008. — С. 61-66.
3. Суханов Е. А. Лекции о праве собственности — М.: Юрид. лит., 1991. — С. 164.



4. Науково-практичний коментар Цивільного кодексу України у 2т. — 2-е вид., перероб. і доп. (за ред. О. В. Дзери (кер. авт. кол.), Н. С. Кузнецової, В. В. Луця. — К.: Юрінком Інтер, 2006. — Т. 1.
5. Мала енциклопедія нотаріуса. — 2008. — № 6. — С. 19.

**А. А. Шевырин**

Одесский национальный университет имени И. И. Мечникова,  
кафедра гражданско-правовых дисциплин  
Французский бульвар, 24/26, Одесса, 65058, Украина

**ОСНОВАНИЯ ВОЗНИКНОВЕНИЯ, ИЗМЕНЕНИЯ И ПРЕКРАЩЕНИЯ  
ПРАВА ОБЩЕЙ СОБСТВЕННОСТИ, В ЧАСТНОСТИ, ПУТЁМ  
СОВЕРШЕНИЯ СДЕЛОК О РАЗДЕЛЕ И ВЫДЕЛЕ НЕДВИЖИМОГО  
ИМУЩЕСТВА**

**Резюме**

Статья посвящена изучению проблемы определения основных юридических оснований возникновения, изменения и прекращения права общей собственности. Указанный вопрос приобрёл особую актуальность в свете увеличивающегося количества сложностей, с которыми юристы сталкиваются в своей ежедневной практике, подготавливая к заключению договоры о разделе имущества, а также договоры о выделе доли совладельца из общего имущества. Проведён краткий анализ понятий общей долевой и общей совместной собственности, а также сравнительная характеристика правовых отличий договоров о разделе имущества и договоров о выделе доли совладельца из общего имущества.

**Ключевые слова:** право общей собственности, сделка, раздел общего имущества, выделение доли из общего имущества, недвижимое имущество.

**A. A. Shevyrin**

Odessa National University after I. I. Mechnikov,  
Chair of civil disciplines  
Frantsuzsky boulevard, 24/26, Odessa, 65058, Ukraine

**LEGAL GROUNDS OF ACCRUAL, EXERCISE AND TERMINATION  
OF THE RIGHTS OF JOINT OWNERSHIP, IN PARTICULAR BY THE  
MEANS OF CONCLUSION OF IMMOVABLE PROPERTY DIVISION  
AGREEMENTS AND AGREEMENTS ON IMMOVABLE PROPERTY  
PARTITION WITH DETERMINATION OF SHARE.**

**Summary**

This article is devoted to the study of basic legal grounds for the joint ownership rights accrual, exercise and termination. The issue has gained particular relevance due to the increasing number of difficulties that the lawyers encounter in their everyday practice when preparing the property division agreements and property partition agreements with determination of share for conclusion. Brief analysis of the definitions of joint ownership and co-ownership was carried out and comparative study was also done regarding legal differences between property division agreements and agreements on property partition with determination of share.

**Key words:** joint ownership right, bargain, joint property division, division of joint property with definition of shares, immovable property.