

УДК 347.451

Є. О. Мічурін**ПОДІЛ ТА ВИДІЛ НЕРУХОМОГО МАЙНА:
ТЕОРЕТИЧНІ ТА ПРАКТИЧНІ АСПЕКТИ**

Розглянуто актуальні проблеми поділу та виділу нерухомого майна, окремі проблеми його державної реєстрації. Наголошено на невідповідності окремих підзаконних нормативних актів чинному законодавству, запропоновано усунення такої невідповідності. Сформульовано пропозиції з вдосконалення реєстрації прав на нерухоме майно.

Наразі існує доволі багато невирішених питань щодо поділу та виділу нерухомості. Так, з'являються підзаконні акти, де вказано, що земельну ділянку не можна поділити, а можна лише виділити. З цього приводу існує лист Держкомзему (центру ДЗК Харківської, регіональної філії ДП «Центр ДЗК» при Державному комітеті України по земельних ресурсах № 01-07-30/132 від 14.01.2008), де вказано, що не можна відчужувати частину земельної ділянки, оскільки державний акт один, і за правилами його ведення на ньому не можна робити будь-які помітки, тоді як нотаріус, який посвідчив відчуження частини ділянки має зробити відмітку (будь-яка відмітка, як вище вказано, є порушенням правил за позицією ДЗК). Окремою проблемою є узгодження відповідних реєстраційних процедур між Мін'юстом та Держкомземом України.

Крім необхідності узгодження між собою окремих нормативних актів, залишається невирішеною проблема єдиного реєстру прав на нерухоме майно: на земельні ділянки реєстр ведеться Держкомземом, щодо будівель та споруд – Мін'юстом.

Звісно, проблеми практики (нормативне регулювання) мають бути узгоджені із теоретичними підходами, аналізом законного законодавства, оскільки окремі реєстраційні процедури, що стосуються реєстрації нерухомості та правочинів в Україні, відносно нові, а отже, іноземний досвід не стане на заваді при законодавчому регулюванні реєстраційних процедур.

Отже, варто проаналізувати стан розвитку законодавства про поділ та виділ нерухомого майна, виявити тенденції його розвитку з урахуванням закордонного досвіду вирішення проблеми.

Розв'язанням даного питання займався О. Є. Блінков, який у своїй праці проаналізував сучасне законодавство країн Балтії, що стосується поділу та виділу нерухомого майна [1]. Способи та порядок поділу майна подружжя в Україні розглянуті та на-

уково проаналізовані щодо практичних аспектів їх застосування І. В. Жилінковою [2].

Утім, залишилась невирішеною проблема узгодження теоретичних основ і підзаконного регулювання та практичного застосування поділу та виділу нерухомого майна.

Отже, метою цієї статті є узгодження теоретичних основ і підзаконного регулювання та практичного застосування поділу та виділу нерухомого майна. Завданнями, що необхідно при цьому вирішити, є: аналіз правової природи поділу та виділу нерухомого майна, дослідження стану їх правового регулювання в сучасній Україні та за кордоном та формулювання на цій основі висновків.

У сучасній Україні намітилася тенденція дуалістичного регулювання реєстрації прав на нерухоме майно. Попри те, що в країнах Європи існують єдині Поземельні книги, де вже сторіччями відбувається реєстрація та облік прав на нерухоме майно, у нашій державі цей процес просувається повільно. На початку державної реєстрації прав на нерухомість в Україні, що відбулося близько десяти років тому, було створено два реєстри: прав на земельні ділянки (держателем якого є Держкомзем) і на будинки та споруди (держателем є Мін'юст). Створення такої дуалістичної моделі державної реєстрації прав на нерухоме майно йде не на користь встановленню прав: власник має двічі займатися реєстрацією, якщо набув нерухоме майно, де одноквартирний житловий будинок та земельна ділянка, на якій він розташований, йому належать на праві власності. З тієї ж причини уповільнюється посвідчення нотаріусами правочинів із садибами, незважаючи на регламентацію таких об'єктів у ст. 381 Цивільного кодексу (далі – ЦК) України. Ця стаття залишається фактично «мертвою» щодо практичного застосування, оскільки на практиці відбувається окремо реєстрація земельної ділянки та житлового будинку.

Більш того, різне відомче підпорядкування реєстрів з реєстрації земельних ділянок та будівель призводить до різних підходів до державної реєстрації. Наразі в органах Держкомзему України поділ земельної ділянки зареєструвати не можна. До речі, такі обмеження існують у законодавстві інших країн, наприклад Балтії. Так, у ст. 740–741 Цивільного закону Латвії при розподілі в натурі нерухомого майна, що переходить у спадок, мають дотримуватись правил, які забороняють надмірно дробити нерухомість чи взагалі проводити її поділ. Більше того, не може бути пред'явлено вимогу щодо виділу землі сільськогосподарського призначення співспадкоємцем, який не займається землеробством. Спадкоємці, які не одержують таку спадщину в натурі, після оцінки їхньої частки мають право розраховувати

на сплату їм вартості такого майна, яку вони мають отримати від спадкоємців, що успадкували нерухомість у натурі [1]. Утім, наразі проблемою є деяка неузгодженість відомчих нормативних актів України між собою і кодифікованими актами українського законодавства, що буде показано нижче.

Отже, необхідним є узгодження процедури реєстрації між Міністром України та Держкомземом України, яке призведе до створення Єдиного реєстру прав на нерухоме майно. Лише тоді коло проблем нотаріального посвідчення та оформлення поділу та виділу нерухомого майна значно скоротиться.

Зауважимо також, що проблема створення єдиного реєстру є найнагальнішою проблемою, адже стосується закріплення державою прав на нерухоме майно. Враховуючи те, що інтереси та права громадян, їх розвиток є головним завданням нашої держави, що закріплено у ст. 3 Конституції України, важко переоцінити важливість узгодження законодавства з цих питань.

З теоретичної точки зору поділ та виділ майна стосуються спільною власності. Якщо немає спільної власності, існує так звана одноособова власність, коли на одиницю (об'єкт) майна припадає один власник. Якщо одне майно знаходиться у власності кількох осіб, у певних випадках може йтися про поділ та виділ майна. З формальної точки зору це пов'язано із трансформацією спільної сумісної власності у спільну часткову (при поділі майна) та із частковою в одноособову (при виділі майна).

Для визначення часток у спільній сумісній власності застосовується поділ майна, внаслідок чого сумісна власність перетворюється на часткову. При цьому слід відмежувати поділ майна і визначення користування майном у натурі. Перше вказує на визначення часток як результат поділу; друге – визначення користування майном у натурі без припинення спільної часткової власності на майно, а саме – при невизначеності, наявності спору дозволяє визначити, наприклад, яким саме: приміщенням у житлі буде користуватися особа, яке майно в реальному вираженні припадає на її частку.

Фактично в осіб, наприклад подружжя (які традиційно вважаються учасниками спільної сумісної власності), майно може знаходитися на праві: а) спільної сумісної власності; б) спільної часткової власності; в) бути власністю лише одного з подружжя (наприклад, подароване йому, успадковане ним особисто).

У межах тематики цієї статті варто зосередити увагу саме на спільній власності подружжя. Сумісна власність подружжя є загальним випадком. Часткова власність подружжя є результатом перетворення сумісної власності на часткову через поділ майна, що може здійснюватися як добровільно (через нотаріально посвідчуваний договір), так і в примусовому порядку (су-

дом за позовом одного з подружжя) у тому числі під час шлюбу, навіть якщо подружжя не прагне його розірвання. Так, ст. 66 Сімейного кодексу (далі – СК) України встановлює, що подружжя має право домовитися між собою про порядок користування майном, що йому належить на праві спільної сумісної власності. З цією метою, як відзначається в літературі, сторони можуть укласти відповідний договір про порядок користування майном (окремою річчю або сукупністю речей) [2, с. 228].

Поділ майна як наслідок веде до перетворення (трансформації) спільної сумісної власності на спільну часткову. Власне термін «поділ» зустрічається в ЦК України не лише щодо нерухомого майна. Так, ст. 359 ЦК України встановлює, що плоди, продукція та доходи від використання майна, що є в спільній частковій власності, надходять до складу *спільного* майна і розподіляються *між співвласниками відповідно до їхніх часток у праві спільної часткової власності*, якщо інше не встановлено домовленістю між ними. Отже, термін «поділ» застосовується щодо нерухомого майна, коли визначаються його частки з спільної сумісної власності, «розподіл» – щодо плодів, доходів, які виокремлюються з загального майна (загального врожаю) та відповідно до часток учасників визначаються для них. Утім, законодавство не випадково вказує тут не на «поділ», а на «розподіл» майна, враховуючи особливості плодів, продукції та доходів як майна.

У СК України категорія «поділ» застосовується в контексті перетворення спільної сумісної власності на спільну часткову. Так, ст. 71 СК України присвячена поділу майна подружжя і має відповідну назву – «Способи та порядок поділу майна, що є об'єктом права спільної сумісної власності подружжя». Тобто з назви статті випливає, що вона, по-перше, стосується майна, яке перебувало в спільній сумісній власності подружжя, по-друге, відбувся його поділ. На питання про те, що ж відбулося з майном після поділу, можна відповісти зі змісту статті. Зокрема, у ч. 4 ст. 71 СК України йдеться про присудження одному з подружжя грошової компенсації замість його частки в праві спільної сумісної власності на майно, зокрема на житловий будинок, квартиру, земельну ділянку. Така компенсація замість частки допускається лише за його згодою, крім випадків, передбачених Цивільним кодексом України. Отже, спільна сумісна власність у результаті поділу майна (див. назву ст. 71 СК України) перетворюється на часткову, оскільки у ч. 4 цієї статті йдеться про компенсацію замість частки. Це можливо тоді, коли частка, наприклад, є малою чи майно складається з однокімнатної квартири, а тому здійснювати право власності на частки стороннім особам (колишньому подружжю) є вкрай утрудненим. От-

же, сплачується грошова компенсація за таку частку іншим з подружжя, тобто частка, отримана після поділу, викупається.

Поділ майна передбачений ч. 1 ст. 69 СК України, яка встановлює, що дружина і чоловік мають право на поділ майна, що належить їм на праві спільної сумісної власності, незалежно від розірвання шлюбу. Частина 2 ст. 69 СК України встановлює, що договір про поділ житлового будинку, квартири, іншого нерухомого майна, а також про виділ нерухомого майна дружині, чоловікові зі складу усього майна подружжя має бути нотаріально посвідчений. Слід звернути увагу на те, що ч. 2 ст. 69 СК України розмежовує поняття «виділ» та «поділ». Договір про виділ передбачає відокремлення (виокремлення) майна зі складу майна подружжя, поділ – визначення часток, належних кожному з подружжя зі спільної власності.

Навпаки, якщо подружжя не поділило майно, незважаючи на розірвання шлюбу, майно може знаходитися в колишнього подружжя на праві спільної сумісної власності. Це прямо зазначено у ч. 1 ст. 68 СК України, де вказано, що розірвання шлюбу не припиняє права спільної сумісної власності на майно, набуте за час шлюбу. Для того щоб спільна власність колишнього подружжя з сумісної змінилася на часткову, слід укласти договір поділу майна, що нотаріально посвідчується (чи в разі недовolenості про поділ поділити майно в судовому порядку).

Згідно із ч. 1 ст. 67 СК України, дружина, чоловік мають право укласти з іншою особою договір купівлі-продажу, міни, дарування, довічного утримання (догляду), застави щодо своєї частки в праві спільної сумісної власності подружжя лише після її визначення та виділу в натурі або визначення порядку користування майном. В окремих випадках поділ майна робиться через суд, коли стягується майно боржника в примусовому порядку.

Щодо реального користування часткою, то тут за ступенем юридичного оформлення можна умовно поділити таке користування на так би мовити юридично оформлене користування часткою нерухомого майна і юридично не оформлене користування часткою нерухомого майна. У першому випадку особа користується майном, яке припадає на її ідеальну частку в праві спільної часткової власності за спільним погодженням з іншими учасниками спільної часткової власності (згідно із ч. 1 ст. 358 ЦК України). Якщо спорів у користуванні майном між власниками – учасниками спільної часткової власності не виникає й вони не бажають юридично оформлювати право користування, наприклад через укладання договору, таке користування певними приміщеннями фактично є не оформленим.

В окремих випадках, до речі, не дуже рідкісних, не існує хоча б одного з вказаних документів про визначення користу-

вання спільним майном: а) рішення суду, що примусово визначає користування майном, котре припадає на частку; б) користування не оформлене письмовим договором (немає добровільного визначення користування майном, що припадає на частку).

Тут не можна казати про чітке юридичне закріплення права користування майном, що припадає на частку в спільній частковій власності. Утім, незважаючи на правильність указанного із теоретичної точки зору, практика йде дещо далі. Так, у БТІ в окремих регіонах «закріплено» за кожним з учасників спільної часткової власності певне приміщення, яким він користується у так званій комунальній квартирі. Нотаріус з Витягу з реєстру прав власності, на нерухоме майно в «Примітках» бачить, що за певним учасником спільної часткової власності щодо якого видасться Витяг, закріплено (він користується) приміщення, наприклад, «8» (умовне позначення у плані квартири). Юридична сумнівність таких вказівок незаперечна, адже БТІ як орган реєстрації прав власності на нерухомість не є тим органом, компетенція якого поширюється на визначення права користування житлом учасниками спільної часткової власності.

Юридично не оформлене (що не має документального підтвердження волевиявлення осіб – учасників часткової власності чи рішення суду) користування часткою нерухомого майна зустрічається нерідко й, до речі, цілком узгоджується з законом. Адже, згідно зі ст. 358 ЦК України, право спільної часткової власності здійснюється співвласниками за їхньою згодою. Юридичне оформлення цієї згоди не вимагається. Утім, сторони можуть нотаріально посвідчити договір про право користування майном, що знаходиться в спільній частковій власності. Це буде юридично визначати їх право користування певним майном (тією чи іншою житловою кімнатою).

Коли сторони дійшли згоди й посвідчили такий договір нотаріально, він є для них обов'язковим та є чинним при зміні власника. Адже ч. 4 ст. 358 ЦК України встановлює, що якщо договір між співвласниками про порядок володіння та користування спільним майном відповідно до їхніх часток у праві спільної часткової власності посвідчений нотаріально, він є обов'язковим і для особи, яка придбає згодом частку в праві спільної часткової власності на це майно.

Якщо учасники спільної часткової власності не можуть домовитися про користування майном у праві спільної часткової власності чи не бажають укладати відповідний договір, кожен з учасників спільної часткової власності, що бажає юридично закріпити право користування своїм майном, має право подати відповідний позов до суду.

Досліджуючи поняття «виділ майна», слід вказати, що для практичного застосування важливим є законодавчий підхід до дослідження вказаного питання (яке, до речі, у теорії не викликає серйозних заперечень і є доволі усталеним). Результатом виділу нерухомого майна є припинення спільної власності і виникнення одноособової власності на річ через надання поділеному майну статусу так би мовити відокремленої майнової одиниці, тобто реєстрація майна як самостійної земельної ділянки, надання номеру квартири, окремої поштової адреси тощо.

Стаття 364 ЦК України встановлює, що співвласник має право на виділ у натурі частки із майна, що є в спільній частковій власності. При цьому слід враховувати і відрізнити різні поняття (категорії): «володіння та користування частиною спільного майна в натурі» (ч. 3 ст. 358 ЦК України), яке стосується визначення порядку користування майном, що перебуває в спільній частковій власності (до речі, це може бути й спільне користування окремими приміщеннями). Частина 1 ст. 364 ЦК України вказує на «виділ у натурі» частки із майна. Це стосується учасника спільної часткової власності, який як результат стає одноособовим власником майна через виокремлення нової «майнової одиниці». При виділі майна в натурі це відбувається через отримання часткою майна статусу уособленої «майнової одиниці», наприклад оформлення як другої квартири в колишньому одноквартирному будинку, що належав особам на праві спільної часткової власності.

Отже, коли законодавець використовує термін «в натурі», йдеться: а) згідно з ч. 3 ст. 358 ЦК України – про конкретне майнове наповнення права володіння і користування при спільній частковій власності; б) згідно з ч. 1 ст. 364 ЦК України – про виділення та оформлення окремої майнової одиниці, через що спільна часткова власність припиняється.

Сказане щодо наслідків виділу майна в натурі підтверджується у ч. 2 ст. 364 ЦК України. Там зазначено: якщо виділ у натурі частки із спільного майна не допускається згідно із законом або є неможливим (ч. 2 ст. 183 ЦК України), співвласник, який бажає виділу, має право на одержання від інших співвласників грошової або іншої матеріальної компенсації вартості його частки. Ключовим тут є посилання на ч. 2 ст. 183 ЦК України. Ця частина вказує, що неподільною є річ, яку не можна поділити без втрати її цільового призначення. Отже, у разі, якщо річ є природно, виходячи з її властивостей неподільною, виділ такої речі як самостійної «майнової одиниці» не є можливим. Так, неможна виділити частку з автомобіля в натурі, адже він не буде тоді відповідати можливості використання його як «одиниці» (автомобіль), а перетвориться на автозапчас-

тини, утім, річ (автомобіль) перестане існувати. До житла відповідні вимоги щодо «одиниці» (наприклад, окремої квартири) висуваються особливими санітарними та технічними вимогами [3]. Так, не може бути окремого житла без окремого входу. Облаштувати такий вхід у квартирі, яка є спільною частковою власністю та розташована на верхньому поверсі багатопверхівки, буде вряд чи можливим. Отже, згідно із ч. 2 ст. 364, виділ у натурі цієї речі з перетворенням на одноособову власність частки, тобто створення «самостійної майнової одиниці», є неможливим у такому випадку. Тому така квартира не може бути поділена на дві окремі й буде перебувати в частковій власності аж доки один власник не стане власником іншої частки (усіх часток) через їх викуп, спадкування тощо.

Виділ частки із майна, що є в спільній частковій власності, відбувається за наступними правилами: а) виділ є можливим лише щодо майна, яке перебуває в спільній частковій власності (тобто, коли існують частки – S , $1/3$ тощо – як результат поділу майна чи придбання частки особою на підставі цивільно-правових договорів, або виникнення за іншими підставами, передбаченими законом); б) у результаті виділу припиняється право спільної власності, об'єкт виділяється в окреме майно і виникає одноособова власність на «одиницю» майна, тобто окремих об'єктів права власності (наприклад, квартиру чи окрему земельну ділянку).

Після виділу нерухомого майна припиняються всі інші права, які були в учасників спільної часткової власності, зокрема право переважної купівлі майна перед іншими особами (ст. 362 ЦК України), оскільки це право є лише в учасників спільної часткової власності. Після припинення останньої через виділ нерухомого майна інші власники по відношенню до власника виділеної окремо нерухомості вже не будуть учасниками спільної власності.

Частина 3 ст. 364 ЦК України вказує, що договір про виділ у натурі частки з нерухомого спільного майна укладається в письмовій формі і підлягає нотаріальному посвідченню. У ЦК України – провідному (після Конституції України) акті цивільного законодавства – йдеться про «договір про виділ у натурі». На жаль, чомусь у п. 59 Інструкції про порядок вчинення нотаріальних дій нотаріусами України з'являється інша, ніж закріплена у ЦК України, категорія. Маємо на увазі «договори про виділення частки в натурі з майна (поділ)». На відміну від ЦК України, з'являється «додаткова» частка в назві договору про виділення частки – «поділ», причому в Інструкції вона згадується в дужках, що невіправдано вводить в оману, що начебто «виділення» та «поділ» є тотожними. Насправді це, звісно ж, оскільки

таке сприйняття суперечить ЦК України, СК України, які правильно і виправдано не отожднюють ці дві різні категорії. Таким чином, в Інструкції не виправдано змішані поняття «поділу» і «виділу» (прямо за текстом – «виділення»), що за ЦК України означають зовсім різні речі: поділ – визначення часток при перетворенні спільної сумісної власності на спільну часткову; виділ – припинення спільної власності.

Виходячи зі сказаного вище сформулюємо наступні висновки:

1. Є необхідність в удосконаленні підходів до єдиної реєстрації прав власності на нерухоме майно в Україні з переданням повноважень держателя відповідного реєстру одному міністерству (відомству). Існуюча наразі реєстрація прав власності на землю Держкомземом, на будівлі та споруди – Мініюстом веде до розрізненості такої реєстрації, утруднення реєстрації прав, а іноді – до неможливості зареєструвати окремі об'єкти права власності, наприклад садibu.

2. Оскільки результатом поділу нерухомого майна є визначення часток у праві спільної власності, виділу – припинення спільної власності через виникнення окремого об'єкта права власності, слід додержуватися саме такого порядку при формуванні категоріального апарату підзаконних нормативних актів та правового регулювання. Зокрема, вдосконалення із цього приводу потребують чинна редакція п. 59 Інструкції про порядок вчинення нотаріальних дій нотаріусами України та окремі листи Держкомзему.

Список літератури: 1. Блинков О. Е. Наследование земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения в странах СНГ и Балтии / О. Е. Блинков // Наследств. право. – 2007. – № 2. – С. 26–29. 2. Сімейний кодекс України : наук.-практ. комент. / за ред. І. В. Жилінкової. – Х. : Ксилон, 2008. – 855 с. 3. Мічурін Є. О. Особливості правового режиму житла та його співвідношення з іншими видами нерухомого майна // Право України. – 2002. – № 11. – С. 91–93.

Надійшла до редколегії 20.10.2010

Рассмотрены актуальные проблемы раздела и выдела недвижимого имущества, отдельные проблемы его государственной регистрации. Подчеркнуто несоответствие отдельных подзаконных нормативных актов действующему законодательству, предложено устранение такого несоответствия. Сформулированы предложения по усовершенствованию регистрации прав на недвижимое имущество.

The article deals with current problems of separation and section of real estate, some problems of its state registration. Inconsistencies of individual subordinate regulatory act to the legislation in force are stressed; eliminating the discrepancy is offered. Some suggestions to improve the registration the right for real estate are formulated.