

ОСОБЛИВОСТІ ПРАВОВОГО РЕГУЛЮВАННЯ ВИДІЛУ ЧАСТКИ НЕРУХОМОГО МАЙНА ІЗ СПІЛЬНОЇ ЧАСТКОВОЇ ВЛАСНОСТІ



С. О. Слободянюк
кандидат юридичних наук,
адвокат юридичної компанії
адвокатського об'єднання «Kapital»

Встановлення ринкових відносин призвело до значних змін у суспільних відносинах та, як наслідок, до необхідності удосконалення правової системи. Особливе місце у правовій системі займає цивільно-правовий інститут права власності.

Об'єкт нерухомого майна може належати на праві власності як одній особі індивідуально, так і кільком особам одночасно. У випадку належності майна кільком особам одночасно виникає спільна власність. Відповідно до ст. 355 Цивільного кодексу України (далі – ЦК України) спільна власність поділяється на два види: спільна сумісна та спільна часткова власність [1].

Проблеми, пов'язані з правовим регулюванням питань спільної сумісної та спільної часткової власності в Україні, у своїх працях досліджували вчені-правознавці: І. В. Борисова, О. В. Дзера,

І. В. Жилінкова, Н. С. Кузнецова, В. В. Луць, Р. А. Майданик, О. А. Підпригора, І. В. Спасибо-Фатєєва, Є. О. Харитонов, О. І. Харитонova, В. В. Цюра, Я. М. Шевченко та ін.

У науковій літературі питання щодо правової природи частки власника у спільній власності є дискусійним. Проблеми виникають при вирішенні питання, у чому саме власнику належить частка. Виділяють три основні точки зору з цього приводу. Згідно із першою кожному із співвласників належить частка у праві власності на майно; друга полягає у тому, що кожному із співвласників належить ідеальна частка у самому майні, а третя точка зору полягає у тому, що кожному із співвласників належить частка у вартості майна.

Кожна з вказаних точок зору має свої переваги та недоліки. Втім, найбільш прийнятною вважається перша з них, відповідно

до якої кожному із співвласників належить ідеальна частка у праві власності на річ [2].

Відомий цивіліст О. В. Дзера пропонує до розгляду дві концепції часток: «ідеальна» і «реальна». Під ідеальною часткою розуміють уявне або абстрактне вираження співвідношення в обсягу прав співвласників у спільній власності. За таких умов кожному з них належить не частка у спільному майні, а частка у праві власності на це майно. Конструкція реальної частки означає наявність у суб'єкта права власності на конкретну, фізично відособлену частку майна. Домінуючою в цивілістичній науці стала концепція «ідеальної частки» [3].

З цією думкою, в контексті аналізу цивільно-правових норм щодо виділу частки нерухомого майна із спільної часткової власності, не можна однозначно погодитись, оскільки у ст. 364 ЦК України йдеться

ся переважно про частку у майні, а не про частку у праві, і лише в абз. 3 ч. 2 цієї статті згадується про право на частку. Тому ми більше схиляємося до того, що коли мова йде про об'єкти нерухомості, то кожному із співвласників такого майна належить ідеальна частка у самому майні, а не у праві чи у вартості.

Крім того, концепція, відповідно до якої кожному із співвласників належить частка у праві власності на майно, теж має свої слабкі сторони. Річ у тім, що право – це єдине явище і воно не може «поділятися на частки», навіть якщо належить декільком особам одночасно. Тому термін «частка у праві» є цілком умовним [3].

Недоцільне також, на нашу думку, закріплення концепції про належність кожному із співвласників частки у вартості майна. Оскільки вартість майна є не сталим показником та може змінюватися незалежно від волі власника (співвласників) під впливом різних факторів, таких, як економічна ситуація в світі, країні, окремому населеному пункті тощо.

З точки зору І. В. Жилінкової, право власності не може визначатися як право співвласника на частку у вартості майна (речі). У цьому випадку майно змішується з його вартістю, а це різні явища. Якщо один із співвласників виділяє свою частку, він прагне отримати частку майна, а не його вартості. І тільки якщо це неможливо (наприклад, коли така частка є дуже малою), як інший замісний варіант йдеться про грошову компенсацію [3].

У статті 361 ЦК України передбачено право співвласника самостійно розпоряджатися своєю часткою у майні. Формою розпорядження часткою у праві спільної часткової власності є встановлене ст. 364 ЦК України суб'єктивне цивільне право співвласника на виділ у натурі своєї частки із спільного майна. Значення виділу полягає в отриманні власником

частки, певного майна, що відповідає його частці, у натурі, наслідком чого є припинення спільної власності щодо його майна.

На нашу думку, невідале формулювання ч. 1 ст. 364 ЦК України, де зазначено, що співвласник має право на виділ у натурі частки із майна, що є у спільній частковій власності [1]. Наведене формулювання дає підстави вважати, що при виділі частка після виділу в натурі продовжує існувати у виділеному (відокремленому, конкретизованому) вигляді. На наш погляд, доцільніше було б доповнити зазначену норму словами «в окремий (самостійний) об'єкт права власності» та викласти ч. 1 ст. 364 ЦК України таким чином: співвласник має право на виділ у натурі частки із майна, що є у спільній частковій власності, в окремий (самостійний) об'єкт права власності.

Крім того, попередня редакція ст. 364 ЦК України не передбачала припинення спільної часткової власності у разі виділу в натурі частки із спільного майна. Також зазначена стаття не містила норми щодо необхідності реєстрації права власності після виділу в натурі частки. Наведене давало підстави вважати, що у випадку виділу в натурі частки частка набувала реального вираження, але власник, який реалізував виділ своєї частки, залишався співвласником об'єкта нерухомого майна в цілому.

Відповідно до частини 3 статті 5 Закону України «Про іпотеку» (далі – Закон) частина об'єкта нерухомого майна може бути предметом іпотеки лише після її виділення в натурі і реєстрації права власності на неї як на окремий об'єкт нерухомості [4]. Тобто норма ст. 5 Закону ще з 2003 р. передбачає, що в результаті виділення в натурі частки об'єкта нерухомого майна утворюється окремий об'єкт. Але слід звернути увагу на те, що у ст. 364 ЦК України та ст. 5 Закону вживаються різні терміни. Зокрема,

у ст. 364 ЦК України йдеться про «виділ», а у ст. 5 Закону застосовується термін «виділення», що дає можливість для неоднозначного тлумачення та створює передумови для неоднomanітного практичного застосування цих норм.

У лютому 2010 року законодавець вніс зміни до статті ЦК України, що аналізується, та встановив, що в разі виділу співвласником у натурі частки із спільного майна для співвласника, який здійснив такий виділ, право спільної часткової власності на це майно припиняється. Така особа набуває право власності на виділене майно, і у випадку, встановленому законом, таке право підлягає державній реєстрації.

Вказані зміни однозначно встановили, що для співвласника, який здійснив виділ своєї частки в натурі, право спільної часткової власності на майно, що складало частку, припиняється. Логічно, що право власності співвласника, який здійснив виділ належної йому частки, яке раніше складало частку, припиняється. Об'єкт нерухомого майна стає індивідуально визначеним, а власник – єдиноосібним. Право власності на ідеальну частку припиняється та виникає право власності на окремий об'єкт нерухомого майна. Якщо після виділу частки одного співвласника у відносинах спільної часткової власності залишається двоє і більше співвласників, право спільної часткової власності між ними продовжує існувати, проте з перерозподіленими частками та зміненим складом майна.

Норми статті 364 ЦК України жодним чином не дають відповіді на питання, що ж відбувається з ідеальними частками інших співвласників? Наприклад, нежитлове приміщення площею 300 м² належало трьом співвласникам у рівних частках (тобто по 1/3 частці кожному). Для прикладу, припустимо, що зазначене приміщення є подільною річчю. Один із співвлас-

ників реалізував виділ у натурі частки із спільного майна та отримав в результаті окреме індивідуально визначене приміщення площею 100 м². Разом з тим ст. 364 ЦК України не дає відповіді на питання, що відбувається з правом власності на 2/3 частки, які належать двом іншим співвласникам по 1/3 частці кожному, та відповідно нежитловим приміщенням площею 200 м².

На наш погляд, щоб вирішити зазначене питання, слід внести відповідні зміни до ст. 364 ЦК України і передбачити, що частки інших співвласників мають бути перераховані пропорційно часткам цих співвласників з урахуванням площі нового об'єкта нерухомого майна, що утворився, та разом складати одиницю. Змінені частки співвласників, які залишилися у відносинах спільної часткової власності, після виділу частки одного із співвласників мають бути зафіксовані у договорі про виділ частки у натурі з нерухомого спільного майна. Повноваження щодо виготовлення документа про перерахунок часток здійснюють суб'єкти господарювання, які виконують роботи з технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна, а повноваження з реєстрації права власності на підставі договорів про виділ частки у натурі з нерухомого спільного майна залишаються за особами, що мають право здійснювати функції реєстратора прав на нерухоме майно. Механізм перерахунку часток та реєстрації права власності на підставі договорів про виділ частки у натурі має бути якісно врегульований на рівні підзаконних нормативно-правових актів.

Однією з істотних умов виділу частки у натурі є подільність речі, з якої виділяється частка. Відповідно до ст. 183 ЦК України речі поділяються на подільні та неподільні. Подільною є річ, яку можна поділити без втрати її цільового призначення. Неподільною є річ, яку не можна поділити без втрати її цільового призначення [1].

Відповідно до пункту 1.2 Інструкції щодо проведення поділу, виділу та розрахунку часток об'єктів нерухомого майна, затвердженої наказом Міністерства з питань житлово-комунального господарства України 18.06.2007 р. № 55, виділ частки в натурі здійснюється відповідно до законодавства з наданням Висновку щодо технічної можливості виділу в натурі частки з об'єкта нерухомого майна [5]. Отже, схиляємось до думки, що саме зазначений висновок є документом, який підтверджує подільність або неподільність об'єктів нерухомого майна.

У випадку якщо об'єкт нерухомого майна неподільний з технічних причин, співвласник, який бажає виділу, має право на одержання від інших співвласників грошової або іншої матеріальної компенсації вартості його частки. Причому компенсація вартості частки співвласникові може бути надана лише за його згодою.

Відповідно до частини 3 статті 364 у разі виділу співвласником у натурі частки із спільного майна для співвласника, який здійснив такий виділ, право спільної часткової власності на це майно припиняється. Така особа набуває право власності на виділене майно, і у випадку, встановленому законом, таке право підлягає державній реєстрації [1]. Схожа за змістом норма міститься у ст. 367 ЦК України, а саме – у ч. 2 цієї статті зазначено, що у разі поділу спільного майна між співвласниками право спільної часткової власності на нього припиняється [1].

Аналізуючи наведені норми законодавства, приходимо до висновку, що як виділ, так і поділ майна мають однакові правові наслідки – припинення права спільної часткової власності. Різниця між виділом частки із спільної часткової власності та поділом майна, що є у спільній частковій власності, полягає лише у кількис-

ному складі суб'єктів, а правова природа виділу та поділу тотожна.

У частині 3 статті 5 Закону вказано, що іпотека поширюється на частину об'єкта нерухомого майна, яка не може бути виділеною в натурі і була приєднана до предмета іпотеки після укладення іпотечного договору без реєстрації права власності на неї як на окремий об'єкт нерухомості [4]. Аналіз змісту наведеної норми вказує на те, що мова йде про приєднання частини об'єкта нерухомого майна до основного об'єкта нерухомого майна. Тобто йдеться про об'єднання частини і цілого. Вважаємо, що приєднання частини об'єкта до основного об'єкта та об'єднання двох або більше об'єктів в один окремий об'єкт нерухомості мають тотожну правову природу, а тому, на нашу думку, доцільно було б застосовувати термін «об'єднання об'єктів нерухомого майна». Вважаємо, що також має право на існування термін «приєднання до об'єкта нерухомого майна».

У цьому контексті слід також звернути увагу на те, що ЦК України зовсім не регулює питання об'єднання та приєднання об'єктів нерухомого майна.

Враховуючи викладене, на наш погляд, слід внести зміни до ст. 364 ЦК України, де конкретизувати, що в результаті виділу частки нерухомого майна в натурі право власності на частку припиняється та виникає окремий (самостійний) об'єкт права власності. Також передбачити у ст. 364 ЦК України, що частки інших співвласників мають бути перераховані пропорційно часткам цих співвласників з урахуванням площі нового об'єкта нерухомого майна, який утворився, та разом складати одиницю. Крім цього, доцільно було б врегулювати питання об'єднання окремих об'єктів нерухомого майна в єдиний об'єкт та питання виникнення і припинення права власності на такі об'єкти нормами ЦК України. ■

СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ

1. Цивільний кодекс України від 16 січня 2003 р. // Відомості Верховної Ради України. – 2003. – №№ 40-44. – Ст. 356.
2. Цивільне право : підруч. : у 2 т. / В. І. Борисова (кер. авт. кол.), Л. М. Баранова, М. В. Домашенко та ін. ; За ред. В. І. Борисової, І. В. Спасибо-Фатєєвої, В. І. Яроцького. – 2-ге вид., перероб. та допов. – Х. : Право, 2014. – Т. 1. – 656 с.
3. Цивільне право. Загальна частина : підруч. / За ред. О. В. Дзери, Н. С. Кузнецової, Р. А. Майданика. – 4-те вид., стереотип. – К. : Юрінком Інтер, 2014. – 976 с.
4. Про іпотеку : Закон України від 5 червня 2003 р. № 898-IV // Відомості Верховної Ради України. – 2003. – № 38. – Ст. 313.
5. Інструкції щодо проведення поділу, виділу та розрахунку часток об'єктів нерухомого майна, затверджені наказом Міністерства з питань житлово-комунального господарства України 18.06.2007 р. № 55 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/z0774-07>

ОСОБЛИВОСТІ ПРАВОВОГО РЕГУЛЮВАННЯ ВИДІЛУ ЧАСТКИ НЕРУХОМОГО МАЙНА ІЗ СПІЛЬНОЇ ЧАСТКОВОЇ ВЛАСНОСТІ

С. О. Слободянюк

Стаття присвячена правому регулюванню виділу частки нерухомого майна із спільної часткової власності. У результаті аналізу законодавства та наукової літератури обґрунтовано необхідність деталізації норм цивільного законодавства щодо виділу частки нерухомого майна із спільної часткової власності. Запропоновано зазначити у ст. 364 ЦК України, що частки інших співвласників мають бути перераховані пропорційно часткам цих співвласників з урахуванням площі нового об'єкта нерухомості майна, що утворився, та разом скласти одиницю.

Ключові слова: право власності, приватна власність, нерухоме майно, виділ частки, поділ нерухомого майна, об'єднання нерухомого майна, виникнення права власності, припинення права власності, об'єднання об'єктів нерухомого майна.

Стаття надійшла до редакції: 5.08.2016.