

УДК 347.238

**А.І. ЛОЗОВИЙ**, Національний юридичний університет імені Ярослава Мудрого

## ПОДІЛ СПІЛЬНОГО НЕРУХОМОГО МАЙНА ТА ВИДІЛ ЧАСТКИ ІЗ НЕРУХОМОСТІ, ЩО ПЕРЕБУВАЄ У СПІЛЬНІЙ ЧАСТКОВІЙ ВЛАСНОСТІ

*Ключові слова:* нерухоме майно, спільна власність, поділ, виділ

Поділ спільного нерухомого майна та виділ частки із нерухомості, що перебуває у спільній частковій власності, наразі є досить поширеними правовими операціями в цивільному обороті нерухомих речей. Набуття декількома суб'єктами права у власність одного об'єкта нерухомості неодмінно тягне наслідок у формі виникнення спільної власності відповідних осіб на таке майно. Як правило, найбільш поширеними сферами використання інституту спільної власності є сфера шлюбних відносин, спадкування або здійснення декількома суб'єктами спільної діяльності, у результаті якої набувається нерухомість.

Разом із тим, у динаміці правовідносин частими є випадки, коли співвласники або один зі співвласників бажають припинити режим спільної власності на відповідне нерухоме майно, отримавши в одноосібну власність окрему його частину. Такий посыл є природним для права приватної власності взагалі, адже приватна власність передбачає повне панування особи над річчю. При цьому, режим спільної власності на нерухомість передбачає існування ряду обмежень свободи панування співвласника нерухомості над такою річчю. У зв'язку з цим, отримання в одноосібну власність частини нерухомості, що відповідає частці окремого співвласника у праві спільної власності, є проявом природи права приватної власності в цілому.

Водночас, на фоні значного поширення юридичних операцій з поділу спільного неру-

хомого майна та виділу частки із нерухомості, що перебуває у спільній частковій власності, наведені питання наразі є недостатньо дослідженими та нормативно врегульованими. І хоча Цивільний кодекс України (далі – ЦК України) врегулював відносини з поділу нерухомості та виділу частки зі спільного майна більш детально, ніж Цивільний кодекс Української РСР 1963 року, тим не менше, ряд питань залишилися поза увагою законодавця. Одним із таких питань є поняття поділу спільного нерухомого майна та виділу частки із нерухомості, що перебуває у спільній частковій власності, та «розшарування» матеріальної та юридичної складових наведених операцій. Як результат, у практиці правозастосування наведені аспекти спільної власності характеризуються неодноковим вирішенням, у зв'язку з чим потребують наукового аналізу.

Питанню поділу спільного нерухомого майна та виділу частки із нерухомості, що перебуває у спільній власності, присвятили свої праці такі вчені юристи, як Т.О. Ариванюк., К.М. Глиняна, Н.С. Кузнецова, Р.А. Майданник, І.П. Малютіна, О.І. Сафончик, І.В. Спасибо-Фатєєва, С.Я. Фурса, Н.Ю. Христенко, Ю.Ю. Цал-Цалко, А.О. Шевирін та інші. Звідси, метою статті є проведення на підставі результатів наукових досліджень та положень чинного законодавства України аналізу природи поділу спільного нерухомого майна та виділу частки із нерухомості, що перебуває у спільній власності, розмежування наведених категорій, а також встановлення характерних для них ознак.

Питання поділу майна, що знаходиться у спільній частковій власності, досить специфічно відображено в положеннях законодавства. При цьому ЦК України врегулює лише частину самого процесу поділу, в той час як ціла низка питань врегулюється іншими нормативно-правовими актами.

Зокрема, частинами першою та другою статті 367 ЦК України визначено, що майно, яке перебуває у спільній частковій власності, може бути поділене в натурі між співвласниками за домовленістю між ними.

У разі поділу спільного майна між співвласниками право спільної часткової власності на нього припиняється.

Частиною третьої статті 367 ЦК України визначено форму договору щодо поділу нерухомого майна, що є у спільній частковій власності і встановлено, що він укладається у письмовій формі та підлягає нотаріальному посвідченню (ст.367 [1]).

Враховуючи наведене, а також аналізуючи положення статті 364 ЦК України, виникає закономірне питання: чим відрізняється поділ нерухомого майна та виділ частки із майна, що є у спільній частковій власності. Так, відповідним положенням встановлено, що співвласник має право на виділ у натурі частки із майна, що є у спільній частковій власності (частина перша статті 364 ЦК України). При цьому, 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 (частина третя статті 364 ЦК України). Так само, як і договір про поділ нерухомого майна, договір про виділ у натурі частки з нерухомого майна укладається у письмовій формі і підлягає нотаріальному посвідченню (ст.364 [1]).

Здавалося би, схожі за своєю природою операції, тим не менше розмежовуються законодавством. Єдиною відмінністю поділу об'єкта нерухомого майна в натурі від виділу з нього частки є наслідки, до яких вони призводять. Відповідно до уніфікованої позиції вчених юристів у результаті поділу об'єкта нерухомого майна право спільної часткової власності на такий об'єкт припиняється [2, с.54; 3, с.30]. Це означає, що отримавши у натурі певну частину нерухомого майна, кожен співвласник стає одноособовим власником своєї частини – самостійного об'єкта нерухомого майна. Що стосується поділу, то він припиняє права спільної часткової власності лише для особи, яка отримала в натурі свою частину. Тобто, виходить, що поділом є вихід з кола співвласників всіх суб'єктів права, а виділом – лише одного співвласника зі складу трьох або більше співвласників. Якщо співвласників трое, то вихід одного з них є виділом, однак виникає питання, яка операція ві-

дбувається якщо співвласників трое і двоє з них бажають отримати свої частки, як з юридичної точки зору оформити відповідну угоду.

На наше переконання цілком логічним є те, що вихід одного співвласника зі складу трьох і більше є виділом йому частки, внаслідок чого його суб'єктивні права спільної власності припиняються. Що стосується виділу часток двох співвласників із об'єкта нерухомого майна, що належить на праві спільної часткової власності трьом особам, то в силу того, що після виділу кожен отримує свою частку в натурі права спільної часткової власності на такий об'єкт припиняються, а тому таку операцію слід вважати поділом. Враховуючи наведене, на нашу думку, в розмежування поділу та виділу покладається саме суб'єктивний критерій, суть якого зводиться до наслідків проведення відповідної операції. Якщо внаслідок операції з правами на нерухоме майно та власне нерухомістю співвласники отримують свою частку в натурі або компенсацію вартості частки, в результаті чого на об'єкт нерухомого майна, який був об'єктом спільної власності, припиняється власність двох або більше осіб, то така операція є виділом.

Враховуючи природну близькість операцій поділу нерухомого майна в натурі та виділу в натурі частки із майна, що перебуває у спільній частковій власності, вважаємо за можливе розглядати такі операції в єдності з висвітленням особливостей кожної з них, якщо такі особливості матимуть місце.

Так, слід зазначити, що договори про поділ нерухомого майна, а також виділ частки зі спільного майна у натурі підлягають нотаріальному посвідченню. Ми розділяємо переконання С. Фурси, що такий крок законодавця значним чином посилив юридичну стабільність угоди та створив додаткові гарантії для сторін договору у його дійсності та фіксації умов [4, с.46]. По-перше, нотаріальне посвідчення договору поділу та виділу виконує одна з найдавніших і, водночас, найголовніших

функцій – заповнює потребу у письмовій формі договору [5, с.23]. По-друге, участь нотаріуса в посвідченні договорів поділу та виділу забезпечує для юридично необізнаних осіб підтримку щодо гарантування виконання зобов'язань, а також забезпечення застосування конкретних заходів, що передбачають виконання умов договору, зокрема шляхом надання консультативної допомоги та вчинення інших дій, що, безумовно, можна назвати не інакше, як виконанням нотаріусом функцій з охорони прав відповідних осіб [6, с.127; 7, с.31; 8, с.40]. По-третє, нотаріальне посвідчення договорів поділу та виділу нерухомості також встановлює відповідність волі особи її волевиявленню [6, с. 127], що забезпечує дійсність договору і правильне відображення волі відповідних осіб в умовах письмового правочину, адже, як вдало зазначає О. Чуєва, будь-який договір, це взаємне узгодження волевиявлення, спрямоване на досягнення певного результату [9, с.44].

При цьому слід погодитися із А. Бегичевим, що світовий досвід демонструє явні переваги нотаріального посвідчення договорів, проявом чого є мінімізація судових спорів, які виникають між сторонами зобов'язань [10, с.31]. Крім того, однією з переваг отримання послуг у нотаріуса є поширення на його діяльність принципу таємниці вчинюваних нотаріальних дій, який створює додаткові гарантії нерозповсюдження відомостей про сторін договору, його предмет та інші умови [11, с.199].

Що стосується власне поділу спільного нерухомого майна та виділу частки із нерухомості, що перебуває у спільній власності, то визначальними передумовами проведення відповідних операцій є домовленість сторін щодо часток у праві власності на об'єкт нерухомого майна, а також технічна можливість вчинення відповідних дій. Технічна сторона є визначальною і саме від неї залежить можливість вчинення правочину щодо поділу або виділу, у той час як інші питання, зокрема, визначення часток та компенсація при виділі, можуть бути вирішені сторонами за взаємною згодою.

Питання технічної сторони поділу земельних ділянок або виділу частки зі спільної ді-

лянки врегульовані положеннями Закону України «Про державний земельний кадастр» та Порядку ведення Державного земельного кадастру, затвердженого Постановою Кабінету Міністрів України від 17.10.2012 р. № 1051. При цьому, специфічною рисою наведеного Закону є те, що його положення оперують лише поняттями поділу земельних ділянок або їх об'єднанням. Поясненням такої позиції може бути те, що земельні ділянки є простими речами в розумінні статті 188 ЦК України, а тому вони поділяються в порядку юридичного визначення нових меж. Зокрема, як вбачається з положень статей 24 та 27 Закону України «Про Державний земельний кадастр», а також статті 79-1 Земельного кодексу України, при поділі земельної ділянки утворюються дві або більше нові земельні ділянки у зв'язку з чим поземельна книга на ділянку, яка поділяється, закривається, а на новоутворені земельні ділянки відкриваються нові книги. При цьому те саме стосується й кадастрових номерів, адже при утворенні нових земельних ділянок кадастровий номер землі, що поділяється, скасовується, а новоутворені ділянки отримують нові номери.

Особливістю відносин спільної власності на земельні ділянки є те, що переважно вони перебувають у спільній частковій власності у зв'язку з чим їх поділ відбувається відповідно до часток у праві. З технічної точки зору питання можливості поділу земельних ділянок врегульоване, зокрема, положеннями Технічних вказівок щодо визначення меж земельних ділянок спільної та спільної часткової власності фізичних і юридичних осіб на забудованій території у населених пунктах, затверджених Першим заступником Голови Держкомзему України А.М. Третяк від 18.05.1998 р. Відповідно до пункту 2.4 наведених Технічних вказівок, земельні ділянки можуть бути подільними та неподільними. Подільними земельними ділянками є такі, що без порушення їх сутності (втрати істотних складових) можуть бути поділені на реальні земельні частки, кожна з яких після поділу утворює нову земельну ділянку, здатну забезпечити нормативні вимоги щодо забудови або іншого використання.

Водночас неподільними земельними ділянками є такі, що складаються з ідеальних земельних часток і не можуть бути поділені в натурі (на місцевості) без шкоди для їх раціонального використання (п.2.4 [12]).

Таким чином, положення земельного законодавства пропонують нам два варіанти поведінки. Перший полягає в укладенні угоди про поділ спільної земельної ділянки в натурі перед складанням технічної документації і реєстрації новоутворених земельних ділянок, однак у такому разі текст договору не зможе чітко відобразити кінцевий результат поділу. Другим варіантом поведінки є складання спочатку технічної документації на земельні ділянки, що утворилися у результаті поділу, так званий «поділ за заявою», звернення співвласників до територіальних органів Держкомзему для реєстрації новоутворених земельних ділянок, а потім звернення до нотаріуса для юридичного оформлення поділу.

Слід зазначити, що питання поділу об'єктів нерухомого майна, що розташовані на земельних ділянках, визначаються положеннями Інструкції щодо проведення поділу, виділу та розрахунку часток об'єктів нерухомого майна, затвердженої наказом Міністерства з питань житлово-комунального господарства України від 18.06.2007 р. № 55, зареєстрованим в Міністерстві юстиції України 06.07.2007 р. за № 774/14041.

Пунктом 1.2 зазначеної Інструкції встановлено, що поділ і виділ частки в натурі здійснюється відповідно до законодавства з наданням Висновку щодо технічної можливості поділу об'єкта нерухомого майна (додаток 1 до Інструкції) або Висновку щодо технічної можливості виділу в натурі частки з об'єкта нерухомого майна (додаток 2 до Інструкції) (п.1.2 [13]). В практиці правозастосування при посвідченні нотаріусом відповідних договорів про поділ спільного майна або виділ частки з нерухомості, що перебуває у спільній власності, співвласники подають йому відповідні висновки для забезпечення можливості проведення нотаріальної дії. У зв'язку з цим, договір посвідчується лише за наявності висновку про технічну можливість поділу або виділу, адже нотаріус, не маючи відповідних

знань і компетенції, не може самостійно встановлювати можливість поділу або виділу об'єктів нерухомого майна, а тому засвідчує лише спрямованість волі осіб на настання певних наслідків, підтверджуючи можливість їх настання висновками, що надаються компетентними суб'єктами. Крім того, подання такого висновку, з процедурної точки зору нотаріального процесу, є певною мірою доказуванням сторін наявності певних обставин, з якими пов'язується можливість застосування відповідної норми [14, с.95].

Разом із тим, слід відмітити, що положеннями Інструкції щодо проведення поділу, виділу та розрахунку часток об'єктів нерухомого майна не містяться визначень поділу та виділу. Повертаючись до питання поділу земельних ділянок слід ще раз замислитися, чому права як поділяються, так і виділяються у той час як земельні ділянки лише поділяються. На нашу думку, саме відповідні положення земельного законодавства дають змогу стверджувати про розшарування юридичної та матеріальної складової при визначенні поділу об'єкта нерухомого майна та виділу з нього частки.

Як ми зазначали, поділ спільного нерухомого майна та виділ в натурі частки з нього визначається суб'єктивним складом правовідносин. Якщо після відповідної операції у майна залишається декілька власників, однак деякі співвласники при цьому отримали у власність окремі самостійні об'єкти нерухомого майна, то в такому разі має місце виділ. У тому ж випадку, коли в результаті відповідної операції кожен співвласник отримав в натурі частку зі спільного майна, внаслідок чого припинилися відносини спільної власності, то така операція є поділом.

Що ж стосується матеріальної складової, то тут ситуація дещо інша. На нашу думку, в аспекті земельного законодавства визначається саме поділ земельної ділянки у зв'язку з тим, що сама ділянка є специфічним об'єктом нерухомого майна, який, по суті може бути поділений на багато окремих самостійних ділянок. За природою простих речей фізично з них не можна виділяти окремі речі. Прості речі лише поділяються на окремі самостійні



частини у зв'язку з чим більш конкретно в такому аспекті називати відповідну операцію поділом, а не виділом. Що стосується складних речей, то для розмежування поділу та виділу, на нашу думку, надзвичайно доречною є пропозиція класифікації речей на прості та складні та подальший поділ складних речей на адитивні та неадитивні.

Таким чином, умовно можна розділити суть процедури поділу та виділу на юридичну (поділ та виділ прав) та матеріальну (поділ та виділ об'єктів). Лише сукупність двох зазначених вимірів може призвести до фактичного припинення прав спільної власності.

Юридичний поділ нерухомості, тобто поділ прав спільної власності на нерухомість, полягає у визначенні часток у праві (якщо такі частки не визначені) і отриманні під визначену частку конкретну частину нерухомого майна. В такому разі поділ юридичний супроводжуються поділом матеріальним. При цьому, що стосується поділу та виділу матеріального, то для розмежування зазначених понять слід виходити з певних положень. Зокрема, на нашу думку, в контексті поділу нерухомих речей на прості та складні для визначення поділу та виділу об'єктів нерухомості слід враховувати саме співвідношення наведених речей.

В такому ключі *поділ нерухомого майна* у матеріальному сенсі можна визначити як *сукупність дій, спрямованих на розділ складаної нерухоми речі на дві чи більше прості або складні нерухоми речі, незалежно від зміни правого режиму цього майна з подальшою індивідуалізацією кожної з речей як новоствореного об'єкта нерухомого майна.*

Таким чином, поділ нерухомого майна характеризується такими ознаками: а) внаслідок поділу один об'єкт нерухомого майна формально перестає існувати і замість нього з'являються два або більше самостійних об'єкти нерухомого майна; б) об'єкти нерухомого майна, що виникли у результаті поділу, можуть мати як однаковий ступінь складності (всі об'єкти є адитивними, неадитивними або простими) так і різний. У тому випадку, коли у результаті поділу виникають об'єкти нерухомості різної складності, наприклад, два чи більше цілісні майнові комплекси (складний

адитивний об'єкт нерухомого майна), будівля (складний неадитивний об'єкт нерухомого майна) та окремі приміщення (прості неподільні об'єкти нерухомого майна), то в такому разі має місце поділ нерухомого майна з елементами виділу; в) щодо об'єктів нерухомого майна, які виникли у результаті поділу, можуть існувати режими як спільної власності, так і режими одноособової власності.

У результаті класичного поділу утворюється два або більше однорівневі об'єкти нерухомого майна, наприклад, дві адитивні складні речі або дві прості речі. Поділ, у результаті якого утворюються об'єкти різного роду складності (прості та/або складні адитивні чи неадитивні речі), є поділ на однорівневі нерухоми речі з елементами виділу більш простих нерухомих речей.

Що стосується виділу об'єктів нерухомого майна, то характерною його рисою є те, що у результаті відповідних дій з об'єктом нерухомого майна виникають дві або більше самостійних нерухомих речей, одна з яких зберігає тип речі, щодо якої проводилися відповідні дії. Наприклад, у тому випадку, коли у результаті дій з житловим будинком виникають дві квартири, то має місце поділ нерухомості. У тому ж випадку, коли у результаті відповідних дій утворюється житловий будинок і квартира, то в такому разі має місце виділ нерухомості.

Враховуючи наведене, *виділ нерухомого майна* у матеріальному сенсі можна визначити як *сукупність дій, спрямованих на відокремлення частини складаної нерухоми речі у результаті чого утворюється нерухома річ того ж типу, щодо якої проводилися відповідні дії, а також нерухоми речі меншої складності (іншого рівня складності).*

Таким чином, враховуючи відповідну і досить поширену практику правозастосування, а також особливості відносин спільної власності та особливості їх нормативно-правового регламентування, можна стверджувати, що при посвідченні нотаріусом відповідних угод між співвласниками нерухомості в основу визначення природи відповідної операції вкладається саме юридичний критерій.

Що ж стосується матеріального (фізичного) критерію, то він є визначальним при ви-

рішенні питання щодо поділу саме об'єкта нерухомого майна його власником. Наприклад, коли власник складної нерухомої речі, щодо якого існує режим одноособової власності, бажає поділити її на окремі самостійні прості нерухомі речі, зокрема, багатоквартирний житловий будинок на окремі квартири. В такому разі в основу визначення природи операції закладається саме фізичний критерій, адже поділяється фактично об'єкт нерухомості, а не права на нього разом з об'єктом.

При цьому, слід зазначити, що у випадку проведення фактичного поділу об'єктів нерухомого майна, наприклад, шляхом реконструкції житлового будинку, у результаті чого утворюються дві квартири за відсутності поділу прав, – результатом такого поділу є утворення з одного об'єкта нерухомого майна, що перебуває у спільній власності, двох самостійних об'єктів нерухомості, що перебувають у спільній власності. Якщо співвласники не дійшли згоди щодо правового режиму речей, утворених у результаті поділу, то цілком логічно, що такі речі «успадковують» правовий режим «материнської речі», тобто тієї, з якої вони були виділені.

Зазначене дозволяє стверджувати щодо існування видів матеріального поділу та виділу речей. Зокрема, складні адитивні речі можуть поділятися, а також із них можуть виділятися окремі речі. При цьому, обидві операції, як правило, не передбачають необхідності втручання у фізичну цілісність об'єкта, адже розділити цілісний майновий комплекс на окремі будівлі можна, як правило, без реконструкції. Що стосується складаних неадитивних речей, то для них характерним є поділ з втручанням у фізичну цілісність об'єкта. Наприклад, для того, щоб поділити будинок, необхідно зробити з нього два самостійних об'єкти нерухомості – квартири з окремим входами/виходами, що досягається шляхом реконструкції об'єктів.

Таким чином, при проведенні юридичного поділу прав на нерухоме майно та виділу в натурі часток зі спільного майна можуть мати місце, відповідні матеріальні операції з нерухомістю, що не завжди є тотожними за природою операціям юридичним. Наприклад,

при виділі одному зі співвласників спільної земельної ділянки його частки в натурі при збереженні власності двох чи більше осіб на ділянку, що залишається, з юридичної точки зору, тобто, з позицій відносин спільної власності та прав на частки, має місце виділ в той час, як у фізичному сенсі земельна ділянка поділяється. Крім того, при виділенні частки щодо об'єктів нерухомого майна, розташованих на земельних ділянках, можуть мати місце як фізичні поділи об'єктів, наприклад, якщо у результаті виділу частки з майнового комплексу особа отримує у власність будівлю цеху, так і фізичні виділи – наприклад, якщо у результаті виділу частки особа отримує квартири у багатоквартирному будинку, а іншим співвласникам на праві спільної власності залишаються інші квартири у цьому будинку.

Зважаючи на вищевикладене, відповідні обставини мають враховуватися при вирішенні конкретних питань практики правозастосування, однак, разом із тим, слід констатувати, що питання поділу та виділу нерухомості, що належить учаснику цивільного обороту на праві одноосібної власності, в положеннях законодавства залишилося поза увагою, а тому потребує вирішення на рівні положень нормативно-правових актів.

## ЛІТЕРАТУРА

1. Цивільний кодекс України // ВВР України – 2003. – №№ 40–44. – Ст. 356.
2. Малютіна І. П. Загальні засади поділу спільного сумісного майна подружжя / І. П. Малютіна // Юрид. наука. – 2012. – № 5. – С. 52–58.
3. Сафончик О. І. Деякі питання реалізації права спільної часткової власності за законодавством України / О. І. Сафончик // Часопис цивілістики. – 2013. – Вип. 15. – С. 27–30.
4. Фурса С. Правові аспекти охорони спільної часткової власності в нотаріальному процесі / С. Фурса // Підприємництво, господарство і право. – 2001. – № 4. – С. 46–49.
5. Давиденко А. О. Історія виникнення нотаріату в Україні / А. О. Давиденко // Вісник Запорізьк. нац. ун-ту. Юрид. науки. – 2010. – № 4. – С. 22–28.

6. Бородовський С. О. Роль і значення інституту нотаріату в сфері надання юридичної вірогідності правочинам / С. О. Бородовський // Часопис Київськ. ун-ту права. – 2011. – № 2. – С. 126–129.

7. Малиновский А. А. Назначение субъективного права / А. А. Малиновский // Известия ВУЗов. Сер. Правоведение. – 2006. – № 4. – С. 222–230.

8. Фурса С. Нотаріат України та агентство з реєстрації прав на нерухоме майно: порівняльні аспекти їх діяльності / С. Фурса // Підприємництво, господарство і право. – 2001. – № 10. – С. 38–41.

9. Чуева Е. Гражданско-правовой договор в нотариальной практике (заключение, его содержание, возникновение прав и обязанностей, момент возникновения права собственности) / Е. Чуева // Мала енциклопедія нотаріуса. – 2005. – № 4 (22). – С. 44–47.

10. Бегичев А. Обеспечение правомерности и законности сделок с недвижимостью / А. Бегичев // Российская юстиция. – 1999. –

№ 4. – С. 31–32.

11. Бондарева М. В. Принципи таємниці вчинюваних нотаріальних дій / М. В. Бондарева // Часопис Київськ. ун-ту права. – 2009. – № 4. – С. 198–202.

12. Технічні вказівки щодо визначення меж земельних ділянок спільної та спільної часткової власності фізичних і юридичних осіб на забудованій території у населених пунктах / затв. Першим заступником Голови Державного комітету України по земельних ресурсах : від 18.05.1998 р. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [http://search.ligazakon.ua/1\\_doc2.nsf/link1/FIN5841.html](http://search.ligazakon.ua/1_doc2.nsf/link1/FIN5841.html).

13. Наказ Міністерства з питань житлово-комунального господарства України «Про затвердження Інструкції щодо проведення поділу, виділу та розрахунку часток об'єктів нерухомого майна» : від 18.06.2007 р., № 55 // Офіційний вісник України. – 2007. – № 51. – Ст. 28.

14. Баранкова В. В. Доказування в нотаріальному процесі / В. В. Баранкова // Проблеми законності. – 2000. – Вип. 42. – С. 94–100.

*Лозовий А. І. Поділ спільного нерухомого майна та виділ частки із нерухомості, що перебуває у спільній частковій власності / А. І. Лозовий // Форум права. – 2014. – № 3. – С. 194–200 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [http://nbuv.gov.ua/j-pdf/FP\\_index.htm\\_2014\\_3\\_33.pdf](http://nbuv.gov.ua/j-pdf/FP_index.htm_2014_3_33.pdf)*

Проведено розмежування поділу спільного нерухомого майна та виділу частки з нерухомості, що перебуває у спільній частковій власності, запропоновано визначення наведених категорій та встановлено ознаки відповідних юридичних операцій. Досліджено технічні та юридичні аспекти поділу та виділу нерухомості, розмежовано юридичний та фактичний (матеріальний) поділ та виділ нерухомості.

\*\*\*

*Лозовой А.И. Раздел общего недвижимого имущества и выделение части из недвижимости, которая находится в общей долевой собственности*

Проведено розграничення роздела общего недвижимого имущества и выделения части из недвижимости, которая находится в общей долевой собственности, предложены определения приведенных категорий и установлены признаки соответствующих юридических операций. Исследованы технические и юридические аспекты раздела и выделения недвижимости, разграничены юридический и фактический (материальный) раздел и выделение недвижимости.

\*\*\*

*Lozoviy A.I. The Division of Common Immovable Property and Exudation of a Part from Immovable Property That is in Joint Ownership*

The distinction of a division of common immovable property and exudation of a part from immovable property in joint ownership is conducted in the article. It's proposed the definitions of categories given above and determined the signs of appropriate legal acts. The author researched technical and legal aspects of division and exudation of immovable property as well as the distinction of legal and real (material) division and exudation of immovable things.