

ЧАСТИНА НЕЖИТЛОВОГО ПРИМІЩЕННЯ ЯК ПРЕДМЕТ ПРАВОЧИНІВ

ЛОГВІН Віктор Сергійович - здобувач кафедри цивільного права та процесу факультету права та масових комунікацій ХНУВС

УДК 347.214.2

В статье исследуются проблемы правового режима части нежилого помещения, возможность вовлечения части нежилого помещения в гражданский оборот как самостоятельного объекта гражданского права. Рассматриваются практика существования части недвижимого имущества в гражданском обороте, взгляды ученых и позиция законодателя по этому вопросу.

Ключові слова: *нежитлове приміщення, частина нежитлового приміщення, самостійний об'єкт нерухомості, предмет угоди*

Застосування норм законодавства щодо правового регулювання нежитлового приміщення викликає чимало суперечок у правозастосовчій практиці. Основним предметом цих суперечок є питання використання частини нежитлового приміщення як предмета угоди.

Так, у даний час склалася неоднозначна судова практика щодо договору оренди частини нежитлових приміщень. Виникають питання, пов'язані як із застосуванням до даних відносин норм ст. 793 ЦК України, що регулює відносини найму будівлі або іншої капітальної споруди (їх окремої частини), а також загальні питання, що стосуються можливості залучення частини нежитлового приміщення в цивільний оборот як самостійного об'єкта цивільного права.

До проблемних питань обороту частини нерухомого майна (зокрема, квартири, земельної ділянки, підприємства) як самостійного об'єкта звертали увагу у сво-

їх роботах такі вчені, як М. К. Галянтич, І. О. Костяшкін, С. В. Кривобок та ін. Однак питання правового регулювання обороту частини нежитлового приміщення, на жаль, залишаються невирішеними.

Отже, метою статті є вивчення особливостей правового регулювання обороту частини нежитлового приміщення як самостійного об'єкта цивільного права, виявлення основних проблем, що виникають при застосуванні положень законодавства в даній сфері.

Окрема частина будівлі, споруди, житлового будинку, квартири розглядається як об'єкт нерухомого майна у ст. 744, 793-797, 812, 828 ЦК України [1]. Частини нерухомих речей, як особливі об'єкти, названі в переліку нерухомих речей і в Законі України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (ст. 4, 5) [2].

Подібне закріплення у законодавстві категорії «окрема частина нерухомого майна» як самостійного об'єкта права стала приводом для розуміння суб'єктами цивільних правовідносин частини нежитлового приміщення як предмету договору.

У той же час закріплення можливості обороту частини будівлі, споруди, житлового будинку, квартири і поширення на них правового режиму нерухомості на законодавчому рівні не визначає які саме частини такого майна можуть бути предметом зобов'язань по передачі речі, яким чином вони утворюються та їх правовий режим.

Зокрема, не зрозуміло, що, наприклад, законодавець розуміє під «частиною будівлі», якщо це не нежитлове приміщення. Вимога ч. 1 ст. 5 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» реєструвати права на частини разом з правами на весь об'єкт створює необґрунтовані перешкоди обороту частин нерухомості і не узгоджується з природою цих об'єктів. Усе це викликає певні проблеми на практиці і при використанні частини нежитлового приміщення як предмета договору.

Розглядаючи питання обороту частини нежитлового приміщення як нерухомої речі, слід зазначити, що в юридичній літературі не міститься однозначної відповіді про можливість обороту частини нерухомого майна взагалі. Зокрема, серед учених немає єдності думок з питання відповідності частин певних об'єктів нерухомого майна перерахованим у цивільному законодавстві ознакам нерухомості.

Так, деякі автори вважають, що невідокремлена частина нежитлового приміщення не є річчю, а є певним простором, який може бути об'єктом прав тільки після фактичного і юридичного відокремлення, тобто придбавши характеристики речі [3, с. 218; 4, с. 3]. «Принципово необхідною ознакою об'єкта нерухомого майна є можливість його фізичного відокремлення (наприклад, земельна ділянка – обнесена огорожею; для житлових і нежитлових приміщень – визначені поверхні, що обмежують їх обсяг і т.д.), тому не можна визнати наявність прав на об'єкт, межі якого не визначені. Отже, повинен також дотримуватися принцип: не може бути об'єктом нерухомості майновий об'єкт, для якого неможливо фізично реалізувати його межі» [4, с. 3].

У той же час в літературі можна також зустріти точку зору, що можливість обороту частини нерухомої речі не тільки не заборонена законом, а й прямо передбачена законодавцем у певних випадках [5]. Так, ч. 3 ст. 760 ЦК Україна визначає, що законом можуть бути встановлені особливості найму окремих видів майна. Застосувавши зазначене положення до нерухомого майна,

деякі автори приходять до висновку про можливість передачі в найм (як цілком, так і в частині) будь-якого об'єкта нерухомості, не вилученого з обороту [5].

Поширеною в російській теорії та судовій практиці є позиція залежності вимог, що пред'являються до предмета договору від спрямованості такого договору на відчуження частини нерухомого майна або розпорядження іншим чином. Так, передбачається, що договір, не пов'язаний з відчуженням речі, може бути укладений і на її частину (наприклад, установка в коридорі банкомата). Предметом договору, спрямованого на відчуження, може бути тільки нерухоме майно (наприклад, нежитлове приміщення), зареєстроване у встановленому законом порядку як об'єкт цивільних прав [6; 7].

Вітчизняна практика на сьогодні використовує два шляхи існування частини нерухомого майна у цивільному обороті. Першим і найбільш поширеним є визначення предмету договору шляхом зазначення на певну частку (наприклад 1/2 чи 1/3) нерухомого об'єкту відповідного розміру або просто на об'єкт нерухомого майна із зазначенням площі. Інший шлях передбачає попередній розподіл нерухомого майна із появою частин нерухомого майна як самостійних об'єктів права [8]. Проаналізуємо зазначені підходи в контексті їх застосування щодо нежитлового приміщення.

При використанні першого підходу до визначення предмету договору на підставі теорії «ідеальних і реальних часток» відбувається змішування понять «частки у праві спільної власності» і «частини нерухомої речі». З точки зору права власності, власник має право розпоряджатися своїм майном по частинах. Інша справа, що йому необхідно виділити цю частину в натурі.

З технічної точки зору частина будь-якої речі утворюється внаслідок розподілу речі. Юридичне поняття подільності має самостійне значення і не збігається з технічним поділом. Технічно (фізично) подільними визнаються всі існуючі в природі речі, тому що подільність – це властивість матерії. Юридична класифікація речей на подільні й неподільні закріплена у ст. 183 ЦК Укра-

їни: подільною є річ, яку можна поділити без втрати її цільового призначення. Таким чином, юридично подільними є речі, якщо частини зберігають цінність речі, в тому числі її цільове призначення.

Визнання речі подільною тягне за собою певні наслідки: частина подільної речі повторює юридичну природу цілого і при розділі в натурі бере участь у цивільному обороті як самостійна річ. Таким чином, якщо нежитлове приміщення подільне, то частина, відокремлена від нього, є окремим приміщенням і самостійно бере участь у майновому обороті незалежно від того приміщення, від якого воно відокремлювалося як самостійне нежитлове приміщення. У зв'язку з цим недосконалим є другий підхід щодо появи саме частин нежитлового приміщення як самостійних об'єктів права у зв'язку з розподілом цього нежитлового приміщення.

Якщо річ неподільна, то застосування до «ідеальних часток» поняття «окрема частина» є недоречним, оскільки в такому об'єкті частини не виділяються, а визначаються частки у праві власності на цілу річ. Оскільки приміщення як частини такої єдиної і неподільної речі не можуть бути предметами відчуження, розпорядження ними можливо тільки як часткою у праві спільної часткової власності на всю неподільну річ у повній відповідності зі ст. 361 ЦК України.

Подібний висновок підтверджується і в законодавстві. Відповідно до ст. 177 ЦК України об'єктами цивільних прав є речі, у тому числі гроші та цінні папери, інше майно, майнові права, результати робіт, послуги, результати інтелектуальної, творчої діяльності, інформація, а також інші матеріальні і нематеріальні блага. Згідно з ч. 1 ст. 182 ЦК України державній реєстрації підлягають право власності та інші речові права на нерухомі речі, але не їх частини.

Згідно з ч. 3 ст. 5 Закону України «Про іпотеку» 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. Тобто відповідно до положень цієї статті, за загальним правилом частина

об'єкта нерухомого майна не може бути предметом іпотеки, оскільки після виділення в натурі і реєстрації права власності на неї як на окремий об'єкт нерухомості, така частина стає окремим об'єктом нерухомості [9].

Таким чином, не можуть бути визнані самостійними об'єктами нерухомості певні частини нерухомої речі (нежитлового приміщення, наприклад) до тих пір, поки права на такі частини не будуть зареєстровані у встановленому порядку. Однак в останньому випадку частина перестає бути собою і перетворюється на щось ціле – самостійну річ – об'єкт нерухомості (нежитлове приміщення).

Верховний Суд України при розгляді справи, предметом якої був спір про визнання прилюдних торгів, угод із продажу приміщень гуртожитку на прилюдних торгах та протоколів і актів проведення прилюдних торгів недійсними [10], зробив правовий висновок про те, що об'єктом реалізації з прилюдних торгів могло бути нерухоме майно, яке є об'єктом цивільних прав (будівля, споруда, інші приміщення, земельна ділянка, підприємство як цілісний майновий комплекс (або його частина, виділена у встановленому законом порядку в окремий самостійний об'єкт власності), а не його частина, яка не набула статусу об'єкта нерухомості в передбаченому законом порядку. За таких обставин висновки суду про правомірність здійснення продажу з прилюдних торгів частин внутрішнього об'єму цієї будівлі (окремих кімнат, приміщень загального користування: коридорів, душових) без вирішення питання щодо технічної можливості виділу в натурі цих часток з об'єкта нерухомого майна й набуття ними статусу об'єкта цивільних прав не можна визнати такими, що відповідають вимогам закону.

У листі-роз'ясненні від 21.04.2010 р. Держкомзем дійшов до висновку, що для передачі права власності на половину будинку іншій особі необхідно здійснити виділ частки (фактично розділити будинок з подальшою реєстрацією цієї частки в БТІ) і отримати відповідну довідку, після чого укласти договір про поділ нерухомого май-

на. Потім Держкомзем вказав на те, що укладення договору, який передбачає набуття права власності на житловий будинок, будівлю або споруду, що пов'язане з переходом права на частину земельної ділянки, здійснюється після виділення цієї частини в окрему земельну ділянку та присвоєння їй окремого кадастрового номера [11].

Подібна процедура використання частини нерухомого майна є ускладненою, тому на практиці частіше сторони при укладанні договору на використання частини нежитлового приміщення у якості предмету договору зазначають просто на об'єкт нерухомого майна із зазначенням його площі. Причому опис такого об'єкта відбувається відповідно до звичаїв ділового обороту – шляхом графічного відображення на поверховому плані меж і розмірів такої площі (заштриховуванням, викопіюванням чи іншим способом). Однак ми вважаємо, що визначати предмет договору тільки посиланням на окреслені в цілях ідентифікації частини приміщень на поверховому плані, без опису цих частин, вказівки їх розмірів, фіксації цих частин уповноваженими органами є неможливим.

Індивідуалізація нерухомого майна як об'єкта відносин повинна здійснюватися в процесі технічного обліку. При технічному обліку відбувається опис реально існуючого об'єкта нерухомості, при цьому об'єктивними межами нерухомості є конструктивні елементи приміщення (будинку) – стіни, перегородки, стелі і т.д. Дані конструктивні елементи не тільки описують предмет договору, але і є підтвердженням юридичного факту його існування. Так що, якщо позначена на поверховому плані частина приміщення не має об'єктивних меж нерухомості та права на неї не встановлені відповідними органами, то така частина приміщення не може бути предметом договору як самостійний об'єкт нерухомості.

Будь-яка частина нерухомого майна, яка може бути самостійним об'єктом, – повинна бути виділеною. А якщо не може бути відокремленою (а отже, самостійним об'єктом) – це частка у праві власності на нерухоме майно. Законодавець розрізняє

правила розпорядження річчю і розпорядження часткою у праві власності на цю річ. Частка – не річ, і не частина речі, а арифметичне вираження участі співвласника у «цінності речі» [12, с. 214]. У вигляді загального правила закон не поширює правовий режим нерухомості на частку в праві.

У зв'язку з цим вважаємо, що частини нерухомого майна, в тому числі нежитлового приміщення, не можуть вважатися об'єктом нерухомого майна. У тому випадку, якщо вони будуть виділені – така частина стає самостійним об'єктом нерухомого майна – нежитловим приміщенням.

Підводячи підсумок вищезазначеному, можна зробити висновок, що до нежитлових приміщень як нерухомих речей повинен застосовуватися загальний цивільно-правовий режим речей як об'єктів цивільних прав. Якщо нежитлове приміщення може бути поділене на кілька самостійних приміщень, то при такому поділі утворюються самостійні нежитлові приміщення, що беруть участь в обороті як самостійні об'єкти права. Частина нерухомого майна, в тому числі нежитлового приміщення, не може бути предметом договору, оскільки не є самостійним об'єктом права.

Література

1. Цивільний кодекс України від 16.01.2003 р. // Відомості Верховної Ради України. – 2003. – №№ 40-44. – Ст. 356.
2. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень: Закон України від 01.07.2004 р. // Відомості Верховної Ради України. – 2004. - № 51. – Ст. 553
3. Практика рассмотрения коммерческих споров: Анализ и комментарии постановлений Пленума и обзоров Президиума ВАС РФ. Вып. 1. / Рук. проекта Л. А. Новоселова, М. А. Рожкова; Иссл. центр частного права. – М.: Статут, 2007. – 206 с.
4. Сай С. И. Недвижимость: пути становления / С. И. Сай // ЭЖ - ЮРИСТ. – 1998. – № 13. – С. 5-8.
5. Ланда В. М. Проблемы государственной регистрации договора аренды части нежилого помещения / В. М. Ланда // Арбитражная практика. – 2010. – № 5. – С. 78-84.

АНОТАЦІЯ

У статті досліджуються проблеми правового режиму частини нежитлового приміщення, можливість залучення частини нежитлового приміщення в цивільний оборот як самостійного об'єкта цивільного права. Розглядаються практика існування частини нерухомого майна у цивільному обороті, погляди вчених та позиція законодавця щодо цього питання.

SUMMARY

The problems of the legal mode of part of non-residential apartment are investigated in the article, possibility of involving of part of non-residential apartment in civil circulation as an independent object of civil law. Examined practice of existence of part of the real estate in civil circulation, opinions of scientists and position of legislator through this question.

6. Сафонов А. В. Нежилое помещение как объект гражданских прав: автореф. дисс. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / А. В. Сафонов. – Екатеринбург, 2011. – 26с.

7. Кузьмина И. Д. Правовой режим зданий и сооружений как объектов недвижимости: автореф. дисс. ... доктора юрид. наук: 12.00.03 / И. Д. Кузьмина. – Томск, 2004. – 42 с.

8. Костяшкін І. О. Правові аспекти продажу частини земельної ділянки / І. О. Костяшкін // Університетські наукові записки. – 2008. – № 2 (62). – С. 136-139.

9. Про іпотеку: Закон України від 05.06.2003 р. // Відомості Верховної Ради України. – 2003. – № 38. – Ст. 313.

10. Постанова Верховного Суду України від 18.09.2013 р. у справі №6-76цс13. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [http://www.scourt.gov.ua/clients/vsu/vsu.nsf/\(documents\)/DE2FEDDF404277C3C2257BEC0029404C?OpenDocument&year=2013&month=09&](http://www.scourt.gov.ua/clients/vsu/vsu.nsf/(documents)/DE2FEDDF404277C3C2257BEC0029404C?OpenDocument&year=2013&month=09&)

11. Про питання у сфері земельного законодавства: Роз'яснення Держкомзему України від 21.04.2010 р. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://82.207.117.116/news/official/12032007_upd/050510/index54.htm

12. Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права (по изданию 1907 г.) / Вступительная статья Е. А. Суханов. – М.: Фирма «СПАРК», 1995. – 556 с.