УДК 347.4

Балюк Юлія Олексіївна,
здобувачка НДІ приватного права і підприємництва
ім. акад. Ф. Г. Бурчака НАПрН України

ПОДІЛ ЖИТЛОВОГО БУДИНКУ, КВАРТИРИ ЯК СПОСІБ ПРИПИНЕННЯ ВІДНОСИН СПІЛЬНОЇ ВЛАСНОСТІ

Постановка проблеми. Необхідність дослідження виникнення та припинення права приватної власності на майно повною мірою стосується поділу житла, зокрема і таких житлових об'єктів як житловий будинок та квартири. Враховуючи практичну, соціальну та економічну значущість житла для кожної фізичної особи, виникає потреба у дослідженні питань здійснення права спільної власності при поділі житла. ЦК України крім загальних положень поділу права спільної власності, які стосуються всіх без винятку об'єктів нерухомості, не деталізує спеціальні правила, що визначають особливості поділу спільної власності на житло.

Усталеним є те, що спільна власність на будинок (квартиру) може існувати за наявності таких ознак, як множинність власників і єдність об'єкта, що належить їм на праві власності – будинку, квартири як єдиного цілого, яка може складатися з однієї чи багатьох кімнат [1, с. 189–190], але щодо одноквартирного будинку, квартири у багатоквартирному будинку його реально не завжди можна здійснити.

У законодавстві України розроблені певні підходи до регулювання здійснення особою права на житло в аспекті здійснення права спільної власності з метою охорони прав співвласників. У той же час в Україні відсутнє системне визначення особливостей поділу права спільної власності на житло. ЦК України містить лише окремі положення щодо визначення парадигми та її проявів стосовно правомочностей поділу та виділу об'єкта нерухомості. Не вносить порозуміння у майнові відносини між співвласниками житла та іншими уповноваженими особами Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», норми інших законодавчих актів не завжди однозначні у визначенні житлових прав співвласників.

Стан дослідження теми. Теоретичною основою дослідження стали наукові висновки, викладені у працях М. К. Галянтича, А. Б. Гриняка, О. В. Дзери, І. В. Жилінкової, Ю. О. Заіки, І. М. Кучеренко, Я. М. Шевченко, Р. Б. Шишки та інших учених.

Виклад основного матеріалу. Оскільки право спільної власності є різновидом права власності, співвласнику належить право володіти, користуватися та розпоряджатися належними йому майном на власний розсуд, то потребують з'ясування особливості здійснення прав фізичними особами при поділі житла, в межах загальних підходів до поняття спільної власності та її різновидів. Поділ спільного житла між співвласниками припиняє право спільної власності стосовно усіх її співвласників. В результаті цього, кожен із співвласників стає власником окремої речі. Поділу майна, що є у спільній частковій власності присвячено ст. 367 ЦК України. Спеціальне правило також передбачено ст. 1278 ЦК, згідно якого кожен із спадкоємців має право на виділ його частки в натурі, Проте, слід зазначити, що поняття виділу та поділу житла чітко не визначені ЦК, СК, ЖК України та іншими нормативно-правовими актами України [2, с. 9].

В свій час єдиним документом, що встановлював механізм поділу нерухомого майна була «Інструкція про порядок виділу жилих будинків із складу домоволодіння в містах та селищах міського типу Української РСР» від 31.01.1966 р. [3].

Вказаний документ не відповідав вимогам часу, крім того, як вбачається з назви, стосувався лише приватних будинків та будинковолодінь, тобто не регулював порядок виділу або поділу майна об'єктів нежитлового фонду, цілісних майнових комплексів, садових будинків тощо. На підставі Наказу Держжитлокомунгоспу № 56 від 13.12.1995 р. Інструкція втратила чинність і затверджено Правила державної реєстрації об'єктів нерухомого майна, що знаходяться у власності юридичних та фізичних осіб. Для втілення практичного механізму реалізації вищезазначених норм ЦК України щодо виділу або поділу частки з об'єкта нерухомого майна, у розвиток нормативних поло-

жень Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень», 17 жовтня 2013 р. № 868 Постановою КМУ затверджено новий Порядок державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень і Порядку надання інформації з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно [4]. Відповідно до п. 37 Порядку державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень, орган державної реєстрації прав проводить державну реєстрацію права власності на об'єкт нерухомого майна, що утворився в результаті поділу об'єкта нерухомого майна або виділу частки з такого об'єкта право власності на яке заявлено вперше.

Слід зазначити, що поділ (виділ) у юридичному значенні слова розуміється як виділення майна або частини майна на користь тієї чи іншої особи. Поділ житлового будинку в свою чергу має дещо інше значення, поділ – це один із способів припинення права спільної часткової та спільної сумісної власності на житловий будинок (квартиру) [5, с.354]. Особи, яким належить на праві власності частина квартири (будинку), можуть укладати договори про її відчуження тільки тоді, коли ця частина може бути відокремлена від інших частин будинку (квартири). При поділі будинку (квартири) у натурі має проводитися експертиза, яка визначає варіанти виділу частки із спільного нерухомого майна, можливості їх переобладнання, перепланування. Судова практика, як зазначає Л. Гузь, потребує вирішення ряду питань: можливий із технічної точки зору поділ у натурі відповідно до частки кожного співвласника; які варіанти технічно можливі; якщо поділ будинку технічно можливий, але з відступленням від ідеальних часток співвласників; якщо технічно поділити не можна, то розглядається порядок користування будинком (квартирою) тощо [2, с. 15].

Правопосвідчуючими документами про право власності на житло може бути документ про право власності на жилий будинок і розмір часток співвласників (про надання земельної ділянки для спорудження будинку і про його будівництво, про купівлю-продаж, міну, дарування, спадкування, про право на частку у спільному майні подружжя, рішення суду, що набрало законної сили, про визнання права власності на будинок чи його частину) [6, с. 215].

Поділ будинку, квартири є способом припинення відносин спільної власності, що включає правомочність розпорядження співвласником належною йому часткою у праві власності. Згідно ЦК, співвласник може припинити відносини спільної власності за допомогою одного з таких способів: 1) виділу частки із майна, що є у спільній частковій власності (ст. 364 ЦК); 2) припинення права на частку у спільному майні за вимогою інших співвласників (ст. 365 ЦК); 3) поділу майна, що є у спільній частковій власності (ст. 367 ЦК).

За загальним правилом кожен із співвласників майна, що є спільною частковою власністю, має право на поділ його житла в натурі за взаємною згодою співвласників або в судовому порядку. Відповідно до ч. 3, 4 ст. 364 ЦК України встановлює імперативне правило про форму договору. Такий договір укладається у письмовій формі і підлягає нотаріальному посвідченню, право власності, що виникло у такому випадку підлягає державній реєстрації. В результаті поділу частки право спільної власності для того співвласника, який виділяється, припиняється. Тобто укладення таких договорів дає можливість виділити співвласнику реальну частку із спільного майна, належного на праві спільної власності і тим самим визначити в натурі конкретні житлові приміщення із зазначенням виокремленої частини у будинку (квартирі).

У статті 364 ЦК України визначаються умови за яких можливе здійснення права на виділ у натурі частки з спільного житла, зокрема, друга частина передбачає, що виділ частки в натурі можливий: якщо виділ не заборонено законом; якщо поділ є можливим, тобто якщо житло можна поділити без втрати його цільового призначення. У випадку відсутності вказаних умов співвласник, який бажає поділу, має право на одержання за його згодою від інших співвласників грошової або іншої матеріальної компенсації вартості його частки. Слід також зауважити, що в ч. 2 ст. 364 ЦК України мова йде про спільні багатоквартирний будинок або квартиру у складі якої є кімнати, що належать фізичним особам на праві спільної власності, а не про спільну часткову власність, наприклад, на однокімнатну квартиру або однокімнатний будинок.

Спори про поділ житла між членами сім'ї [7, с. 463-499] є достатньо поширеними в судовій практиці, і хоча поділ завжди порушує майнову рівновагу в сім'ї, він повинен здійснюватися таким чином, щоб після поділу майнові інтереси кожного з подружжя було обмежено в найменшому ступені та кожен із них отримав житло, яке найбільше необхідно йому для подальшого проживання.

Здійснюючи поділ спільного житла, суд при визнанні розміру часток подружжя в праві власності повинен виходити з принципів справедливості, добросовісності, розумності; належності або відсутності підстав для відступу від принципу рівності часток кожного з подружжя; можливості або неможливості поділу житла в натурі; бажання подружжя щодо способу поділу майна; претензій третіх осіб на майно тощо. При цьому суд може відступити від засади рівності часток подружжя за обставин, що

мають істотне значення, наприклад, якщо один із подружжя не дбав про матеріальне забезпечення сім'ї, приховав, знищив чи пошкодив спільне майно, витрачав його на шкоду інтересам сім'ї. Частку майна може бути збільшено на користь одного з подружжя, якщо з ним проживають неповнолітні чи непрацездатні повнолітні діти. Суд, відступаючи від принципу рівності, повинен обов'язково вказати у своєму рішенні, які саме інтереси одного з подружжя або неповнолітніх дітей були для цього підставою.

На нашу думку, поділ житлового будинку можна допускати якщо володільці матимуть окремі входи, підсобні приміщення, земельні ділянки тощо. Не дозволяється поділ квартири, який не забезпечує надійну ізольованість для користувачів житлом. Внаслідок встановлення тимчасових перегородок суттєво знижується споживча вартість квартири. Тому в законі слід закріпити правило щодо неприпустимості поділу квартир, які належать громадянам на праві власності. Заінтересовані особи можуть відчужувати свою частку у праві власності лише іншим власникам квартири. Замість поділу в натурі, власник, який бажає виділиться, повинен отримати лише право вимагати грошову компенсацію. При вирішенні справ про виділ в натурі часток житлового будинку, що є спільною власністю, суди керуються п. 6 постанови Пленуму Верховного Суду України від 4 жовтня 1991 № 7, в якому зазначається, що це можливо, якщо кожній із сторін може бути виділено відокремлену частину будинку з самостійним виходом (квартиру). Виділ також може мати місце при наявності технічної можливості переобладнати приміщення в ізольовані квартири [8]. На практиці трапляються випадки, коли ідеальна частка співвласника, який бажає виділу, не відповідає частці, яку можна виділити у складі житла без завдання шкоди іншим співмешканцям. У таких ситуаціях відповідна нерівність має усуватися грошовою або іншою компенсацією. Однак право на поділ не дозволяється, якщо поділ є неможливим через неподільність житлового будинку, квартири. У такому разі співвласник, який бажає поділу, має право на одержання від інших співвласників компенсації вартості його частки. Така компенсація можлива лише зі згоди співвласника. Так, в разі недосягнення згоди між співвласниками про розмір компенсації, спір вирішується судом, який при визначенні розміру компенсації керується дійсною вартістю об'єкта нерухомості на час розгляду справи. Під дійсною вартістю об'єкта нерухомості розуміється грошова сума, за яку він може бути проданий в даному населеному пункті чи місцевості. Для її визначення при необхідності призначається експертиза. Відповідно до ст. 7 Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» проведення оцінки майна є обов'язковим у випадках виділення або визначення частки майна у спільному майні, в якому є державна частка (частка комунального майна).

Відповідно до статті 19 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» однією із підстав для державної реєстрації прав, що посвідчують виникнення, перехід, припинення прав на нерухоме майно, може бути нотаріально посвідчений договір про поділ, виділ нерухомого майна. Таким чином, державна реєстрація права власності проводиться на підставі договору про поділ (виді) нерухомого майна, що є у спільній власності. При цьому, згідно ч. 1 статті 21 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» у разі поділу об'єкта нерухомого майна або виділу частки з нього відповідний розділ Державного реєстру прав та реєстраційна справа закриваються, реєстраційний номер цього об'єкта скасовується і одночасно для кожного з новостворених об'єктів нерухомого майна відкривається новий розділ Державного реєстру прав на нерухоме майно і нова реєстраційна справа з присвоєнням кожному з них нового реєстраційного номера.

Цивільний кодекс передбачає випадки припинення права на частку співвласника у спільному майні і без його згоди. Так, згідно зі ст. 365 ЦК співвласники можуть подати до суду позов про припинення права на частку в спільному майні при наявності таких умов: а) частка є незначною і не може бути виділена в натурі; б) річ є неподільною; в) спільне володіння і користування майном є неможливим; г) таке припинення не завдасть істотної шкоди інтересам співвласника та членам його сім'ї. При цьому суд дає оцінку всім переліченим умовам в сукупності [9, с. 27]. В той же час, в п. 6 постанови Пленуму Верховного Суду України від 4 жовтня 1991 № 7 зазначається, що в окремих випадках суд може, враховуючи конкретні обставини справи, і при відсутності згоди власника, що виділяється, зобов'язати решту учасників спільної власності сплатити йому грошову компенсацію за належну частку з обов'язковим наведенням відповідних мотивів [10]. Зокрема, це може мати місце, якщо частка у спільній власності на будинок (квартиру) є незначною й не може бути виділена в натурі чи за особливими обставинами сумісне користування ним неможливе, а власник в будинку не проживає і забезпечений іншою жилою площею [11, с. 5].

Таким чином, суд приймає рішення про припинення права співвласника на частку в спільному

майні, якщо дійде висновку, що таке припинення не завдасть істотної шкоди як його інтересам, так і членам його сім'ї. Права співвласника також забезпечені вимогою ч. 2 ст. 365 ЦК про можливість припинення права особи на частку в спільному майні за рішенням суду лише за умови попереднього внесення позивачем вартості цієї частки на депозитний рахунок суду.

Слід зробити висновок, що при поділі спільного житла між співвласниками, право спільної власності на нього припиняється. У разі поділу житла, що є у спільній сумісній власності, вважається, що частки кожного із співвласників у праві спільної сумісної власності є рівними, якщо інше не встановлено домовленістю між ними або законом. За рішенням суду частка співвласників може бути збільшена або зменшена з урахуванням обставин, які мають істотне значення (зокрема враховуються розмір жилої площі кімнат, яка не може бути менше санітарної норми встановленої ЖК України). Виходячи зі змісту ст. 367 ЦК України житло, що є у спільній частковій власності, може бути поділене в натурі між співвласниками за домовленістю між ними.

Зважаючи на вищенаведене, вважаємо за потрібне запропонувати під поняттям «поділ спільного майна» розуміти поділ на реальні частки спільну часткову власність, в результаті якого припиняється спільна часткова власність та виникають окремі об'єкти нерухомого майна. «Виділ із спільного майна» слід розуміти як відділення реальної частки у спільній частковій власності, в результаті якого не припиняється спільна часткова власність, а виникає окремий об'єкт нерухомого майна. Якщо співвласників тільки двоє то мова може йти тільки про поділ житла.

Висновки.Отже, підсумовуючи вищевикладене, слід зауважити, що нормативно-правова основа регулювання питань пов'язаних з виділом та поділом об'єктів нерухомого майна потребує вдосконалення, а саме у визначенні, на законодавчому рівні, поняття поділу (виділу) з житла окремого об'єкта нерухомості квартири, кімнат, що є у спільній власності шляхом доповнення норм ЖК України відповідними спеціальними нормами.

Необхідно привести у відповідність до ЦК України та Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» Порядок вчинення нотаріальних дій нотаріусами України та Порядку державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень.

При неможливості поділу майна квартири між усіма учасниками спільної власності або виділу долі в натурі суд має право зобов'язати інших учасників спільної часткової власності сплатити грошову компенсацію, з отриманням якої співвласники втрачають право на частку у спільному майні. Перш за все це стосується випадків, коли частка співвласників незначна, не може бути реально виділена й особа не має суттєвого інтересу у використанні спільного майна. Неможливість поділу майна, що знаходиться у спільній сумісній власності, не виключає права учасника спільної часткової власності вимагати визначення порядку користування майном, якщо цей порядок не встановлений угодою сторін.

ЛІТЕРАТУРА

1. Галянтич М.К. Житлове право України: навч. посіб / М.К. Галянтич. – К. : Юрінком Інтер, 2008. – С. 189–190
2. Гузь Л. Е. Разрешение судами споров о разделе домов и домовладений (квартир) в натуре: Определение порядка пользования домом (квартирой) и земельным участком. – Х. : Харьков юридический, 2002. – 127 с.
3. Інструкція про порядок виділу жилих будинків із складу домоволодіння в містах та селищах міського типу Української РСР від 31.01.1966 р. (втратила чинність на підставі Наказу Держжитлокомунгоспу № 56 від 13.12.1995 р.). [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/n0001303-66.
4. Постанова Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2013 р. № 868 «Про затвердження Порядку державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень і Порядку надання інформації з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно». [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/n0001303-66.
5. Кучеренко І.М. Енциклопедія цивільного права України / відп. ред Я.М. Шевченко; Ін-т держави і права ім. В.М. Корецького НАН України. – К. : Ін Юре, 2009. – С. 354.
6. Галянтич Н.К. Нотариальный порядок удостоверения договоров купли продажи жилья (проблемы государственной регистрации) / Цивилистическая процессуальная мысль. Международный сборник научных статей. – Вып. 2 «Нотариальный процесс» / под. ред. д.ю.н. С.Я. Фурсы. – К. : ЦУЛ, 2013. – С. 215
7. Судові рішення Верховного суду України в цивільних справах // Верховний Суд України; за заг.ред А.Г. Яреми / Бюлетень законодавства і юридичної практики України. – № 5-6. – 2014. – К. : Юрінком Інтер. – 2012. – С. 463-499
8. Постанова Пленуму Верховного Суду України «Про практику застосування судами законодавства, що регулює право приватної власності громадян на жилий будинок» від 04.10.91 р. – № 7. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://zakon.rada.gov.ua.
9. Про поділ майна, що перебуває у спільній сумісній власності // Постанова Верховного суду України від 15 травня 2013 р. – Юридичний Вісник України. – 2013 – № 30 – С. 27
10. Постанова Пленуму Верховного Суду України «Про практику застосування судами законодавства, що регулює право приватної власності громадян на жилий будинок» від 04.10.91 р. – № 7. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://zakon.rada.gov.ua.
11. Романович С. М. Юридичні підстави виникнення права спільної часткової власності фізичних осіб: автореферат дис. … канд. юрид. наук : 12.00.03 / С. М. Романович. – К., 2012. – 20 с.

Балюк Юлія Олексіївна

ПОДІЛ ЖИТЛОВОГО БУДИНКУ, КВАРТИРИ ЯК СПОСІБ ПРИПИНЕННЯ ВІДНОСИН СПІЛЬНОЇ ВЛАСНОСТІ

У статті досліджуються спосіб припинення відносин спільної власності фізичних осіб шляхом поділу та виділення частки у житловому об'єкті нерухомості. Окрема увага приділяється обмеженням здійснення права поділу будинку, квартири

Ключові слова:житло, право спільної власності, державна реєстрація, поділ, виділення.

Балюк Юлия Алексеевна

РАЗДЕЛЖИЛОГО ДОМА, КВАРТИРЫ КАК СПОСОБ ПРЕКРАЩЕНИЯ ОТНОШЕНИЙ ОБЩЕЙ СОБСТВЕННОСТИ

В статье исследуется способ прекращения отношений общей собственности физических лиц путем раздела и выдела доли в жилом объекте недвижимости. Отдельное внимание уделяется ограничениям осуществления права на разделения дома, квартиры.

Ключевые слова: жилье, право общей собственности, государственная регистрация, раздел, выдел.

Baluk Julia Oleksiivna

SEPARATION OF RESIDENTIAL HOUSES, APARTMENTS AS A WAY OF TERMINATING THE COMMON PROPERTY

In the article explores ways of termination of relations common property of individuals by separation and isolation of the share in the residential real estate properties. Special attention is paid to limiting the exercise of separation houses, flats.

Key words: housing, the right to common property, state registration, division, separation.