

Лозовий А. І.,

здобувач кафедри цивільного права № 2

Національного юридичного університету імені Ярослава Мудрого

ДО ПИТАННЯ ОФОРМЛЕННЯ ПРИПИНЕННЯ ПРАВА СПІЛЬНОЇ ЧАСТКОВОЇ ВЛАСНОСТІ НА НЕРУХОМЕ МАЙНО

Анотація. Стаття присвячена розгляду особливостей правового оформлення припинення права спільної часткової власності на нерухоме майно.

Ключові слова: спільна власність, нерухоме майно, державна реєстрація, припинення.

Постановка проблеми. Однією з особливостей цивільного обороту нерухомого майна є державна реєстрація речових прав, що вже досить тривалий час невід'ємно з ним пов'язується. Виконуючи насамперед охоронні функції щодо законних інтересів учасників правовідносин, державна реєстрація речових прав на нерухомість забезпечує стабільність цивільного обороту шляхом доповнення юридичних механізмів виникнення, переходу та припинення речових прав на неї специфічними конструкціями, за посередництвом яких і реалізовується призначення цього правового інституту.

Виклад основного матеріалу дослідження. Реформа системи державної реєстрації речових прав на нерухомість, проведена на початку 2013 року, освітила нові аспекти суспільних відносин, предметом яких є нерухоме майно, чим пожвавила науковий інтерес до аналізу відповідних питань і водночас надала їм вирішенню актуальності. Одним із таких питань є оформлення припинення права спільної часткової власності на нерухомість.

Питання цивільного обороту нерухомого майна та державної реєстрації речових прав на нерухомість висвітлювалися на сторінках наукових праць таких учених, як Т.О. Ариванюк, А.З. Баранюк, Н.В. Вороніної, А.Б. Гриняк, Н.С. Кузнецової, І.М. Кучеренко, О.І. Міхно, А.О. Овчатової-Редько, К.П. Пейчева, О.І. Сафончик, І.В. Спасибо-Фатєєвої, С.Я. Фурси, О.С. Харченко, Н.Ю. Христенко, Ю.Ю. Цал-Цалко, А.О. Шевиріна, В.Л. Яроцького та інших.

Метою статті є дослідження теоретичних та практичних аспектів оформлення припинення прав спільної часткової власності на об'єкти нерухомого майна.

Аналіз положень глави 26 Цивільного кодексу України (далі – ЦК України) дає змогу стверджувати, що спеціальними підставами припинення суб'єктивного права спільної часткової власності на нерухоме майно є відчуження частки в праві спільної часткової власності (стаття 361), виділ частки з майна, що є в спільній частковій власності в натурі (стаття 364), припинення права на частку в спільному майні за вимогою інших співвласників (стаття 365), звернення стягнення на частку в майні, що є в спільній частковій власності (стаття 366) та поділ майна, що є в спільній частковій власності (стаття 367) [1, ст. ст. 361, 364–367].

Питання оформлення припинення прав на спільне нерухоме майно відіграє надзвичайно важливу роль в обороті нерухомості, що пояснюється щонайменше двома обставинами. Першою є те, що, як правило, припинення прав спільної власності пов'язується з їх переходом від однієї особи до іншої або з розподілом об'єктів нерухомого майна між співвласниками в натурі. Інакше кажучи, у переважній більшості випадків при-

пинення прав спільної власності на нерухомість пов'язується не з припиненням існування об'єктів нерухомого майна, а з перерозподілом обсягу прав на нерухомість і її поділу, що опосередковується припиненням суб'єктивних прав власності в певних осіб у зв'язку з їх набуттям іншими особами або у зв'язку з отриманням такою особою в натурі частини нерухомого майна відповідно до вартості своєї частки в праві. При цьому відповідні дії можуть супроводжуватися припиненням режиму спільної власності або не призводити до таких наслідків.

Другою і, мабуть, визначальною причиною значення оформлення припинення прав спільної власності на об'єкт нерухомого майна є інститут державної реєстрації речових прав, нормативні положення якого впливають на визначення моменту виникнення, переходу або припинення речових прав на нерухоме майно.

Слід зазначити, що з викладенням у 2010 року Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень» у новій редакції і її вступом у силу з 1 січня 2013 року система державної реєстрації прав на нерухомість значно преобразилася.

Офіційно визначення державної реєстрації речових прав на нерухоме майно на законодавчому рівні закріплене в положеннях Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень». Зокрема, відповідно до абзацу другого частини першої статті 2 зазначеного закону державною реєстрацією речових прав на нерухоме майно є офіційне визнання і підтвердження державою фактів виникнення, переходу або припинення прав на нерухоме майно, обтяження таких прав шляхом внесення відповідного запису до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно [2, ст. 2]. У юридичній літературі відповідний процес отримав назву «оформлення прав», під яким, зокрема, К.О. Настечко розумів юридично визначену, вольову діяльність суб'єктів оформлення прав на земельні ділянки для видачі та отримання юридично-значимих та правовстановлюючих документів на право власності, право користування або на право осіб на земельну ділянку, яке виникає з встановлення обтяжень або обмежень, їх державної реєстрації та нотаріального оформлення у випадках, встановлених законом [3, с. 525].

Суб'єктами проведення державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, зокрема переходу та припинення прав спільної власності на об'єкти нерухомого майна, є державні реєстратори прав на нерухоме майно та нотаріуси як спеціальні суб'єкти, на яких покладаються функції державного реєстратора прав на нерухоме майно. Аналіз положень Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» дають змогу стверджувати, що законодавець використав метод виключності під час розмежування повноважень зазначених суб'єктів, відповідно до якого нотаріус проводить державну реєстрацію лише тих прав, що виникли, перейшли, змінилися або припинилися в результаті вчинення нотаріальних дій. У всіх інших випадках реєстрація прав проводиться органом державної реєстрації. Що стосується власне

нотаріальних дій, то їх перелік міститься в положенні статті 34 Закону України «Про нотаріат».

Варто звернути увагу на юридичну фікцію, що існує у сфері державної реєстрації прав. Зокрема, відповідно до частини третьої статті 3 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» права на нерухоме майно та їх обтяження, які підлягають державній реєстрації відповідно до цього закону, виникають із моменту такої реєстрації. При цьому, відповідно до частини дванадцятої статті 15 датою і часом державної реєстрації прав та їх обтяжень вважається дата і час реєстрації відповідної заяви [2, ст. 15].

Так, якщо право власності за особою виникає за рішенням суду, наприклад про поділ об'єкта нерухомого майна або виділу в натурі частки зі спільного майна, про припинення права на частку в спільному майні у зв'язку з отриманням матеріальної компенсації тощо, то в такому разі виникає питання конкуренції правових положень стосовно моменту виникнення прав на нерухоме майно. Зокрема, відповідно до статті 223 Цивільного процесуального кодексу України рішення суду набирає законної сили після закінчення строку для подання апеляційної скарги [4, ст. 223]. При цьому згідно із загальноприйнятою позицією відповідні права та обов'язки учасників судового розгляду виникають із вступом у силу судового рішення. Однак положення Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», будучи спеціальними, вносять у зазначене питання корективи шляхом надання правовстановлюючої властивості саме моменту реєстрації прав.

У практиці правозастосування також часто виникають питання щодо юридичної долі прав на нерухоме майно, що виникли, наприклад, за договором купівлі-продажу частки в спільному майні, який у подальшому було розірвано.

Принцип незмінності зобов'язання є одним з основних у сфері зобов'язального права, що забезпечує стабільність економічного обороту, захисту прав та законних інтересів його учасників [5, с. 16]. За загальним правилом одностороннє розірвання договору є неможливим. Зокрема, відповідно до положень частини першої та абзацу першого частини другої статті 651 ЦК України зміна або розірвання договору допускається лише за згодою сторін, якщо інше не встановлено договором або законом.

Договір може бути змінено або розірвано за рішенням суду на вимогу однієї із сторін у разі істотного порушення договору другою стороною та в інших випадках, встановлених договором або законом [1, ст. 202]. При цьому сторони можуть передбачити в умовах договору конструкцію його розірвання в односторонньому порядку, зокрема шляхом відмови від його виконання [6, с. 18; 7, с. 125].

Зважаючи на наведене, у випадку відсудження права на частку в спільному майні можуть мати місце конструкції «пновлення» попереднього правового стану випадку, якщо права були зареєстровані. Зокрема, сторони договору можуть передбачити в його умовах, що набувач отримує у власність право на частку в праві на об'єкт нерухомого майна або всю нерухому річ у разі повного і належного виконання договору, тобто його виконання належним суб'єктом, щодо належного об'єкта, у належний строк, у належному місці та належним способом виконання [8, с. 32]. У такому разі реєстрація прав є можливою лише у випадку, коли відбувся повний розрахунок між сторонами договору, що підтверджується відповідними документами. Проте може мати місце й інша ситуація, коли сторони обумовлюють, що права на нерухоме майно виникають і до повного розрахунку, а тому можуть бути зареєстровані одразу після укладення договору. У такому випадку ухилення покушця від

повної оплати за договором є підставою для відмови від договору в односторонньому порядку продавцем.

Варто звернути особливу увагу на те, що обидві наведені конструкції мають ознаки переходу прав. Як фактично, так і юридично весь час існування в реєстрі записів про перехід прав на набувача свідчить про те, що саме ця особа протягом зазначеного строку є власником нерухомості або їй належали права на частку в спільному нерухомому майні, навіть якщо потім унаслідок наведених обставин відповідні права повернуться до відчужувача. Те саме стосується і випадків порушення переважного права співвласника на придбання частки в праві спільної часткової власності. У тому випадку, коли суд переводить на такого співвласника права за договором купівлі-продажу частки, весь час існування в реєстрі записів про відповідні права особи, яка придбала права за договором купівлі-продажу, слід вважати її законним володінням і враховувати цю обставину під час визначення моменту виникнення прав та застосування різних супутніх юридичних механізмів, наприклад оподаткування.

У цілому ж слід констатувати, що положення реєстраційного законодавства повністю доводять тезу однорідності процедури реєстрації. Вона є тотожною незалежно від об'єкта реєстрації та її підстав. Різницю складають лише документи, необхідні для подачі.

Якщо ж узагальнити всі юридичні механізми припинення прав спільної часткової власності на нерухоме майно, то можна зробити висновок, що вони зводяться до чотирьох основних:

- 1) відчуження частки в спільному майні або відчуження співвласниками всього об'єкта нерухомого майна іншій особі;
- 2) добровільний поділ або виділ спільних об'єктів нерухомого майна;
- 3) примусовий (судовий) поділ або виділ об'єктів нерухомого майна;
- 4) передача за посередництвом рішення суду прав на спільний об'єкт нерухомості (частку в спільній нерухомості) іншим суб'єктам.

При цьому слід зазначити, що в переважній більшості випадків припинення права спільної часткової власності пов'язується з виникненням права одноосібної власності або переходом права на частку від однієї особи до іншої. У зв'язку із цим про припинення відповідних прав можна говорити лише в аспекті їх виникнення або переходу. Тобто припинення суб'єктивного права спільної часткової власності є факультативним, однак невід'ємним наслідком відповідних правових операцій.

Однією з особливостей добровільного поділу або виділу частки із спільного нерухомого майна в натурі є те, що нотаріально посвідчена угода про поділ або виділ не є правовстановлюючим документом, а тому і підставою реєстрації прав. Зазначений документ є лише підставою для отримання свідоцтва про право власності на об'єкт нерухомого майна в органі державної реєстрації, який і має здійснити реєстрацію прав. Що стосується договірних способів припинення прав на нерухоме майно, то в тому разі, коли відповідні правочини посвідчуються нотаріально нотаріус, яким вчиняється нотаріальна дія, має провести оформлення припинення прав спільної власності, однак лише у випадку, коли сторони визначили в умовах угоди, що права виникають із моменту вчинення правочину. Якщо ж сторони застосовують у договорі відкладальні конструкції, то в такому разі оформлення має проводитися органами державної реєстрації прав у зв'язку з тим, що відповідно до частини дев'ятої статті 15 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» державна реєстрація прав їх обтяжень у результаті вчинення нотаріальної

дії (надання відмови в ній) проводиться одночасно з вчиненням такої дії [2, ст. 15].

Що стосується оформлення припинення прав спільної часткової власності на нерухоме майно на підставі рішення суду, то його специфікою буде те, що рішення суду, будучи правостановлюючим документом, повністю заміняє відповідну угоду і для оформлення прав необхідним є по суті, крім заяви, квитанцій та документів, що посвідчують особу, лише таке рішення.

З процедурної точки зору слід зазначити, що положення пунктів 57 та 58 Порядку державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2013 року № 868, не передбачено подання заявником для проведення державної реєстрації прав власності на об'єкти нерухомого майна, що утворилися в результаті поділу та виділу, документів, що посвідчують речове право власників на землю, визначаючи, що необхідними документами є лише технічні паспорти на утворені в результаті поділу або виділу об'єкти та документ, що підтверджує присвоєння новоствореному об'єкту нерухомого майна окремої адреси [9, п. 51].

Охарактеризовані нами правові механізми припинення прав спільної власності пов'язані переважно зі складними адитивними речами, поділ яких не супроводжується втручанням у фізичну цілісність їх конструкцій. Водночас у практиці досить частими є випадки, коли оформленню підлягають права спільної власності на об'єкти нерухомого майна, що утворилися в результаті поділу в процесі реконструкції.

Такий поділ може проводитися двома шляхами. Перший полягає в договірному способі припинення прав спільної часткової власності і виникнення прав одноособової власності на окремі частини об'єкта нерухомості. Другий – у вирішенні справ про поділ судом.

Як зазначала С.М. Романович, існує поширена практика, коли завершується договір інвестування (пайова участь у будівництві) і ступінь готовності об'єкта є досить високим, то власник окремого інвестованого приміщення може звернутися з позовом про визнання за ним права власності на відокремлену частину в цьому об'єкті. Об'єкт в експлуатацію не введено, однак рішення суду про визнання права власності на нерухоме майно, якщо таке рішення набрало законної сили, є правостановлюючим документом, на підставі якого й проводиться державна реєстрація права власності на нерухоме майно [10, с. 91]. У наведеній ситуації слід звернути увагу на дві обставини. Перша це те, що суд відповідно до положень законодавства не наділений повноваженнями вводити об'єкти нерухомого майна в експлуатацію, у зв'язку із чим визнання за особою права власності на об'єкт нерухомого майна, що підлягає введенню в експлуатацію, не звільняє її від обов'язку проведення відповідних дій перед оформленням прав на об'єкт нерухомості. Зокрема, відповідно до частини другої статті 5 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», якщо законодавством передбачено прийняття в експлуатацію об'єкта нерухомого майна, то державна реєстрація прав на такий об'єкт проводиться після прийняття його в експлуатацію в установленому законодавством порядку [2, ст. 5].

Другою особливістю є те, що судові рішення про визнання права власності за особами на конкретні частини об'єкта нерухомого майна є універсальним способом припинення прав спільної часткової власності і виникнення прав одноособової власності на об'єкти, що утворилися в результаті виділу. При цьому слід зазначити, що зміст резолютивної частини судового рішення залежить від обставин справи і насамперед від того, чи була проведена державна реєстрація прав власності на неза-

вершений об'єкт нерухомого майна за відповідними особами. Якщо так, то суд має вирішити питання визнання за ними права власності на вже завершений будівництвом об'єкт нерухомого майна, а також на окремі його частини в порядку виділу в окремі об'єкти нерухомості. Якщо ж відповідного оформлення не проводилося, то в такому разі суд може визнавати право власності осіб на окремі частини нерухомої речі без визначення його поділу між ними.

Що стосується договірному способу припинення прав спільної часткової власності, то в контексті вимог частини шостої статті 3 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» перед посвідченням угоди щодо поділу об'єкта нерухомого майна в натурі на окремі об'єкти нерухомості співвласник спочатку повинен оформити право спільної власності на відповідний об'єкт нерухомого майна. Тільки після проведення зазначених дій особи можуть звернутися до нотаріуса з висновком бюро технічної інвентаризації щодо технічної можливості проведення поділу об'єкта нерухомого майна в натурі за посвідченням відповідної угоди, яка є підставою для отримання свідоцтва про право власності.

Водночас слід зазначити, що наразі існує й альтернативний, однак малоапробований варіант. Зокрема, положеннями Порядку державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2013 року № 868, що вступив в силу 12 лютого 2014 року, передбачається можливість проведення поділу новозбудованого об'єкта нерухомого майна в натурі перед оформленням прав власності на нього. Зокрема, відповідно до абзацу сімнадцятого пункту 49 зазначеного Порядку в разі проведення державної реєстрації права власності з видачею свідоцтва на новозбудований або реконструйований об'єкт нерухомого майна, будівництво якого здійснювалося двома і більше особами, заявник подає документ, яким визначено окрему частину об'єкта нерухомого майна, що набувається у власність кожного з таких осіб, або їх письмову заяву про поділ часток у спільній власності на новозбудований або реконструйований об'єкт нерухомого майна у зв'язку з набуттям права спільної власності на такий об'єкт [9, п. 49].

Враховуючи наведене, можна констатувати, що положеннями вітчизняного законодавства запроваджено нову спрощену процедуру оформлення прав власності на новозбудовані об'єкти нерухомого майна. У результаті відповідних дій кожен співвласник отримує свідоцтво про право власності, що посвідчуватиме його одноособову власність на відповідні об'єкти нерухомого майна.

Слід зазначити, що, на наше переконання, зазначений юридичний механізм може застосуватися і в тому разі, коли поділ об'єктів нерухомого майна проводиться з втручанням у фізичну цілісність конструкцій нерухомості, тобто в результаті його реконструкції. Зазначена операція також є підставою для проведення поділу і отримання співвласниками нових правостановлюючих документів.

Висновки. Узагальнюючи вищевикладене, слід зазначити, що державна реєстрація речових прав на нерухоме майно з точки зору приватних правовідносин є особливою правостановлюючою конструкцією – юридичним фактом, що спричиняє наслідок у формі виникнення, зміни або припинення речових прав на нерухоме майно. Як влучно зазначила О.М. Мякишевська, належне функціонування системи реєстрації прав на нерухоме майно є невід'ємною умовою реалізації гарантій прав власності, забезпечення розвитку ринкової економіки, інформаційної підтримки, оподаткування нерухомого майна [11, с. 77].

При цьому науковий аналіз спеціальних підстав припинення права спільної часткової власності на нерухомість дає змогу стверджувати, що оформлення припинення суб'єктивних прав співвласників на спільне нерухоме майно, як правило, пов'язується з виникненням суб'єктивних прав у таких співвласників (у разі поділу нерухомості в натурі або виділу співвласнику в натурі частини спільного нерухомого майна) або з переходом права на частку від однієї особи до іншої за цивільно-правовою угодою, або внаслідок інших юридичних фактів. У такому аспекті оформлення припинення прав спільної власності набуває ознак факультативного наслідку відповідних юридичних операцій, адже з точки зору державної реєстрації прав таке припинення окремо не оформлюється, воно є логічним наслідком переходу прав на частку до іншої особи або виникнення прав одноосібної власності співвласника на окрему частину спільного майна.

Література:

1. Цивільний кодекс України : станом на 01 листопада 2014 року // 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 липня 2004 року № 1952-IV // Відомості Верховної Ради України. – 2004. – № 51. – Ст. 553.
3. Настечко К.О. Оформлення прав на земельні ділянки: щодо визначення поняття / К.О. Настечко // Держава і право : зб. наук. пр. – 2007. – Вип. 37. – С. 519–525.
4. Цивільний процесуальний кодекс України : станом на 01 листопада 2014 року // Відомості Верховної Ради України. – 2004. – № 40–42. – Ст. 492.
5. Оболонкова Е. Односторонний отказ от исполнения обязательства: вопросы классификации / Е. Оболонкова // Хозяйство и право. – 2010. – № 2. – С. 16–22.
6. Антонюк О. Право на односторонню відмову від зобов'язання та односторонню зміну його умов / О. Антонюк // Підприємництво, господарство і право. – 2006. – № 2. – С. 15–18.
7. Жарский Ан. Одностороннее расторжение договора и отказ от исполнения обязательств / Ан. Жарский, Ал. Жарский // Хозяйство и право. – 2006. – № 7. – С. 124–131.
8. Первомайський О. Застосування інституту припинення зобов'язань у нотаріальній практиці / О. Первомайський // Мала енциклопедія нотаріуса. – 2006. – № 1(25). – С. 32–34.
9. Про затвердження Порядку державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень і Порядку надання інформації з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно : постанова Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2013 року № 868 // Офіційний вісник України. – 2013. – № 96. – Ст. 61.
10. Романович С. Набуття права власності на новостворене майно / С. Романович // Підприємництво, господарство і право. – 2008. – № 9. – С. 88–92.
11. Мякишевська О.М. Система реєстрації нерухомого майна та майнових прав в Україні / О.М. Мякишевська // Фінанси, облік і аудит : зб. наук. пр. – 2008. – Вип. 12. – С. 77–83.

Лозовой А. И. К вопросу об оформлении прекращения права общей собственности на недвижимое имущество

Аннотация. Статья посвящена рассмотрению особенностей правового оформления прекращения права общей собственности на недвижимое имущество.

Ключевые слова: общая собственность, недвижимое имущество, государственная регистрация, прекращение.

Lozoviy A. To the issue about formalization of termination a right of joint shared ownership on immovable property

Summary. The article is devoted to the review of features of legal formalization of termination of right of joint shared ownership on immovable property.

Key words: joint ownership, immovable property, state registration, termination.