

*Микита Віталійович Бернацький,
аспірант Науково-дослідного
інституту приватного права
і підприємництва Академії правових наук України*

ВИДІЛ (ПОДІЛ) ЧАСТКИ ІЗ СПІЛЬНОЇ ЧАСТКОВОЇ ВЛАСНОСТІ НА КВАРТИРУ: ДЕЯКІ ПИТАННЯ РЕАЛІЗАЦІЇ

Найбільш розповсюдженими способами виникнення права спільної часткової власності на квартиру є приватизація та спадкування. Відповідно до п. 2 статті 8 Закону України «Про приватизацію державного житлового фонду» передача займаних квартир (будинків, кімнат у гуртожитках) здійснюється в спільну сумісну або часткову власність за письмовою згодою всіх повнолітніх членів сім'ї, які постійно мешкають у цій квартирі (будинку, кімнаті у гуртожитку), в тому числі тимчасово відсутніх, за якими зберігається право на житло, з обов'язковим визначенням уповноваженого власника квартири (будинку). Стаття 1297 Цивільного кодексу України (далі – ЦК України) передбачає що у випадку, якщо спадщину прийняло кілька спадкоємців, свідоцтво про право на спадщину видається на ім'я кожного з них із зазначенням імені та частки у спадщині інших спадкоємців.

Стаття 358 ЦК України встановлює, що право спільної часткової власності здійснюється співвласниками за їхньою згодою. Такі підходи до здійснення права власності стали підставою для закріплення у ЦК України ряду обмежень здійснення права спільної часткової власності, а саме, необхідності узгоджувати між співвласниками питання володіння, користування та розпорядження спільним майном. Тому, досить часто, співвласники квартир прагнуть припинити відносини спільної часткової власності шляхом поділу чи виділу.

Відповідно до ч. 1 ст. 364 ЦК України співвласник має право на виділ у натурі частки із майна, що є у спільній частковій власності. Це право залежить від подільності чи неподільності майна. Аналогічні підходи має ЦК України до виділу частки із спільної сумісної власності (ст. 370 ЦК України). Стаття 367 ЦК України передбачає, що майно, яке є у спільній частковій власності, може бути поділене в натурі між співвласниками за домовленістю між ними і у такому випадку право спільної часткової власності на нього припиняється.

Виділ частки у натурі є можливими лише у випадку, коли не існує обмежень у законі чи це є неможливим відповідно до ч. 2 ст. 183 ЦК України в зв'язку з неподільністю речі. Такі ж підходи встановлені і до поділу майна.

Найбільше проблем виникає при виділі (поділі) частки із спільної часткової власності на квартиру.

Наказом Міністерства з питань житлово-комунального господарства України від 18.06.2007 р. № 55 затверджена Інструкція щодо проведення поділу, виділу та розрахунку часток об'єктів нерухомого майна. Ця Інструкція визначає порядок проведення робіт з поділу, виділу та розрахунку часток житлових будинків, будівель, споруд, іншого нерухомого майна, крім земельних ділянок, та застосовується БТІ при підготовці проектних документів щодо можливості проведення робіт з поділу, виділу та розрахунку часток об'єктів нерухомого майна. Пункт 1.2. Інструкції зазначає, що поділ та виділ частки в натурі здійснюється відповідно до законодавства з наданням Висновку щодо технічної можливості поділу об'єкта нерухомого майна або Висновку щодо технічної можливості виділу в натурі частки з об'єкта нерухомого майна.

На сьогодні чинне законодавство регулює відносини поділу чи виділу загалом тільки житлового будинку.

Відповідно до ст.ст. 15, 152 Житлового кодексу України (далі – ЖК України) переобладнання та перепланування житлового будинку з метою влаштування двох відокремлених квартир можливе лише з дозволу виконавчого комітету місцевої ради народних депутатів з дотриманням державних будівельних норм.

У Постанові Пленуму Верховного Суду України від 04.10.1991 р. № 7 «Про практику застосування судами законодавства, що регулює право приватної власності на житловий будинок» зазначається, що виділ частки в натурі (поділ будинку) може мати місце за наявності технічної можливості виділення кожній із сторін відокремленої частини будинку із самостійним виходом (квартири), яка відповідає розміру їх часток у приватній власності або наявності технічної можливості переобладнання будинку в ізольовані квартири. У тих випадках, коли для поділу

необхідне переобладнання або перепланування будинку він провадиться за наявності на це дозволу виконавчого комітету місцевої ради (ст. 152 ЖК України).

Що стосується поділу (виділу) квартири, то пункт 14 Постанови Пленуму Верховного Суду України від 22.12.1995 р. № 20 «Про судову практику у справах за позовами про захист права приватної власності», встановлює, що квартира, яка є спільною сумісною чи спільною частковою власністю, на вимогу учасника (учасників) цієї власності підлягає поділу в натурі, якщо можливо виділити сторонам ізольовані жилі та інші приміщення з самостійними виходами, які можуть використовуватися як окремі квартири або які можна переобладнати в такі квартири.

Підсумовуючи зазначене, можна зробити висновок, що на сьогодні поділ (виділ) із квартири є фактично неможливим, оскільки існує обмежена технічна можливість виділяти учасникам спільної часткової власності приміщення з самостійними виходами, які можуть використовуватися як окремі квартири.

Не можна не зазначити на абсурдність таких підходів при закріпленні у Законі «Про приватизацію державного житлового фонду» права на приватизацію кімнати у квартирі де проживають два чи більше наймачів. Однак, законодавство України було не послідовне, оскільки встановивши можливість набуття права власності на кімнату при приватизації, не були вирішені питання про правовий режим інших приміщень, які знаходяться у квартирі (кухонь, коридорів, санітарних приміщень, підсобних приміщень, тощо).

Одним із об'єктів цивільних прав, який був «породжений» Радянською владою – це комунальні квартири, в яких проживали два чи більше наймачів. ЖК УРСР (1983 року) хоча і відмовився від використання такого терміну, замінивши його на квартиру, в якій проживає два або більше наймачі, все ж таки іноді використовував його. Так, ст. 100 ЖК встановлює, що переобладнання і перепланування жилого будинку і жилого приміщення провадиться з метою підвищення їх благоустрою і перетворення комунальних квартир в окремі квартири на сім'ю.

Зовсім інші правові підходи до вирішення цього питання має Житловий кодекс Російської Федерації (далі – ЖК РФ).

По-перше, відповідно до ст. 16 ЖК РФ кімната у квартирі визнана самостійним об'єктом цивільних прав.

По-друге, ЖК РФ визначив правовий режим комунальної квартири. Відповідно до ст. 41 ЖК РФ власникам кімнат у комунальній квартирі належить право спільної часткової власності на приміщення у цій квартирі, які використовуються для обслуговування більш як однієї кімнати (спільне майно в комунальній квартирі). Однак, кодекс допускає можливість зміни розміру таких спільних приміщень шляхом перебудови чи перепланування. Частка у спільному майні комунальної квартири визначається пропорційно розміру кімнати, а її власники несуть тягар її утримання (ст. 42, 43 ЖК РФ). Встановлені обмеження здійснення права спільної часткової власності у комунальній квартирі, зокрема: заборона виділу в натурі своєї частки із спільного майна та її відчуження; при продажу кімнати у комунальній квартирі, інші власники мають переважне право на її придбання (ст. 42 ЖК РФ).

Такі підходи можна оцінити досить позитивним. Водночас, ЖК РФ не встановлює можливість виділення кімнат у квартирі, яка належить на праві спільної часткової власності.

В Україні вже майже двадцять років іде робота над новим ЖК України. Отже, пропонуємо наступні підходи щодо вирішення зазначених питань.

У зв'язку з вищенаведеним пропонуємо:

Закріпити такі види житла у ст. 379 ЦК України – житловий будинок, квартира, кімната у комунальній квартирі. У Законі України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» виділити кімнату у комунальній квартирі, як об'єкт нерухомого майна, що розташований на земельній ділянці, права стосовно яких підлягають державній реєстрації (ст. 5).

Визначити у ЦК України правовий режим спільного майна, яке знаходиться у комунальній квартирі. У зв'язку з чим, пропонуємо доповнити ст. 383 ЦК України наступними положеннями: «Власнику кімнат у комунальній квартирі належить право спільної часткової власності на приміщення у цій квартирі, які використовуються для обслуговування більш як однієї кімнати (спільне майно в комунальній квартирі)».

Врегулювати у ст. 383 ЦК України спосіб виділу (поділу) квартири, яка належить на праві спільної часткової власності, шляхом визнання права власності на кімнату (кімнати) у квартирі за співвласником (співвласниками) з наданням правового режиму комунальної квартири.

Бернацький М. В. Виділ (поділ) частки із спільної часткової власності на квартиру: деякі питання

реалізації

Виходячи із концепції існування такого виду житла, як кімната у комунальній квартирі, у статті досліджуються правові проблеми поділу та виділу частки у спільній частковій власності на квартиру та доводиться необхідність у таких випадках визнання права власності на кімнату з наданням квартирі правового режиму комунальної.

Ключові слова: спільна часткова власність, комунальна квартира, кімната, житло.

Бернацкий Н. В. Выделение (деление) доли из общей долевой собственности на квартиру: некоторые вопросы реализации

Исходя из концепции существования такого вида жилья, как комната в коммунальной квартире, в статье исследуются правовые проблемы разделения и выделения доли в общей долевой собственности на квартиру и доказываются необходимость в таких случаях признания права собственности на комнату с предоставлением квартире правового режима коммунальной.

Ключевые слова: общая долевая собственность, коммунальная квартира, комната, жилье.

Bernatsky M. Allocation (division) of a share from the general share property on apartment: some questions of realization

Proceeding from the concept of existence of such kind of habitation as a room in a communal flat, in article legal problems of division and share allocation in the general share property on apartment are investigated and necessity for such cases of a recognition of the property right to a room with granting is proved to apartment of a legal regime municipal.

Keywords: the general share property, a communal flat, a room, habitation.