

НАУКОВИЙ ВИСНОВОК

Для надання наукового висновку надійшло звернення голови Касаційного цивільного суду у складі Верховного Суду Б.І. Гулька, у якому поставлені такі питання:

1. Чи є частка в праві спільної часткової власності іншим нерухомим майном в розумінні статей 657 ЦК України та статей 69, 190 СК України?
2. Як розмежовуються договір про поділ частки в спільній сумісній власності та договір про поділ житлового будинку та земельної ділянки?
3. Чи підлягає нотаріальному посвідченню договір: про відчуження одним із подружжя на користь другого з подружжя своєї частки у праві спільної сумісної власності подружжя; про поділ частки в спільній сумісній власності; купівлі-продажу частки в спільній частковій власності; про припинення права на аліменти, за яким передається частка в праві спільної часткової власності?

Питання поставлені в аспекті обставин цивільної справи № 753/4498/19, що перебуває на розгляді Касаційного цивільного суду у складі Верховного Суду.

1. Розуміння частки в спільній власності

1.1. Попри те, що правова природа частки, починаючи з римських часів і дотепер є доволі спірною, тим не менш склалося відносно усталене і помірковане уявлення про частку як саме *частку у праві* власності на спільне майно. Саме таке ключове розуміння частки надається в учбовому курсі цивільного права і саме воно є прийнятним при застосуванні правової конструкції спільної власності. Тобто, головним акцентом при цьому є те, що частка являє собою саме частку в праві, а не в майні.

Тому зв'язок частки і майна, безсумнівно, наявний, але він опосередкований. Той, хто має право на частку, має право на все майно як об'єкт. Різниця лише навіть не в обсязі правомочностей, що належать співвласнику, а в порядку їх здійснення.

1.2. Натомість є дещо принципове в характеристиці частки – це можливість її відчуження. І в цьому аспекті частка стає окремим об'єктом, перебуваючи в цивільному обороті. Відповідно, виникають і деякі права інших співвласників, які вони можуть мати лише як саме такі суб'єкти (тобто цих прав не існує у звичайного власника) – це переважне право купівлі відчужуваної частки.

Звісно, що при цьому залишаються спірними чимало суто теоретичних питань, з якими можна ознайомитися в численній юридичній літературі з цієї тематики. Найважливішою суперечністю в регулюванні спільної власності.

Тим не менш зазначене вище, на мій погляд, є визначальним для розуміння частки.

Відтак, частка в контексті цивільного обороту являє собою самостійний об'єкт права, відмінний від нерухомості. Звісно, що не потребує доказів те, що можна продати нерухомість, а можна продати частку в праві власності на нерухомість – і це будуть різні об'єкти, різні правовідносини і різний правовий механізм.

1.3. За своєю правовою природою частку слід розуміти як майнове право. Саме таке її розуміння вже стало загальноприйнятим – це стосується, зокрема, частки в статутному капіталі, правова природа якої схожа з часткою у праві спільної власності.

Майнове право в різних правовідносинах може мати свої особливості. Так, усталеним вже є розуміння як предмета іпотеки майнових прав на квартиру у будинку, що зводиться. В цьому разі такого об'єкта, як нерухомість не існує, але майнове право є іншим об'єктом, певним заміником нерухомості, яка з'явиться лише згодом. Це також свідчить про зв'язок майнових прав і нерухомості як об'єктів, але не про їх тотожність.

1.4. З наведеного слідує визначення форми правочину з відчуження частки: оскільки цей правочин не тотожний відчуженню нерухомості (в праві на яку особа має частку), то дорівнювати вимогу про нотаріальне посвідчення договору про відчуження частки до договору про відчуження нерухомості немає підстав.

У ч.1 ст. 657 ЦК визначається форма окремих видів договорів купівлі-продажу, які потребують нотаріального посвідчення, і це пов'язано з об'єктом, яким є нерухоме майно - земельна ділянка, єдиний майновий комплекс, житловий будинок (квартири) тощо. Позначення в цьому відкритому переліку на *інше нерухоме майно* не може розумітися як допустимість вважати таким частку, яка є майновим правом, а тому частка не підпадає під розуміння нерухомого майна, наданого у ст. 181 ЦК України у відсутність всіх позначених у цій статті ознак нерухомих речей.

Таким чином, частка (а) не може вважатися нерухомим майном; (б) не може дорівнювати нерухомому майну; (в) не може з ними ототожнюватися як така, що безпосередньо стосується права на це майно.

2. Форма правочину з відчуження частки в спільній власності

Відповідно до ст.209 ЦК правочин укладається у письмовій формі і підлягає нотаріальному посвідченню лише у випадках, встановлених законом або домовленістю сторін. В ст.657 ЦК зазначається на нотаріальне

посвідчення договору купівлі-продажу різних видів нерухомості. Так само – в ч.2 ст. 69 та ст. 190 Сімейного кодексу.

Якщо частка в спільній власності на нерухомість сама по собі нерухомістю не є, то *договір купівлі-продажу частки не підлягає нотаріальному посвідченню.*

На цей рахунок, втім, слід зробити два застереження.

1). Норми ст. 209 та ч.1 ст. 657 ЦК є імперативними і не вбачається причин для їх розширеного тлумачення, аби підвести «під них» частку в праві спільної власності на нерухомість.

2). Насправді ж договір купівлі-продажу частки в праві спільної власності на нерухомість мав би бути нотаріально посвідченим, оскільки цей об'єкт не менш важливий у цивільному обороті, аніж сама нерухомість. Відсутність в ЦК регулювання форми такого договору з вимогою його нотаріального посвідчення, вважається, є прогалиною або помилкою. Натомість її виправлення шляхом поширення на такі договори ст. 657 ЦК видається безпідставним.

Виправляти ситуацію треба внесенням змін до ЦК або нотаріальним посвідченням договору купівлі-продажу частки в праві спільної власності на нерухомість за бажанням його сторін.

Натомість якщо ВС вирішить піти шляхом розширеного тлумачення норм статей 209 та 657 ЦК, то слід очікувати в Постанові вагомого обґрунтування застосування такого тлумачення. Адже рухатися прямим шляхом і просто зазначати на те, що договір відчуження частки в праві на спільне майно підлягає нотаріальному посвідченню, немає підстав. Тим не менш завдяки розширеному тлумаченню, можливо, й вдасться це зробити.

3. Як розмежовуються договір про поділ частки в спільній сумісній власності та договір про поділ житлового будинку та земельної ділянки?

3.1. Оскільки житловий будинок і земельна ділянка є нерухомим майном, об'єктами права спільної сумісної власності, то їх поділ здійснюється за правилами ст. 372 ЦК. В результаті поділу припиняється правовий режим спільної власності і очікується набуття права власності кожного з співвласників на об'єкт, який належатиме лише йому. Тобто за схемою «один суб'єкт – один об'єкт».

3.2. Поділу частки в спільній сумісній власності бути не може, оскільки правовий режим такої власності не припускає наявності окремого об'єкта – частки в спільній сумісній власності (на відміну від спільної часткової власності).

Ті виразі про частку в спільній сумісній власності, що містяться у ст. 372 ЦК, слід розуміти як інструментарій для визначення обсягу (розміру) майна, що надійде кожному із співвласників. Тобто це є орієнтиром для набуття ними права приватної власності на окрему нерухомість (наприклад, частину земельної ділянки, половину будинку з визначеними кімнатами та іншими приміщеннями).

Подібний підхід є вадами законодавчої техніки, що можна, напевно, пояснити лише неможливістю іншого формулювання сутності регулювання відповідних відносин.

4. Чи підлягає нотаріальному посвідченню договір: про відчуження одним із подружжя на користь другого з подружжя своєї частки у праві спільної сумісної власності подружжя; про поділ частки в спільній сумісній власності; купівлі-продажу частки в спільній частковій власності; про припинення права на аліменти, за яким передається частка в праві спільної часткової власності?

4.1. Головне, що слід брати до уваги при відповіді на ці питання, це наявність або відсутність об'єкта, який би був оборотоздатний. У відсутність такого об'єкта не існуватиме предмета договору. При правовому режимі спільної сумісної власності відсутні частки у праві, а відтак – відсутній і об'єкт. Тому в принципі неможливе укладення договору про відчуження частки у праві спільної сумісної власності.

Однак законодавець оперує не тільки поняттям частки у праві спільної сумісної власності, а й регулює укладення договору про відчуження одним із подружжя на користь другого з подружжя своєї частки у праві спільної сумісної власності подружжя (ч.2 ст. 64 Сімейного кодексу України). Ця норма має тлумачитися не як можливість обороту неіснуючого об'єкту (частки у праві спільної власності), а як правовий механізм припинення правового режиму спільної власності подружжя. Хоча подібне регулювання є цілком помилковим і його піддавали критиці, тим не менш ця норма дотепер зберігається. Оскільки нічого не вдієш і приходиться це враховувати, то і слід надавати доктринальну кваліфікацію таким діям подружжя. І саме така кваліфікація дозволяє стверджувати, що мета цієї норми – допустити безпроблемну модель припинення спільної власності подружжя, за якою не потрібно буде вчиняти додаткові дії з виділу частки. Іншими словами, алгоритм, що пропонується в нормі ч.2 ст. 64 СКУ дозволяє оминати один крок - виділ частки в майні кожному з подружжя, що було б логічно задля виникнення об'єкту, який можна було б відчужувати - частки. Цим самим законодавець підтверджує, що часток в праві спільної власності все-таки не існує як об'єкту, але тим не менш дозволяє їх відчужувати. В цьому спостерігається величезна спірність такого регулювання.

Як би там не було, але в будь-якому разі і в цій нормі не міститься вимога про нотаріальне посвідчення такого договору.

4.2. Аналогічно щодо поділу частки в спільній сумісній власності. Можна *піддавати поділу лише спільне майно* і тоді враховується недосконалий вираз, яким оперує законодавець, щодо «частки у спільній сумісній власності». Тобто цей вираз використовується задля можливості поділу спільного майна. Самої ж по собі частки у спільній власності не існує і існувати не може, оскільки це суперечило би правовому режиму спільної власності.

4.3. Щодо купівлі-продажу частки в спільній частковій власності йшлося вище – закон не вимагає нотаріального посвідчення такого договору. Тому буквальне тлумачення ЦК про форму договору купівлі-продажу частки в спільній частковій власності не надає підстав для висновку про обов'язковість його нотаріального посвідчення.

4.4. Так само щодо форми договору про припинення права на аліменти, за яким передається частка в праві спільної часткової власності. Адже відповідно до ст. 190 Сімейного кодексу України нотаріально посвідчується договір про припинення права на аліменти, за яким передається нерухоме майно. Неможливість ототожнення частки і нерухомого майна як об'єктів не дозволяє посилатися на цю норму і вимагати нотаріального посвідчення такого договору.

На останок: разом із тим ця законодавча прогалина може і має бути подолана розширеним тлумаченням ВС.

Проф. І. Спасибо-Фатєєва