Схвалено колегією
Державної реєстраційної
служби України 11.12.2012
(Протокол від №3)

МЕТОДИЧНІ РЕКОМЕНДАЦІЇ
щодо порядку державної реєстрації речових прав у разі поділу або виділу частки з об'єкта нерухомого майна та об'єднання об'єктів нерухомого майна

І. Загальні положення

1.1. Правом власності є право особи на річ (майно), яке вона здійснює відповідно до закону за своєю волею, незалежно від волі інших осіб (частина перша статті 316 Цивільного кодексу України). Відповідно до статті 319 Цивільного кодексу України (далі - Кодекс) власник володіє, користується, розпоряджається своїм майном на власний розсуд.

Власник має право вчиняти щодо свого майна будь-які дії, які не суперечать закону.

Фактично це означає, що власник нерухомого майна може розпоряджатися своїм майном керуючись власними переконаннями і власною волею не порушуючи при цьому інтереси інших осіб. Власник майна або уповноважена ним особа можуть поділити нерухоме майно або виділити з нього певну частину. Так само власник або співвласники декількох об’єктів нерухомого майна можуть об’єднати ці об’єкти нерухомого майна.

1.2. Слід зазначити, що за фізичними властивостями Кодекс поділяє всі речі на подільні і неподільні.

Відповідно до статті 183 Кодексу подільною є річ, яку можна поділити без втрати її цільового призначення.

Неподільною є річ, яку не можна поділити без втрати її цільового призначення.

Належність речі до подільної або неподільної враховується при визначенні можливості поділу або виділу частки з об'єкта нерухомого майна.

1.3. Право власності та інші речові права на нерухоме майно, яке утворилося внаслідок поділу або виділу частки з об'єкта нерухомого майна або об'єднання об'єктів нерухомого майна, обмеження цих прав, їх виникнення, перехід і припинення підлягають державній реєстрації (частина перша статті 182 Кодексу).

При цьому, 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 з моменту такої реєстрації.

1.4. Зазвичай поділ або виділ частки з об'єкта нерухомого майна або об'єднання об'єктів нерухомого майна мають місце при існуванні спільної власності на таке майно.

Кодекс розрізняє два види спільної власності, а саме спільна часткова та спільна сумісна власність.

Власність двох чи більше осіб із визначенням часток кожного з них у праві власності є спільною частковою власністю (частина перша статті 356 Кодексу).

Спільна власність двох або більше осіб без визначення часток кожного з них у праві власності є спільною сумісною власністю (частина перша статті 368 Кодексу).

1.5. Статтею 364 Кодексу встановлено, що співвласник має право на виділ у натурі частки із майна, що є у спільній частковій власності.

Якщо виділ у натурі частки із спільного майна не допускається згідно із законом або є неможливим (частина друга статті 183 цього Кодексу), співвласник, який бажає виділу, має право на одержання від інших співвласників грошової або іншої матеріальної компенсації вартості його частки.

Компенсація співвласникові може бути надана лише за його згодою.

Право на частку у праві спільної часткової власності у співвласника, який отримав таку компенсацію, припиняється з дня її отримання.

У разі виділу співвласником у натурі частки із спільного майна для співвласника, який здійснив такий виділ, право спільної часткової власності на це майно припиняється. Така особа набуває право власності на виділене майно, і у випадку, встановленому законом, таке право підлягає державній реєстрації.

Відповідно до статті 367 Кодексу майно, що є у спільній частковій власності, може бути поділене в натурі між співвласниками за домовленістю між ними.

У разі поділу спільного майна між співвласниками право спільної часткової власності на нього припиняється.

1.6. Разом із тим, Кодекс встановлює порядок виділу та поділу майна, що належить особам на праві спільної сумісної власності.

Так, частини перша та друга статті 370 Кодексу встановлює, що співвласники мають право на виділ у натурі частки із майна, що є у спільній сумісній власності.

У разі виділу частки із майна, 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, законом або рішенням суду.

При цьому, частиною третьою статті 370 Кодексу передбачено, що виділ частки із майна, що є у спільній сумісній власності, здійснюється у порядку, встановленому статтею 364 Кодексу. Тобто, в порядку, передбаченому для виділу частки із майна, що є у спільній часткові власності.

Майно, що є у спільній сумісній власності, може бути поділене між співвласниками за домовленістю між ними.

У разі поділу майна, що є у спільній сумісній власності, вважається, що частки співвласників у праві спільної сумісної власності є рівними, якщо інше не встановлено домовленістю між ними або законом.

За рішенням суду частка співвласника може бути збільшена або зменшена з урахуванням обставин, які мають істотне значення.

У разі поділу майна між співвласниками право спільної сумісної власності на нього припиняється (частини перша – третя статті 372 Кодексу).

При цьому, договори про виділ у натурі частки з нерухомого спільного майна та поділ нерухомого майна, що є у спільній власності, укладаються у письмовій формі і підлягають нотаріальному посвідченню.

1.7. За результатами проведеного аналізу законодавства, яким врегульовано відносини, пов’язані з виділом у натурі частки та поділом нерухомого майна, що належить особами на праві спільної власності, слід відмітити, що відмінністю між таким виділом та поділом є те, що поділ нерухомого майна супроводжується припиненням права спільної власності. Водночас, при виділі частки з майна, що є у спільній власності, право спільної власності припиняється лише для співвласника, який здійснив такий виділ, крім випадків наявності лише двох співвласників на спільне майно.

II. Особливості проведення державної реєстрації речових прав у разі поділу або виділу частки з об'єкта нерухомого майна

2.1. При проведенні державної реєстрації речових прав на нерухоме майно, яке утворилося в результаті укладення договорів про поділ нерухомого майна або виділ у натурі частки з нерухомого спільного майна, слід враховувати, що законодавством України (частина третя статті 364, частина третя статті 367, частина третя статті 370, частина четверта статті 372 Кодексу, частина друга статті 69 Сімейного кодексу України) вимагається нотаріальне посвідчення таких договорів, незалежно від виду нерухомого майна, яке знаходиться у спільній власності.

В разі недодержання сторонами вимоги закону про нотаріальне посвідчення договору такий договір є нікчемним.

Проте, якщо дійсність такого договору визнано судом наступне його нотаріальне посвідчення не вимагається (частини перша та друга статті 220 Кодексу).

2.2. Відповідно до пункту 1 частини першої статті 19 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (далі – Закон) та підпункту 1 пункту 27 Порядку державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 22 червня 2011 року № 703, (далі – Порядок) договори про поділ спільного нерухомого майна або виділ у натурі частки зі спільного нерухомого майна належать до документів, що підтверджують відповідно виникнення, перехід або припинення права власності та інших речових прав на нерухоме майно.

2.3. Абзацом першим пункту 37 Порядку передбачено, що орган державної реєстрації прав, нотаріус проводить державну реєстрацію права власності на об'єкт нерухомого майна, що утворився в результаті поділу об'єкта нерухомого майна або виділу частки з об'єкта нерухомого майна, у порядку, передбаченому

для державної реєстрації прав щодо нерухомого майна, право власності на яке заявлено вперше.

2.4. При проведенні державної реєстрації права власності на об'єкт нерухомого майна, що утворився в результаті поділу об'єкта нерухомого майна або виділу частки з об'єкта нерухомого майна, які супроводжувалися проведенням його реконструкції (в Порядку під терміном «реконструкція» розуміється реконструкція, реставрація або капітальний ремонт об'єкта містобудування) слід враховувати вимоги пункту 29 Порядку, яким передбачено, що для проведення державної реєстрації права власності на новозбудований чи реконструйований об'єкт нерухомого майна заявник, крім документів, що зазначені у пунктах 27 і 28 цього Порядку, подає технічний паспорт на такий об'єкт.

2.5. Порядок та методику проведення технічної інвентаризації збудованих (реконструйованих) будинків, допоміжних будівель та споруд визначено Інструкцією про порядок проведення технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна, затвердженою наказом Державного комітету будівництва, архітектури та житлової політики України від 24 травня 2001 року № 127, зареєстрованою в Міністерстві юстиції України 10 липня 2001 року за № 582/5773, яка діє на всій території України для здійснення технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна всіх форм власності.

Так, розділом 2 зазначеної Інструкції передбачено, що до об'єктів, що підлягають технічній інвентаризації, належать:

- житлові будинки квартирного типу різної поверховості, гуртожитки;
- житлові будинки садибного типу, розташовані на окремих земельних ділянках;
- будинки і споруди громадського та виробничого призначення, інженерні мережі, елементи благоустрою тощо;
- господарські будівлі (сараї /хліви/, гаражі, літні кухні, майстерні, вбиральні, погреби, навіси, котельні, бойлерні, трансформаторні підстанції, сміттєзбірники тощо);
- господарські споруди (колодязі, вигрібні ями, огорожі, ворота, хвіртки, замощення тощо);
- садові та дачні будинки, гаражі (що не відносяться до господарських: багатоповерхові, підземні, одноповерхові-блокові);
- захисні споруди цивільного захисту (цивільної оборони) (ДБН В 2.2.5-97 «Будинки і споруди. Захисні споруди цивільної оборони», ДБН А 3.1-9-2000 «Управління, організація і технологія. Прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом захисних споруд цивільної оборони та їх утримання»).

Однак, при вирішенні питання проведення державної реєстрації речових прав на нерухоме майно слід керуватися статтею 5 Закону, якою визначено перелік об'єктів нерухомого майна, розташовані на земельній ділянці, права стосовно яких підлягають реєстрації у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно (далі - Державний реєстр прав), а саме:

1) житлові будинки;

2) квартири;

3) будівлі, в яких розташовані приміщення, призначені для перебування людини, розміщення рухомого майна, збереження матеріальних цінностей, здійснення виробництва тощо;

4) споруди (інженерні, гідротехнічні тощо) - земельні поліпшення, що не належать до будівель та приміщень, призначені для виконання спеціальних технічних функцій;

5) приміщення - частини внутрішнього об'єму житлових будинків, будівель, квартир, обмежені будівельними елементами.

2.6. Інструкцією щодо проведення поділу, виділу та розрахунку часток об'єктів нерухомого майна, затвердженою наказом Міністерства з питань житлово-комунального господарства України від 18 червня 2007 року № 55, зареєстрованою в Міністерстві юстиції України 6 липня 2007 року за № 774/14041, (далі - Інструкція) визначено порядок проведення робіт з поділу, виділу та розрахунку часток житлових будинків, будівель, споруд, іншого нерухомого майна, крім земельних ділянок.

Інструкція застосовується бюро технічної інвентаризації при підготовці проектних документів щодо можливості проведення робіт з поділу, виділу та розрахунку часток об'єктів нерухомого майна, за результатами чого надається Висновок щодо технічної можливості поділу об'єкта нерухомого майна або Висновок щодо технічної можливості виділу в натурі частки з об'єкта нерухомого майна (пункт 1.2 Інструкції).

При цьому, відповідно до пункту 3.10 Інструкції бюро технічної інвентаризації готує Висновок щодо технічної можливості виділу в натурі частки з об'єкта нерухомого майна для укладення договору про виділ в натурі частки з об'єкта нерухомого майна або договору про виділ частки з об'єктів нерухомого майна, що є у спільній частковій власності.

2.7. Не підлягають поділу об'єкти нерухомого майна, до складу яких входять самочинно збудовані (реконструйовані, перепланованi) об'єкти нерухомого майна. Питання щодо поділу об'єктів нерухомого майна може розглядатись лише після визнання права власності на них відповідно до закону (пункт 2.3. Інструкції).

Відповідно до пункту 3.11 Інструкції за наявності самочинно збудованих (реконструйованих, перепланованих) об'єктів нерухомого майна документи щодо виділу готуються тільки після визнання права власності на них відповідно до закону.

Крім того, слід враховувати положення абзацу шостого пункту 4 Порядку, яким передбачено, що не підлягають державній реєстрації речові права та їх обтяження на копалини, рослини, а також на малі архітектурні форми, тимчасові, некапітальні споруди, що розташовані на земельній ділянці, переміщення яких є можливим без їх знецінення та зміни призначення.

2.8. Відповідно до частини другої статті 21 Закону записи про речові права та їх обтяження щодо об'єкта, який поділяється, або при виділі частки із цього об'єкта переносяться до розділів Державного реєстру прав, що відкриті на кожний новостворений об'єкт. Якщо правочином або актом відповідного органу

встановлено, що речові права та їх обтяження не поширюються на всі новостворені об'єкти нерухомого майна, записи про такі права та обтяження переносяться лише до розділів, відкритих для новостворених об'єктів, яких вони стосуються.

Також абзацами третім – сьомим пункту 37 Порядку встановлено, що орган державної реєстрації прав, нотаріус після проведення державної реєстрації права власності на один з новостворених об'єктів нерухомого майна у разі відсутності державної реєстрації права власності на інший новостворений об'єкт нерухомого майна в день прийняття рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень надсилає власникові такого об'єкта письмове повідомлення про проведення державної реєстрації права власності на один з новостворених об'єктів, в якому рекомендує звернутися до органу державної реєстрації прав, нотаріуса з метою проведення державної реєстрації права власності на інший новостворений об'єкт.

Державний реєстратор приймає рішення про закриття розділу Державного реєстру прав та реєстраційної справи, відкритих щодо об'єкта нерухомого майна, який поділено або частку з якого виділено, після проведення державної реєстрації права власності щодо останнього новоствореного об'єкта нерухомого майна.

Державний реєстратор оформляє рішення про закриття розділу Державного реєстру прав та реєстраційної справи на об'єкт нерухомого майна, який поділено або частку з якого виділено, в одному примірнику.

Державний реєстратор закриває розділ Державного реєстру прав та реєстраційну справу на об'єкт нерухомого майна, який поділено або частку з якого виділено, після долучення до реєстраційної справи відповідних документів.

У разі прийняття рішення про закриття розділу Державного реєстру прав та реєстраційної справи на об'єкт нерухомого майна, який поділено або частку з якого виділено нотаріусом, розділ Державного реєстру прав закриває нотаріус та в день прийняття рішення про закриття розділу Державного реєстру прав та реєстраційної справи передає відповідні документи органові державної реєстрації прав за місцем розташування такого нерухомого майна у порядку, встановленому Мін’юстом, для долучення їх до реєстраційної справи та подальшого її закриття.

2.9. Пункт 2.2 Інструкції передбачає, що поділ на самостійні об'єкти нерухомого майна провадиться відповідно до законодавства з наданням кожному об'єкту поштової адреси.

2.10. Чинне законодавство також передбачає можливість проведення виділу об’єкта нерухомого майна із складу об'єкта нерухомого майна, що складається з двох або більше об'єктів без проведення їх реконструкції, перепланування чи капітального ремонту.

Відповідно до пункту 54 Порядку для проведення державної реєстрації прав з видачею свідоцтва про право власності на нерухоме майно у зв'язку з виділенням окремого об'єкта нерухомого майна із складу об'єкта нерухомого майна, що складається з двох або більше об'єктів, заявник, крім документів, що

зазначені у пунктах 27 – 29 і 31 цього Порядку, подає органові державної реєстрації прав документ, що підтверджує присвоєння виділеному об'єкту нерухомого майна самостійної адреси.

У разі коли власником об'єкта нерухомого майна, що складається з двох або більше об'єктів, є юридична особа, заявник, крім документів, що зазначені в абзаці першому цього пункту, подає органові державної реєстрації прав відповідне рішення уповноваженого органу управління такої юридичної особи.

У разі коли об'єкт нерухомого майна, що складається з двох або більше об'єктів, належить на праві спільної власності, заявник, крім документів, що зазначені в абзаці першому цього пункту, подає органові державної реєстрації прав письмову згоду всіх співвласників. При цьому право спільної власності на виділений об'єкт нерухомого майна із складу об'єкта нерухомого майна, що складається з двох або більше об'єктів, не припиняється.

III. Особливості проведення державної реєстрації речових прав у разі об'єднання об’єктів нерухомого майна

3.1. Відповідно до частин третьої та четвертої статті 21 Закону у разі об'єднання об'єктів нерухомого майна відповідні розділи Державного реєстру прав та реєстраційні справи закриваються, реєстраційні номери таких об'єктів скасовуються. Водночас для новоствореного об'єкта нерухомого майна відкривається новий розділ Державного реєстру прав і нова реєстраційна справа, такому об'єкту присвоюється новий реєстраційний номер.

Записи про речові права та їх обтяження щодо об'єктів, що об'єднуються, переносяться до розділу Державного реєстру прав, відкритого для новоствореного об'єкта, із зазначенням тієї його частини, щодо якої вони були зареєстровані.

3.2. Також пунктом 38 Порядку передбачено, що орган державної реєстрації прав, нотаріус проводить державну реєстрацію права власності на об'єкт нерухомого майно, що утворився в результаті об'єднання об'єктів нерухомого майна, у порядку, передбаченому для державної реєстрації прав щодо нерухомого майна, право власності на яке заявлено вперше.

Державний реєстратор переносить записи Державного реєстру прав про речові права та їх обтяження щодо об'єктів нерухомого майна, що об'єднуються, до відкритого для новоствореного об'єкта нерухомого майна розділу Державного реєстру прав.

Державний реєстратор приймає рішення про закриття розділів Державного реєстру прав та реєстраційних справ, відкритих щодо кожного з об'єктів нерухомого майна, які об'єднано, після проведення державної реєстрації права власності щодо новоствореного об'єкта нерухомого майна в результаті такого об'єднання.

Державний реєстратор оформляє рішення про закриття розділів Державного реєстру прав та реєстраційних справ на об'єкти нерухомого майна, що об'єднано, в одному примірнику.

Державний реєстратор закриває розділи Державного реєстру прав та реєстраційні справи на об'єкти нерухомого майна, що об'єднано, після долучення до реєстраційних справ відповідних документів.

У разі прийняття рішення про закриття розділів Державного реєстру прав та реєстраційних справ на об'єкти нерухомого майна, що об'єднано нотаріусом, розділи Державного реєстру прав закриває нотаріус та в день прийняття рішення про закриття цих розділів передає відповідні документи органові державної реєстрації прав за місцем розташування такого нерухомого майна у порядку, встановленому Мін’юстом, для долучення їх до реєстраційних справ та подальшого їх закриття.

3.3. Слід відмітити, що законодавством України не передбачено вимоги стосовно обов’язкового встановлення технічної можливості об'єднання об’єктів нерухомого майна та надання бюро технічної інвентаризації відповідного висновку.

3.4. Об'єднання об'єктів нерухомого майна, які мають характер самостійних речей, тобто не є складовими частинами складної речі і не є приналежністю головної речі як правило відбувається з проведенням технічних дій з такими об’єктами. Тобто для того, щоб такі нерухомі речі стали одним самостійним об'єктом нерухомого майна необхідно провести їх фізичне об'єднання в одну річ. В іншому випадку такі речі будуть мати статус складних нерухомих речей, які складаються з двох або більше об'єктів.

Об'єднання об'єктів нерухомого майна в такому сенсі означає не отримання одного правовстановлювального документа на два самостійні об’єкти нерухомого майна, а їх фізичне об'єднання в одну нерухому річ і у зв’язку з цим отримання одного правовстановлювального документа на один об’єкт нерухомого майна, що утворився в результаті фізичного об'єднання двох самостійних нерухомих речей.

Якщо в одну річ об’єднуються об’єкти нерухомого майна, що знаходяться на земельних ділянках, то державна реєстрація прав на такий об’єкт проводиться після присвоєння йому поштової адреси.

Державній реєстрації прав на земельну ділянку, яка утворилася внаслідок об’єднання двох земельних ділянок, передує складання та затвердження нової документації із землеустрою та реєстрація такої земельної ділянки в Державному земельному кадастрі.

Директор Департаменту
державної реєстрації речових
прав на нерухоме майно **В.М. Ковальов**