



ОБЩАЯ СОВМЕСТНАЯ СОБСТВЕННОСТЬ СУПРУГОВ НА КВАРТИРУ: ПРОБЛЕМЫ ПРАВОВОЙ РЕГЛАМЕНТАЦИИ В УКРАИНЕ

Юлия БАЛЮК,

соискатель института частного права и предпринимательства имени академика Ф. Г. Бурчака
Национальной академии правовых наук Украины

SUMMARY

The article explores the complex at the legislative level base occurrence and termination of the right to joint matrimonial property for housing in order to develop a unified system of regulation of the right implementation of the joint property of the spouses to the apartment as the property. It is concluded that housing as real estate - is a special category of things, the nature of which requires a unified approach. The legal regime of property located in the common property of the spouses is complicated by the lack of a unified approach to the special relationship of origin and termination of joint ownership, the uncertainty in the definition of certain types of property. In addition, the focus is that the co-owners of the apartment there is a choice: either to implement allocated share in kind - to fix the ownership of the individual heating, concluding with the other owners of apartments on a voluntary basis of the relevant agreement or a court order to establish use of this dwelling.

Key words: housing, total joint property, the total share ownership, notarization, the occurrence of common property rights, termination of the right of common ownership.

РЕЗЮМЕ

В статье комплексно исследуются на законодательном уровне основания возникновения и прекращения права общей совместной собственности супругов на жилье с целью разработки единой системы регламентации права осуществления совместной собственности супругов на квартиру, как объекта недвижимости. Делается вывод, что жилье как недвижимое имущество – это особая категория вещей, природа которого требует единых подходов. Правовой режим жилья находящегося в общей совместной собственности супругов осложняется отсутствием единого специального подхода к отношениям возникновения и прекращения права совместной собственности, неопределенностью в определениях отдельных видов жилья. Кроме того, акцентируется внимание, что у собственников квартиры имеется выбор: либо осуществить выдел доли в натуре - зафиксировать право собственности на отдельные изолированные комнаты, заключением с остальными собственниками квартиры в добровольном порядке соответствующего соглашения, либо в судебном порядке установить порядок пользования этим жилым помещением.

Ключевые слова: жилье, общая совместная собственность, общая долевая собственность, нотариальное удостоверение, возникновение права общей собственности, прекращение права общей собственности.

Постановка проблемы. Процесс изменения традиционных, устоявшихся правовых институтов охватил почти все отрасли права, в том числе и институт общей собственности. Эта объективная потребность возникла в связи с появлением новых объектов права собственности супругов, как жилые дома, квартиры, предоставлением супругам права самим определять свои имущественные права и обязанности. Следует отметить, что особенностью общей совместной собственности супругов является то, что она, в большинстве, не имеет частей. Жилье является единым неделимым комплексом прав и обязанностей, пока супруги совместно проживают одной семьей. Это соответствует специфике отношений супругов имеющих лично-доверительный характер.

В законодательстве Украины разработаны определенные подходы к регулированию осуществления лицом права на жилье с целью охраны прав всех совладельцев. Однако Гражданский кодекс Украины (далее – ГК) содержит лишь отдельные положения по определению парадигмы и ее проявлений в отношении правомочий совладельцев жилья. Кроме того, нормы других законодательных актов не всегда однозначны в определении границ прав владельца, не вносит понимание в имущественные отношения между совладельцами жилья. Как отмечалось в юридической литературе проблема осуществления права общей совместной собственности супругов на жилье требует специального исследования с учетом норм Гражданского, Жилищного, Семейного кодексов Украины и других актов дей-

ствующего законодательства [1, с. 47].

Целью и задачей статьи является анализ норм гражданского и семейного законодательства Украины, регулирующих право совместной собственности супругов на жилье.

Изложение основного материала. Осмысление процессов, которые формируются сегодня в имущественной сфере семьи, невозможно без анализа правового регулирования имущественных отношений супругов. Следует отметить, что Семейным кодексом Украины (далее – СК) определены основания приобретения права общей совместной собственности супругов. В частности, в ст. 60 СК говорится, что имущество, приобретенное супругами за время брака, принадлежит жене и мужу на праве общей совместной собственности независимо от



того, если один из них ее не имел по уважительной причине (обучение, ведение домашнего хозяйства, уход за детьми, болезнь и т.д.) самостоятельного заработка (дохода). Устанавливая такую норму, законодатель исходит из необходимости предоставления супругами взаимной моральной и материальной поддержки, обеспечение соблюдения интересов того из супругов, кто занимается воспитанием ребенка и ведет домашнее хозяйство. Итак, любое имущество (в том числе жилье), приобретенное супругами за время брака, кроме вещей индивидуального пользования, является объектом права общей совместной собственности супругов. Общей долевой собственностью супругов на жилье, приобретенное во время брака, может быть реализована по соглашению супругов, согласно брачному договору. Заключая брачный договор, супруги могут: установить режим совместной, долевой или раздельной собственности на все имущество супругов, на его отдельные виды или на имущество каждого из супругов; определить долю каждого из супругов в принадлежащем им имуществе; определить имущество, которое будет передано каждому из супругов в случае расторжения брака; установить способ участия в доходах друг друга; определить порядок несения семейных расходов, а также любые иные положения, касающиеся имущественных отношений супругов, но не противоречащие закону и не ущемляющие интересы другого супруга [2, с. 109].

Таким образом, супруги могут определить отдельные части на приобретенное ими во время брака жилье, которые будут принадлежать им на праве не совместимой, а общей долевой собственности (реальной или идеальной). Жильем, принадлежащим на праве частной собственности одному из супругов, во время совместного проживания часто пользуются оба супруга, хотя раздельное про-

живание супругов допускается законом. Устоявшимся является то, что совместная собственность на дом (квартиру) может существовать при наличии таких признаков, как множественность собственников и единство объекта которое принадлежит им на праве собственности - дома, квартиры состоящей из комнат [3, с. 189–190], но в однокомнатной квартире в многоквартирном доме раздельное владение имуществом не всегда осуществимо.

На практике возникает вопрос наличия имущественных прав на жилье у того из супругов, кто не является его собственником [4, с. 463–499]. Закрепление имущественных прав супругов возможно в случае возникновения спора и разделения имущества, во время которого он, она может просить учесть сделанные им денежные или трудовые вклады в содержание и ремонт жилья, которое принадлежит одному из супругов, и признать это имущество совместным. Такая позиция согласовывается со ст. 62 СК в случае, когда имущество жены, мужа за время брака существенно увеличилось в своей стоимости вследствие общих трудовых или денежных затрат или затрат второго из супругов, оно при разрешении спора может быть признано по решению суда объектом права общей совместной собственности супругов. Для признания раздельного имущества общим необходимо, чтобы ценность раздельного имущества, к которому относится и жилье, в период брака существенно увеличилось. В случае возникновения спора в суде следует сравнить стоимость имущества до и после создания супругами соответствующих улучшений. В частности, если возникает спор по жилому дому, то принимают во внимание такие обстоятельства, как капитальный ремонт, достройка или перестройка дома, приобретенного до брака. Если же во время семейной жизни супругов осуществляло только текущий ремонт

жилого дома, квартиры, то это не дает оснований для признания имущества общим. В этом случае второй из супругов может требовать только возмещения расходов, которые он понес. Итак, вопрос о том, насколько существенно увеличилась стоимость спорного имущества в период брака, при вынесении судом решения имеет оценочный, и преимущественно субъективный характер. С одной стороны, правило ст. 62 СК о признании раздельного имущества общим имуществом супругов, на первый взгляд, не вызывает возражений. Для вынесения решения суду необходимо установить, что раздельное жилье супругов существенно увеличилось в своей ценности вследствие вложенных трудовых или общих расходов второго из супругов или их обоих, и признать его совместным имуществом супругов. Однако в действующем законодательстве Украины не определено в каких частях оно делится между супругами. Считаем необходимым, чтобы суд при установлении режима раздельности в подобных случаях устанавливал правило, по которому квартира принадлежит обоим, но в определенных долях - например, одному из супругов будет принадлежать большая доля в жилье, чем супругу (2/3, 4/5 в праве собственности).

Следует отметить, что по действующему семейному законодательству имущество принадлежит на праве общей совместной собственности не только лицам, которые находились в зарегистрированном браке. Согласно ст. 74 СК в случае если жена и муж проживают одной семьей, но не находятся в зарегистрированном браке между собой, имущество, приобретенное ими за время совместного проживания, принадлежит им на праве общей совместной собственности, если иное не предусмотрено письменным договором между ними. Семью составляют лица, которые совместно проживают, связаны общим бытом, имеют взаимные



права и обязанности. Предложенный в СК правовой подход может вызвать непредсказуемые правовые последствия.

Общая совместная собственность на жилье может возникать не только в семье и у супругов, на основании других гражданско-правовых действий: в результате совместной деятельности; в результате приватизации; выкупа жилья, которое находится в общей собственности граждан и юридических лиц; путем членства в жилищном, жилищно-строительном кооперативе; строительстве индивидуального жилого дома. Фактически право общей собственности на жилье возникает тогда, когда имущество становится объектом права собственности, то есть с момента введения его в эксплуатацию. Но юридически владельцу необходимо получить свидетельство о праве собственности на дом, потому что без него застройщик не сможет практически реализовать свои полномочия собственника. Как указывает И. В. Жилинкова: «Для возникновения права общей собственности по совокупности вещей или имущественных прав и обязанностей требуется их определенное единство, образование из них единого объекта. В противном случае будет существовать не общая собственность на один объект, а собственность нескольких лиц по отдельным объектам» [5, с. 337].

При этом В. С. Гопанчук обращает внимание на нетрадиционность некоторых принятых законодателем понятий в той части, где речь идет о «членах семьи, постоянно проживающих в данной квартире (доме)». В действующем законодательстве Украины применены разные определения членов семьи, зависит от правовой природы урегулированных отношений (семейно-правовых, жилищных, наследственных и др.). Как известно, в Жилищном кодексе Украины (далее – ЖК) четко определен круг членов семьи нанимателя, которые нарав-

не с ним имеют самостоятельное право на жилье. В соответствии со ст. 64 ЖК к членам семьи нанимателя относятся супруг нанимателя, их дети и родители, проживающие совместно с ним. Членами семьи нанимателя могут быть признаны и другие лица, если они постоянно проживают вместе с нанимателем и ведут с ним общее хозяйство. Лица, постоянно имеют статус членов семьи, независимо от указанных критериев в ст. 64 ЖК не называются. Аналогичная непоследовательность оказывается и в других нормативных актах, поскольку законодатель допускает определенные противоречия, применяя в одном случае понятия «члены семьи нанимателя», в другом – «лица» [6, с. 117–118]. Осуществление супругами права общей совместной собственности. СК дает определенный (но не исчерпывающий) перечень имущественных объектов, принадлежащих жене, мужу на праве личной собственности: - имущество, приобретенное ею, им до брака; имущество, приобретенное ею, им за время брака, но на основании договора дарения или в порядке наследования; имущество, приобретенное ею, им за время брака, но за средства, которые принадлежали ей, ему лично. Закон предоставляет супругам равные права на общее жилье. Распоряжаются они им по общему согласию. Члены семьи, как совладельцы имеют право осуществлять различные гражданско-правовые сделки в отношении общего имущества. При этом участникам таких соглашений следует придерживаться, кроме норм гражданского законодательства о правилах заключения сделок, также специальных требований, предусмотренных семейным законодательством [7, с. 319]. В соответствии со ст. 65 СК при заключении договоров одним из супругов считается, что он действует с согласия другого супруга. Жена, муж имеет право на обращение в суд с иском о признании договора недействи-

тельным как такого, что заключенный вторым из супругов без ее, его согласия. Для заключения одним из супругов договоров, требующих нотариального удостоверения или государственной регистрации, а также договоров, касающихся ценного имущества (квартиры, дома, земельного участка и т.п.), согласие второго из супругов должно быть подано в письменном виде и нотариально удостоверено.

Правоудостоверяющими документами о праве собственности на жилье может быть документ о праве собственности на жилой дом и размер долей совладельцев (о предоставлении земельного участка для постройки дома и о его строительстве, о купле-продаже, мены, дарения, наследование, о праве на долю в общем имуществе супругов, решение суда, вступившее в законную силу, о признании права собственности на дом или его часть) [8, с. 215]. В юридической литературе высказывается мнение о нецелесообразности существования перечня правоудостоверяющих документов. В частности, В. А. Алексеев указывает, что «не удалось обнаружить в законе конкретного и исчерпывающего перечня документов, необходимых для регистрации прав на новые объекты, вряд ли будет продуктивным. Более правильным представляется не определение перечня документов, необходимых для регистрации, а указание на обстоятельства, подлежащие выяснению из этих документов» [9, с. 40].

Нарушение супругами этих правил о заключении соглашений может привести к признанию таких сделок недействительными. Статья 64 СК предоставляет супругам право на заключение между собой всех гражданско-правовых договоров, не противоречащие закону, как относительно имущества, являющегося их личной частной собственностью, так и в отношении имущества, которое является объектом права



общей совместной собственности супругов.

Однако супруг вправе подарить или любым другим путем передать приобретенную конкретную часть своего общего или раздельного имущества. Он или она имеют право вообще отказаться от всего принадлежащего ему, ей имущества в пользу другого супруга, оформив это должным образом. Поскольку семейное законодательство Украины не содержит норм о порядке и форме заключения таких соглашений, поэтому в этом случае должны применяться нормы гражданского законодательства. При расторжении брака право общей совместной собственности на жилье, приобретенное во время брака, не прекращается. Распоряжение этим жильем осуществляется совладельцами исключительно по взаимному согласию, в соответствии со ст. 369 ГК Украины. При разводе супруги не всегда решается вопрос о разделе общего имущества, если они продолжают совместно пользоваться жильем. Действующее законодательство не обязывает супругов делить имущество добровольно или в судебном порядке. Вместе с тем ст. 72 СК предусматривает в частности, к требованиям о разделе имущества, заявленных после расторжения брака, применяется исковая давность в три года. Но это не значит, что супруги должны делить имущество в пределах трех лет с момента расторжения брака. Исковая давность начинает течь со дня, когда один из совладельцев узнал или мог узнать о нарушении своего права собственности. О нарушении своих прав супругов узнает чаще всего в момент расторжения брака или после, когда супруги оказывают друг другу препятствия по осуществлению права собственности.

Важное значение имеет прекращение общей совместной собственности супругов на жилье. Оно может осуществляться по различным основаниям, но наи-

более типичными являются: разделение жилья по взаимному согласию супругов или по решению суда; определение доли одного из супругов в общей квартире, доме в связи с его смертью и открытием наследства; определение доли одного из супругов в связи с обращением взыскания на его долю в имуществе.

Раздел общего жилья супругов означает прекращение права общей совместной собственности супругов на это имущество и возникновение на ее основе личной частной собственности жены и мужа или общей долевой собственности супругов. В юридической литературе выделяют: добровольное разделение имущества супругов и принудительное разделение имущества в судебном порядке. Добровольном разделе имущества предусматривает наличие взаимного волеизъявления супругов на прекращение режима общей совместной собственности в отношении принадлежащего им жилья. Разделение осуществляется только в отношении имеющегося жилья, а не жилья, которое будет приобретено супругами в будущем. Исходя из ст. 71 СК супруги могут добровольно решать вопрос о разделении их общего жилья, определив размеры долей каждого из них, а также порядок и способ разделения. Законодательство не содержит специальных указаний относительно формы договора раздела общего жилья супругов. Несоблюдение надлежащей формы соглашения между супругами не способствует защите их прав. Кроме того, это не обеспечивает защиту прав супругов при исполнении судебных решений по делам об обращении взыскания на имущество и возмещения убытков, причиненных одним из супругов. Поскольку тот из супругов, кто является должником, или один из супругов, который совершил правонарушение, может утверждать, что принадлежащее им имущество ранее уже было подарено другому из них, а на самом деле

могло бы и дальше принадлежать им на праве общей или раздельной собственности [10, с. 82]. Например, во время совместного проживания супругов человек на имя приобрел квартиру. Жена обращается в суд с иском о передаче прав собственности на квартиру, потому что квартиру ей подарил муж. Однако, если это соглашение не было должным образом оформлено, суд должен признать квартиру общей совместной собственностью супругов, подлежащей разделению. Разделение жилья сопровождается значительными трудностями, поскольку каждый из супругов хочет получить определенную долю жилого дома в натуре. Удовлетворения их притязаний зависит от размера жилого дома, количества комнат, взаимоотношений между супругами, наличия детей и других обстоятельств. Согласно п. 5 Постановления Пленума Верховного Суда Украины «О практике применения судами законодательства, регулирующего право частной собственности граждан на жилой дом» от 04.10.1991 г. № 7 [11] при невозможности разделения дома, являющегося общей совместной собственностью супругов в натуре и если нет согласия супругов о способе раздела общего имущества, суд с учетом интересов несовершеннолетних детей и заслуживающих внимания интересов одного из супругов, может оставить дом одному из супругов и возложить на него обязанность компенсировать право на часть дома другому за счет другого общего имущества или деньгами. В частности, как отмечает С.Н. Романович это может иметь место, если доля в общей собственности на дом (квартиру) является незначительной и не может быть выделена в натуре или по особым обстоятельствам совместное пользование им невозможно, а владелец в доме не проживает и обеспечен другой жилой площадью [12, с. 5].

Принудительное разделение жилья между супругами (по ре-



шению суда) может осуществляться в случаях: если между супругами возникает спор и они не могут прийти к согласию о необходимости такого разделения или его условий; если вопрос о принудительном разделе имущества супругов ставят другие лица (кредиторы одного или обоих супругов); если один из супругов умер, а между вторым из супругов и другими наследниками возник спор об имуществе. В соответствии со ст. 371 ГК кредитор совладельца имущества, находящегося в общей совместной собственности, в случае недостаточности у него другого имущества, на которое может быть обращено взыскание, может предъявить иск о выделении доли из общего имущества в натуре для обращения на нее взыскания (выделение такой доли осуществляется в порядке, установленном ст. 366 ГК).

Выводы. Исходя из вышесказанного, следует прийти к выводу, что жилье как недвижимое имущество - это особая категория вещей, природа которого требует единых подходов. Правовой режим жилья находящегося в общей совместной собственности супругов осложняется отсутствием единого специального подхода к отношениям возникновения и прекращения права совместной собственности, неопределенностью в определениях отдельных видов жилья. Получается, что выдел доли в натуре в принудительном порядке возможен только в отдельно стоящих жилых домах - сельских домах, коттеджах, в которых можно сделать отдельный вход или перегородку и превратить этот жилой дом, фактически, в многоквартирный дом, с отдельными и изолированными квартирами.

У сособственников квартиры имеется выбор: либо осуществить выдел доли в натуре - зафиксировать право собственности на отдельные изолированные комнаты, заключением с остальными собственниками квартиры в добровольном порядке соответ-

ствующего соглашения, либо в судебном порядке установить порядок пользования этим жилым помещением.

Поскольку прекращение общей совместной собственности супругов на жилье нарушает имущественное равновесие в семье, то и осуществление этого права должно происходить таким образом, чтобы и после прекращения этого права, были соблюдены имущественные интересы каждого из супругов. В судебном порядке при определении размера долей супругов в праве собственности, суд должен исходить из: 1) соблюдения гражданско-правовых принципов справедливости, добросовестности, разумности; 2) принадлежности или отсутствия оснований для отступления от принципа равенства долей каждого из супругов; 3) возможности или невозможности разделения жилья в натуре; 4) удовлетворения желания супругов относительно способа раздела имущества; 5) с учетом претензий членов семьи на совместное жилье.

Суд может отступить от принципа равенства долей супругов только при обстоятельствах, имеющих существенное значение, например, если один из супругов не заботился о материальном обеспечении семьи, скрыл, уничтожил или повредил общее имущество, расходовал его во вред интересам семьи. В свою очередь, доля в имуществе может быть увеличена в пользу одного из супругов, если с ним проживают несовершеннолетние или нетрудоспособные совершеннолетние члены семьи, однако в судебном решении обязательно должно быть указано, какие именно интересы одного из супругов или несовершеннолетних детей были для этого основанием.

Литература:

1. 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.

2. Жилинкова И. В. Брачный контракт: действующее законодательство и перспектива его развития / И.В. Жилинкова // Право Украины. - 2009. - № 6. - С. 109.

3. Галантич М. К. Житлове право України: Навч. посіб. - К.: Юрінком Інтер, 2008. - С.189-190

4. Судові рішення Верховного суду України в цивільних справах .2012 / Верхов. Суд України; за заг.ред А. Г. Яреми / Бюлетень законодавства і юридичної практики України, - № 5-6. - 2014. - К.: Юрінком Інтер. - 2012. - С.463-499.

5. Жилинкова І. В. Право спільної власності / Цивільне право України. Підручник. У 2 т. / За заг. ред. В. І. Борисової, І. В. Спасиво-Фатєєвої, В. Л. Яроцького. - К.: Юрінком Інтер, 2004. - Т.1. - С.337.

6. Сімейне право України: Підручник / За ред. В. С. Гопанчука. — К.: Істина, 2002. — С. 117—118.

7. Право власності в Україні: Навч. посібник / За ред. О. В. Дзери, Н. С. Кузнєцової. — К.: Юрінком Інтер, 2000. - С. 319.

8. Галантич Н. К. Нотаріальний порядок удостоверення договорів куплі продажу жилья (проблеми державної реєстрації) / Цивільно-процесуальна думка. Міжнародний збірник наукових статей. Вип.2 «Нотаріальний процес»/ под. ред. д.ю.н. С. Я. Фурси. - К.: ЦУЛ, 2013. - С. 215.

9. Алексєєв В.А. Сделка с недвижимостью. Практик. пособие. - М.: ТК Велби, Изд-во Проспект, 2005. - С. 40.

10. Сімейне право України: Навч. посібник / За ред. О. В. Дзери. - К.: Вентурі, 1997. - С. 82.

11. Постанова Пленуму Верховного Суду України «Про практику застосування судами законодавства, що регулює право приватної власності громадян на жилий будинок» від 04.10.1991 р. № 7. - [Електронний ресурс]. - Режим доступу: <http://zakon.rada.gov.ua>.

12. Романович С. М. Юридичні підстави виникнення права спільної часткової власності фізичних осіб: автореферат дис. ... канд. юрид. наук / С. М. Романович. - К., 2012. - 20 с.