



УДК 347.626.95

В. Ю. Євко,

кандидат юридичних наук, доцент,

*доцент кафедри цивільно-правових дисциплін факультету № 4 (кібербезпеки)
Харківського національного університету внутрішніх справ;*

ORCID: <http://orcid.org/0000-0001-5871-803X>

РОЗПОРЯДЖЕННЯ ДРУЖИНОЮ, ЧОЛОВІКОМ ЧАСТКОЮ У ПРАВІ СПІЛЬНОЇ ВЛАСНОСТІ ПОДРУЖЖЯ НА НЕРУХОМЕ МАЙНО

Розглянуто проблеми реалізації подружжям свого права на розпорядження часткою у праві спільної сумісної власності на майно, яке належить йому на праві спільної сумісної власності. Уперше докладно, із зазначенням окремих етапів розкрито порядок розпорядження жінкою та чоловіком своєю часткою у праві спільної сумісної власності на нерухоме майно. Приділено увагу як договорам, які можуть бути укладені між подружжям щодо частки кожного його члена у праві спільної власності на майно, так і особливостям укладення договорів щодо зазначених об'єктів з іншими особами.

Ключові слова: шлюб, подружжя, дружина, чоловік, спільна сумісна власність, спільна часткова власність, нерухоме майно, нотаріальне посвідчення.

Постановка проблеми. З моменту укладення шлюбу між жінкою та чоловіком виникає цілий комплекс особистих немайнових і майнових правовідносин. Центральне місце серед цих відносин посідають відносини щодо спільної сумісної власності подружжя.

Традиційно у сімейному праві України діє презумпція спільності майна подружжя, виражена у ст. 60 Сімейного кодексу України нормою, відповідно до якої «майно, набуте подружжям за час шлюбу, належить дружині та чоловікові на праві спільної сумісної власності незалежно від того, що один з них не мав з поважної причини (навчання, ведення домашнього господарства, догляд за дітьми, хвороба тощо) самостійного заробітку (доходу)» [1]. Пленум Верховного Суду України у постанові від 21.12.2007 № 11 «Про практику застосування судами законодавства при розгляді справ про право на шлюб, розірвання шлюбу, визнання його недійсним та поділ спільного майна подружжя» додатково роз'яснив, що спільною сумісною власністю подружжя можуть бути будь-які види майна, за винятком тих, які згідно із законом не можуть належати його членам (виключені з цивільного обігу), *незалежно від того, на ім'я кого з подружжя вони були придбані чи внесені грошовими коштами*, якщо інше не встановлено шлюбним договором чи законом [2, абз. 1 п. 23].

Дружина та чоловік мають рівні права на володіння, користування й розпоряджання майном, що належить їм на праві спільної сумісної власності, якщо інше не встановлено домовленістю між ними. Одним зі способів розпорядження таким майном може бути відчуження одним із подружжя своєї частки у праві спільної сумісної власності.

Найбільш значним майном серед об'єктів права спільної сумісної власності подружжя є нерухоме майно, і правочини з ним мають особливий порядок укладення. Ситуація ускладнюється, коли один із подружжя має бажання розпорядитися не цілим об'єктом нерухомості, а тільки своєю часткою у праві спільної сумісної власності на нерухоме майно. Особливості укладення таких правочинів у нормативних актах чітко не визначено.

Стан дослідження. Майнові відносини подружжя були предметом досліджень таких відомих учених у галузі сімейного права, як О. В. Дзера, І. В. Жилінкова, Я. В. Новохацька, О. М. Калітенко, О. М. Пономаренко та інші, проте проблемам укладення подружжям договорів щодо частки чоловіка та жінки у праві спільної сумісної власності на нерухоме майно у науковій літературі було приділено не достатньо уваги. При цьому в нотаріальній практиці виникають численні запитання щодо порядку укладення договорів стосовно частки у праві спільної сумісної власності подружжя на нерухоме майно.

Отже, **метою** цієї статті є аналіз нормативно-правових актів сімейного та цивільного законодавства, спрямований на систематизацію норм, які регулюють порядок укладення кожним із подружжя договорів щодо частки у праві їх спільної сумісної власності на нерухоме майно.

Виклад основного матеріалу. Правочини щодо розпорядження кожним із подружжя своєю часткою у праві спільної сумісної власності

на нерухоме майно можуть укладатись ними як між собою (ст. 64 СК України), так і з іншими особами (ст. 67 СК України). У будь-якому разі такі правочини підлягають нотаріальному посвідченню, а право власності, що виникло у нового власника, – державній реєстрації. Від контрагента у такому договорі залежатиме порядок вчинення правочину. Розглянемо кожний із зазначених випадків.

1. Частка у праві спільної сумісної власності подружжя на нерухоме майно відчужується на користь одного з подружжя.

Порядок укладення таких правочинів передбачений ч. 2 ст. 64 СК України, відповідно до якої договір про відчуження одним із подружжя на користь іншого своєї частки у праві їх спільної сумісної власності може бути укладений без виділення цієї частки. Аналізуючи норму зазначеної статті, необхідно звернути увагу на два важливі моменти. По-перше, враховуючи природу спільної сумісної власності, слід мати на увазі, що частку кожного з подружжя заздалегідь не визначено, тобто вона ще «не готова» для відчуження. По-друге, якщо відчуженню підлягатиме частка у праві спільної власності на нерухоме майно, вона все ж таки має бути визначена, хоча виділенню в натурі вона не підлягає. Тобто в разі відчуження одним із подружжя на користь іншого з подружжя своєї частки у праві спільної сумісної власності на нерухоме майно спільна сумісна власність на таке майно має бути трансформована у спільну часткову. Тому укладення договору про відчуження одним із подружжя на користь іншого з подружжя своєї частки у праві спільної сумісної власності на нерухоме майно має здійснюватися у два етапи.

Першим етапом укладення такого договору буде визначення часток кожного з подружжя у праві власності на нерухоме майно, тобто трансформація спільної сумісної власності подружжя на нерухоме майно у спільну часткову.

Порядок визначення частки у праві спільної сумісної власності на майно подружжя чинним законодавством не передбачений. На наш погляд, у цьому разі можуть бути застосовані норми Цивільного кодексу України, а також за аналогією деякі норми СК України про поділ майна подружжя та норми про видачу свідоцтв про право власності на частку в спільному майні подружжя в разі смерті чоловіка чи жінки.

Формулювання ч. 2 ст. 64 СК України дає підстави вважати, що частка одного з подружжя у праві спільної сумісної власності на нерухоме майно може бути визначена в натурі як за спільною згодою подружжя, так і за заявою того з подружжя, хто бажає нею розпорядитися. Визначення часток у праві спільної сумісної власності подружжя на нерухоме майно за спільною згодою чоловіка та дружини доцільно оформити окремим договором.

Згідно з ч. 1 ст. 70 СК України частки майна дружини та чоловіка є рівними, якщо інше не визначено домовленістю між ними або

шлюбним договором. Отже, в разі звернення до нотаріуса подружжя може зазначити як рівні частки у праві спільної власності, так і домовитися про інший розмір часток. Крім того, розмір часток може бути передбачений шлюбним договором. У цьому разі нотаріусу необхідно ознайомитися зі змістом шлюбного договору подружжя та встановити, який розмір часток передбачається цією угодою. До речі, шлюбним договором може бути передбачено, що члени подружжя мають спільну часткову, а не спільну сумісну власність на все майно, набуте ними під час шлюбу, або на нерухоме майно, придбане ними в цей період. У такому разі необхідності у визначенні часток у праві спільної власності подружжя на нерухоме майно не буде.

Під час визначення часток подружжя у праві спільної сумісної власності на нерухоме майно нотаріус вимагає документ, який посвідчує шлюбні відносини цих дружини та чоловіка. Оскільки йдеться про майно, що підлягає реєстрації, нотаріус вимагає подання документів, які підтверджують право власності подружжя на таке майно. У разі, коли державну реєстрацію права власності на нерухоме майно, що відчужується, відповідно до закону було проведено без видачі документа, що посвідчує таке право, право власності підтверджується на підставі інформації з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, отриманої шляхом безпосереднього доступу до цього реєстру.

У разі виникнення спору між подружжям про розмір частки кожного у праві спільної власності на нерухоме майно нотаріус має роз'яснити дружині й чоловіку, що вони можуть звернутися до суду з вимогою про вирішення цього спору.

Під час вирішення спору про поділ майна суд може відступити від засади рівності часток подружжя за обставин, що мають істотне значення, зокрема якщо один із подружжя не дбав про матеріальне забезпечення сім'ї, приховавав, знищив чи пошкодив спільне майно чи витрачав його на шкоду інтересам сім'ї.

За рішенням суду частка майна дружини та чоловіка може бути збільшена, якщо з нею чи ним проживають діти, а також непрацездатні повнолітні син або дочка, за умови, що розмір аліментів, які вони одержують, є недостатнім для забезпечення їхнього фізичного, духовного розвитку та лікування [2, абз. 4 п. 30].

Якщо подружжя зверталося до суду з вимогою вирішення спору про розмір частки кожного у праві спільної власності на нерухоме майно, нотаріусу може бути надане судове рішення про визначення часток дружини та чоловіка в разі звернення з проханням посвідчити договір про відчуження одним із подружжя на користь іншого своєї частки у праві спільної сумісної власності на нерухоме майно.

Другим етапом укладення договору про відчуження одним із подружжя на користь іншого з подружжя своєї частки у праві спільної сумісної власності подружжя на нерухоме майно є посвідчення такого договору.

Посвідчення цього договору має здійснюватися відповідно до загальних правил вчинення нотаріальних дій, проте з урахуванням деяких особливостей такого договору.

По-перше, необхідно визначити які саме договори може укласти кожен із подружжя щодо своєї частки у спільному майні. Згідно з ч. 1 ст. 346 Цивільного кодексу України відчуження є одним зі способів припинення права власності [3]. Відповідно до положень ЦК України право власності припиняється внаслідок укладення договорів *купівлі-продажу, міни, дарування, ренти, довічного утримання*. Усі інші договори не пов'язуються з припиненням права власності одного з подружжя на його частку у праві власності на спільне майно і виникненням права власності на неї в іншого з подружжя. Оскільки юридичним фактом, що лежить у підґрунті переходу права власності від одного з подружжя до іншого, є договір, відчуження частки у праві спільної сумісної власності подружжя на нерухоме майно має відбуватися з дотриманням вимог, що висуваються до вчинення правочинів узагалі (ст. 202–214 ЦК) і договорів зокрема (ст. 626–654 ЦК).

По-друге, оскільки договір є вторинним (похідним) способом набуття права власності на річ, до іншого з подружжя переходять не тільки право власності, але й речові права, похідні від права власності (сервітут, застава, інші речові права відповідно до законодавства), а також заборона відчуження й арешт нерухомого майна, податкова застава, предметом якої є нерухоме майно, та інші обтяження. До нового власника переходять також і відповідні обов'язки, пов'язані з правом власності на зазначену частку. З огляду на це необхідно брати до уваги ситуацію, коли право власності на нерухоме майно, яке є спільною сумісною власністю подружжя, зареєстровано за одним із подружжя, і він, укладаючи, наприклад, кредитний договір з банком, передає це нерухоме майно під заставу. Тому в разі відчуження ним своєї частки у праві спільної сумісної власності на заставлене майно, він, відповідно до ч. 2 ст. 586 ЦК України має отримати згоду заставодержателя.

За наявності заборони відчуження нерухомого майна, яке перебуває у спільній сумісній власності подружжя, відчуження частки у праві спільної власності на це майно може бути здійснене лише у разі згоди на те кредитора. Згода кредитора має бути викладена у формі письмової заяви (п. 1.13 гл. 2 розд. II Порядку вчинення нотаріальних дій нотаріусами України, затвердженого наказом Міністерства юстиції України від 22.02.2012 № 296/5 [4]).

Якщо на вищезгадане майно накладено арешт судовими чи слідчими органами, відчуження частки може бути здійснене тільки після зняття арешту.

Якщо активи одного з подружжя перебувають у податковій заставі, договори про відчуження частки у праві спільної власності на

нерухоме майно подружжя посвідчуються за умови письмової згоди відповідного податкового органу.

По-третє, перевіріці також підлягає наявність права власності чи користування нерухомим майном, частка у праві власності на яке відчужується, малолітніх і неповнолітніх дітей кожного з подружжя й недієздатних чи обмежено дієздатних осіб. У разі виявлення з поданих відчужувачем документів, що право власності або право користування відчужуваним житловим будинком, квартирою, кімнатою або їх частиною мають малолітні або неповнолітні діти або недієздатні чи обмежено дієздатні особи, нотаріус повинен витребувати у відчужувача дозвіл органу опіки та піклування на вчинення такого правочину у формі витягу з рішення відповідної районної, районної у містах Києві та Севастополі державної адміністрації, відповідного виконавчого органу міських, районних у містах, сільських або селищних рад (п. 1.9 гл. 2 розд. II Порядку вчинення нотаріальних дій нотаріусами України [4]).

По-четверте, в тому разі, якщо права на нерухоме майно мають треті особи (договір найму, оренди, право користування тощо), перехід права власності на таке майно не припиняє їх прав. З огляду на це особа, яка має відповідне право, має бути попереджена про зміну власника нерухомого майна, якщо змінюється запис про нього у Державному реєстрі прав на нерухоме майно та їх обтяжень. Крім того, відповідно до ч. 3 ст. 7 закону України «Про оренду землі» «до особи, якій перейшло право власності на житловий будинок, будівлю або споруду, що розташовані на орендованій земельній ділянці, також переходить право оренди на цю земельну ділянку. Договором, який передбачає набуття права власності на житловий будинок, будівлю або споруду, припиняється договір оренди земельної ділянки в частині оренди попереднім орендарем земельної ділянки, на якій розташований такий житловий будинок, будівля або споруда» [5]. Це положення має бути роз'яснено тому з подружжя, хто набуває частку у праві спільної власності на нерухоме майно подружжя, якщо запис про власника нерухомого майна у Державному реєстрі змінюється й стороною у договорі оренди земельної ділянки стає інший з подружжя.

По-п'яте, право спільної сумісної власності на нерухоме майно, право на частку в якому було відчужене одним із подружжя на користь іншого, припиняється. Таке майно стає особистою приватною власністю того з подружжя, хто отримав зазначену частку.

Таким чином, відчуження частки у праві спільної власності на нерухоме майно подружжя одним із подружжя здійснюється за загальними правилами, встановленими для вчинення правочинів із нерухомим майном, з урахуванням інтересів дітей подружжя, недієздатних осіб, осіб, обмежених у дієздатності, а також кредиторів та боржників подружжя.

Крім того, відчуження частки у праві спільної власності на нерухоме майно подружжя може бути здійснене як протягом шлюбу, так і після його розірвання, якщо під час розірвання шлюбу не відбулося поділу майна. Це обумовлюється тим, що розірвання шлюбу не впливає спільної сумісної власності на майно, придбане під час шлюбу, якщо не було здійснено його поділ та інше не передбачено шлюбним договором.

2. Частка у праві спільної сумісної власності подружжя на нерухоме майно відчужується на користь іншої особи.

Згідно з ч. 1 ст. 67 СК України дружина та чоловік мають право укласти з іншою особою договір купівлі-продажу, міни, дарування, довічного утримання (догляду) та застави щодо своєї частки у праві спільної сумісної власності подружжя. У цьому разі процедура укладення договорів буде значно складнішою. Процес укладення таких договорів складатиметься з трьох послідовних етапів.

Першим етапом буде визначення частки одного з подружжя у праві спільної сумісної власності на нерухоме майно. Як уже було зазначено вище, внаслідок цього право спільної сумісної власності подружжя на нерухоме майно перетвориться на право спільної часткової власності.

Другим етапом відчуження частки у праві спільної сумісної власності на майно буде виділ частки одного з подружжя у праві спільної сумісної власності на нерухоме майно в натурі.

Виділ частки в натурі здійснюється з наданням Висновку щодо технічної можливості виділу в натурі частки з об'єкта нерухомого майна відповідно до Інструкції щодо проведення поділу, виділу та розрахунку часток об'єктів нерухомого майна, затвердженої наказом Міністерства з питань житлово-комунального господарства України від 18.06.2007 № 55 [6].

Розрахунок часток у спільній власності на об'єкти нерухомого майна виконується за спільною заявою членів подружжя, які є співвласниками об'єкту нерухомого майна.

Право кожного з подружжя у спільній частковій власності визнається часткою, яка виражається в простих правильних дробах ($1/2$, $1/3$, $3/5$ тощо). При цьому вказані в правовстановлювальних документах розміри часток співвласників на об'єкт нерухомого майна в сумі повинні становити одиницю.

Під час розрахунку частки кожного з подружжя в будинку визначається вся внутрішня площа будинку, а також площа, яка належить кожному співвласнику окремо відповідно до Інструкції про порядок проведення технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна, затвердженої наказом Держбуду України від 24.05.2001 № 127 [7].

За наявності самочинно збудованих (реконструйованих, перепланованих) об'єктів нерухомого майна документи щодо виділу

готуються тільки після визнання права власності на них відповідно до закону.

Згідно з ч. 3 ст. 364 ЦК України у разі виділу співвласником у натурі частки зі спільного майна для співвласника, який здійснив такий виділ, право спільної часткової власності на це майно припиняється. Така особа набуває право власності на виділене майно. Право власності на виділене нерухоме майно підлягає державній реєстрації. При цьому відповідно до ч. 2 ст. 3 закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» «речові права на нерухоме майно та їх обтяження, що підлягають державній реєстрації відповідно до цього Закону, виникають з моменту такої реєстрації [8]».

Виділ у натурі частки зі спільного нерухомого майна оформлюється договором, який підлягає нотаріальному посвідченню.

Одночасно з посвідченням договору про виділ в натурі частки житлового будинку, будівлі або споруди нотаріусом посвідчується договір про виділ частки в натурі на місцевості земельної ділянки. Для посвідчення останнього разом з іншими документами нотаріусу подається нотаріально посвідчений договір про спільну часткову власність на земельну ділянку.

Якщо в подружжя виникають суперечки щодо визначення розміру часток, а також виділу частки одного з подружжя у спільній сумісній власності на нерухоме майно в натурі, нотаріус відмовляє у вчиненні такої нотаріальної дії й роз'яснює заінтересованим особам їх право звернутися до суду для вирішення цього спору.

Може статись так, що виділ у натурі частки одного з подружжя у спільній сумісній власності подружжя на нерухоме майно є технічно неможливим (ч. 2 ст. 183 ЦК України). У цьому разі один із подружжя має право розпорядитися тільки своєю ідеальною часткою у праві спільної сумісної власності на нерухоме майно.

У тому разі, якщо частка одного з подружжя у праві спільної сумісної власності подружжя на нерухоме майно не виділяється в натурі (ч. 1 ст. 67 СК України), між дружиною та чоловіком може бути укладений договір про визначення порядку користування нерухомим майном. Такий договір може як мати самостійний характер, так і входити як окрема частина до шлюбного договору. Договір про порядок користування житловим будинком, квартирою, іншою будівлею чи спорудою або земельною ділянкою, якщо він був нотаріально посвідчений, зобов'язує правонаступника дружини та чоловіка (ст. 385 ЦК України).

Третім етапом розпорядження одним із подружжя часткою у праві спільної сумісної власності на нерухоме майно є укладення визначених у ч. 1 ст. 67 СК України договорів. Слід зазначити, що вказана стаття дещо звужує повноваження подружжя щодо відчуження чоловіком і дружиною своєї частки у праві спільної сумісної

власності на нерухоме майно порівняно з нормою ст. 64 СК. Серед можливих договорів у першій статті зазначені купівля-продаж, міна, дарування та довічне утримання (догляд). Цей перелік є вичерпним, проте до нього чомусь не включено ренту й спадковий договір. Разом з тим, на відміну від ст. 64 СК, ст. 67 надає кожному з подружжя право укладати з іншими особами договір застави, який вони, виходячи з буквального тлумачення ст. 64, між собою укласти не можуть.

Порядок укладення таких договорів залежатиме, по-перше, від того, чи була виділена частка одного з подружжя в натурі чи ні, по-друге, від виду договору, що укладається.

Якщо виділ частки одного з подружжя у праві спільної сумісної власності подружжя на нерухоме майно в натурі відбувся, то право їх спільної власності припинилося, і кожен з подружжя став самостійним власником майна. Як власник він володіє, користується, розпоряджається своїм майном на власний розсуд, а також 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 й власною волею, не порушуючи при цьому інтереси інших осіб. Відповідно до ст. 59 СК України «той із подружжя, хто є власником майна, визначає режим володіння та користування ним з урахуванням інтересів сім'ї, насамперед дітей. При розпорядженні своїм майном дружина, чоловік зобов'язані враховувати інтереси дитини, інших членів сім'ї, які відповідно до закону мають право користування ним».

У тому ж разі, якщо між дружиною та чоловіком укладено договір про порядок користування нерухомим майном, що перебуває в їхній тепер уже спільній частковій власності, співвласник має право самостійно розпорядитися своєю часткою у праві спільної часткової власності. Проте у разі продажу частки у праві спільної часткової власності подружжя на нерухоме майно інший з подружжя має переважне право перед іншими особами на її купівлю за ціною, оголошеною для продажу, та на інших рівних умовах, згідно зі ст. 362 ЦК України. Але ця норма стосується тільки договорів купівлі-продажу зазначеної частки, відчуження частки в інші способи відбувається без урахування вимог ст. 362 ЦК України.

Виходячи із зазначеного вище, подружжя може розпорядитися часткою у майні, що є об'єктом права його спільної сумісної власності, як здійснивши виділ її в натурі, так і без здійснення виділу в натурі. Проте законодавством передбачаються випадки, коли виділ частки зі спільної власності в натурі є обов'язковим. Так, відповідно до ч. 3 ст. 133 Земельного кодексу України «передача в заставу частини земельної ділянки (або права на частину земельної ділянки) здійснюється після виділення її в натурі (на місцевості) відповідно до

документації із землеустрою» [9]. Крім того, відповідно до п. 5.25 гл. 2 розд. II Порядку вчинення нотаріальних дій нотаріусами України майно, що перебуває у спільній частковій власності, може бути самостійним предметом застави за умови виділення його в натурі (земельної ділянки – на місцевості) та, якщо це передбачено законом, реєстрації права власності щодо виділеної частки як на окремий об'єкт нерухомості [4]. Але слід зазначити, що це положення Порядку не відповідає юридичній логіці. У цьому пункті йдеться про те, що у спільній частковій власності перебуває майно, і воно має бути виділене в натурі. Проте в натурі може бути виділена частка з майна, що перебуває у спільній частковій власності, а не майно. Майно, що перебуває у спільній частковій власності, може бути поділене в натурі.

Таким чином, є підстави вважати, що якщо один із подружжя бажає передати в іпотеку свою частку у праві спільної власності на нерухоме майно, ця частка обов'язково має бути виділена в натурі.

Розглянуті вище умови укладення договорів про відчуження частки у праві спільної сумісної власності подружжя на нерухоме майно на користь іншого з подружжя є справедливими і в разі розпорядження такою часткою на користь інших осіб.

Що стосується видів договорів, які укладаються подружжям щодо частки у праві спільної сумісної власності на нерухоме майно, то звертає на себе увагу той перелік договорів, який встановлено у ст. 67 СК України. Відповідно до принципу свободи права власності власник має право вчиняти щодо свого майна будь-які дії, які не суперечать закону. Усім власникам забезпечуються рівні умови здійснення своїх прав. Шлюб не може бути підставою для надання особі пільг чи переваг, а також для обмеження її прав та свобод, установлених Конституцією та законами України (ч. 2 ст. 36 СК України). Тому, на наш погляд, норми ст. 67 СК України дещо звучують можливості подружжя щодо розпорядження об'єктами їх права власності як спільної сумісної, так і особистої приватної. Тому є підстави вважати, що кожен із подружжя має право вчиняти як щодо свого особистого майна, так і щодо майна, яке перебуває у спільній (сумісній або частковій) власності, будь-які правочини з дотриманням умов їх чинності.

Висновки. Аналіз і порівняння норм чинного сімейного та цивільного законодавства України дозволяє зробити такі висновки.

1. Кожен із подружжя має право володіти, користуватися та розпоряджатися своєю часткою у праві спільної власності подружжя на нерухоме майно на власний розсуд, з урахуванням прав та інтересів іншого з подружжя, їхніх дітей та інших членів сім'ї, які мають право користуватися цим майном, а також боржників і кредиторів кожного з подружжя.

2. Кожен із подружжя має право вчиняти як щодо свого особистого майна, так і щодо майна, яке перебуває у спільній (сумісній або

частковій) власності, будь-які правочини з дотриманням умов їх чинності.

3. Складна процедура укладення договорів щодо частки у майні, що є об'єктом права спільної власності подружжя, не сприяє поширенню практики їх укладення.

Список бібліографічних посилань: 1. Сімейний кодекс України: закон України від 10.01.2002 № 2947-III // База даних (БД) «Законодавство України»/Верховна Рада (ВР) України. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2947-14> (дата звернення: 09.11.2016). 2. Про практику застосування судами законодавства при розгляді справ про право на шлюб, розірвання шлюбу, визнання його недійсним та поділ спільного майна подружжя: постанова Пленуму Верховного Суду України від 21.12.2007 № 11 // БД «Законодавство України»/ВР України. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/v0011700-07> (дата звернення: 09.11.2016). 3. Цивільний кодекс України: закон України від 16.01.2003 № 435-IV // БД «Законодавство України»/ВР України. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15> (дата звернення: 09.11.2016). 4. Порядок вчинення нотаріальних дій нотаріусами України: затв. наказом М-ва юстиції України від 22.02.2012 № 296/5 // БД «Законодавство України»/ВР України. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0282-12> (дата звернення: 09.11.2016). 5. Про оренду землі: закон України від 06.10.1998 № 161-XIV // БД «Законодавство України»/ВР України. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/161-14> (дата звернення: 09.11.2016). 6. Інструкція щодо проведення поділу, виділу та розрахунку часток об'єктів нерухомого майна: затв. наказом М-ва з питань житл.-комунал. господарства України від 18.06.2007 № 55 // БД «Законодавство України»/ВР України. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0774-07> (дата звернення: 09.11.2016). 7. Інструкція про порядок проведення технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна: затв. наказом Держ. ком. будівництва, архітектури та житл. політики України від 24.05.2001 № 127 // БД «Законодавство України»/ВР України. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0582-01> (дата звернення: 09.11.2016). 8. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень: закон України від 01.07.2004 № 1952-IV // БД «Законодавство України»/ВР України. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15> (дата звернення: 09.11.2016). 9. Земельний кодекс України: закон України від 25.10.2001 № 2768-III // БД «Законодавство України»/ВР України. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14> (дата звернення: 09.11.2016).

Надійшла до редколегії 09.11.2016



Евко В. Ю. Распоряжение женой, мужем долей в праве общей совместной собственности на недвижимое имущество

Рассмотрены проблемы реализации супругами права на распоряжение долей в праве собственности на имущество, которое принадлежит им на права общей совместной собственности. Впервые подробно, с указанием отдельных этапов раскрыт порядок распоряжения женой и мужем своей долей в праве общей совместной собственности на недвижимое имущество. Уделено внимание как договорам, которые могут быть заключены между супругами относительно

их доли в праве общей собственности на имущество, так и особенностям заключения договоров в отношении указанных объектов с другими лицами.

Ключевые слова: брак, супруги, жена, муж, общая совместная собственность, общая долевая собственность, недвижимое имущество, нотариальное удостоверение.

Yevko V. Y. Disposition of a share in the right of common property of spouses to real estate by a wife, husband

It has been indicated that spouses have equal rights to own, use and dispose of property that belongs to them according to the right of joint ownership, unless otherwise agreed between them. One of the ways of disposal of such property may be the alienation by one of the spouses of the share in the right of the joint matrimonial property. The most significant property among the objects of the right of joint matrimonial property is real estate and transactions with it have a special procedure of conclusion. The situation is complicated, when one spouse is willing to dispose of only his/her share in the right of joint matrimonial property of real estate. The features of concluding such transactions in the regulations are not clearly defined.

The objective of this article is to analyze the family and civil law, aimed at systematization of the norms that regulate the procedure of conclusion of the agreements concerning the share in the right of the joint ownership of real estate by each of the spouses. The author has, for the first time, revealed in details the procedure of disposal of the share in the right of joint ownership of real estate by a man and woman. Special attention has been paid to both agreements that may be concluded between the spouses regarding their share in the right of joint ownership of the property and features of concluding agreements in regard to these objects with other subjects.

It has been emphasized that the complicated procedure of concluding agreements on the share in the property that is the object of the right of joint ownership of spouses, does not contribute to dissemination of the practice of their conclusion. Analysis and comparison of the current family and civil legislation of Ukraine allows to conclude that each spouse has the right to possess, use and dispose of his/her share in the right of joint property of spouses on real estate on their own discretion, taking into account the rights and interests of the other spouse, their children and other family members who have the right to use the property as well as debtors and creditors of each spouse.

Keywords: marriage, spouse, wife, husband, common property, common share ownership, real estate, notarial certification.

