

**МІНІСТЕРСТВО ВНУТРІШНІХ СПРАВ УКРАЇНИ
НАЦІОНАЛЬНА АКАДЕМІЯ ВНУТРІШНІХ СПРАВ**

На правах рукопису

СТОЯНОВ АРТЕМ ДМИТРОВИЧ

УДК 347.61/.64; 347.23/25

ПРАВОВИЙ РЕЖИМ НЕРУХОМОГО МАЙНА ЧЛЕНІВ СІМ'Ї

12.00.03 – цивільне право і цивільний процес; сімейне право;
міжнародне приватне право

Дисертація на здобуття наукового ступеня
кандидата юридичних наук

Науковий керівник:

Вереїці Ольга Володимирівна

кандидат юридичних наук, доцент

Київ – 2016

ЗМІСТ

ВСТУП.....	3
РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИКО–ПРАВОВІ ТА МЕТОДОЛОГІЧНІ ЗАСАДИ ДОСЛІДЖЕННЯ ПРАВОВОГО РЕЖИМУ НЕРУХОМОГО МАЙНА ЧЛЕНІВ СІМ'Ї.....	12
1.1. Стан наукової розробки та методологія дослідження питання правового режиму нерухомого майна членів сім'ї.....	12
1.2. Становлення та розвиток регулювання інституту правового режиму нерухомого майна членів сім'ї.....	25
1.3. Зарубіжний досвід регулювання правового режиму нерухомого майна членів сім'ї.....	46
Висновки до розділу 1.....	62
РОЗДІЛ 2. ЗАГАЛЬНА ХАРАКТЕРИСТИКА ПРАВОВОГО РЕЖИМУ НЕРУХОМОГО МАЙНА ЧЛЕНІВ СІМ'Ї.....	65
2.1. Поняття нерухомого майна та членів сім'ї за законодавством України..	65
2.2. Поняття правового режиму нерухомого майна членів сім'ї.....	84
2.3. Види правового режиму нерухомого майна членів сім'ї.....	102
Висновки до розділу 2.....	130
РОЗДІЛ 3. ОСОБЛИВОСТІ ОКРЕМИХ ВИДІВ ПРАВОВОГО РЕЖИМУ НЕРУХОМОГО МАЙНА ЧЛЕНІВ СІМ'Ї.....	135
3.1. Характерні ознаки правового режиму житла членів сім'ї.....	135
3.2. Специфіка правового режиму об'єктів незавершеного будівництва членів сім'ї.....	152
3.3. Особливості правового режиму нерухомого майна членів сім'ї, набутого на різних правових підставах.....	160
Висновки до розділу 3.....	175
ВИСНОВКИ.....	179
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ.....	183
ДОДАТКИ.....	210

ВСТУП

Актуальність теми. Незважаючи на те, що істотну роль у сімейних відносинах відіграють особисті немайнові відносини, протягом останніх років спостерігається значне підвищення інтересу до питання правового регулювання саме майнових сімейних відносин. Соціально-економічні зміни, які відбулися після набуття Україною незалежності, сприяли практичній реалізації права приватної власності, що, у свою чергу, істотно вплинуло й на майнову сферу життя сім'ї.

Особливе місце в цьому процесі посідає нерухоме майно, що належить членам сім'ї на праві власності або іншому речовому праві. Так, саме за допомогою нерухомого майна забезпечується одна з найголовніших природних потреб людини – потреба в житлі. Крім того, об'єкти нерухомості є сьогодні не лише засобом забезпечення сімейно-побутових потреб, а й засобом отримання прибутку, забезпечення добробуту багатьох сімей.

Залучення нерухомого майна до сімейно-майнового обороту значно ускладнює його правовий режим, оскільки здійснення права власності на нього набуває певної специфіки, що, разом з особливим значенням нерухомого майна в сімейних відносинах, вимагає конкретизації його правового режиму. Така конкретизація має відбуватися, насамперед, шляхом подальшого вдосконалення національного законодавства в зазначеній сфері, що неможливо без відповідного наукового підґрунтя.

Різні аспекти, пов'язані з питанням правового режиму нерухомого майна, зокрема й правового режиму нерухомого майна членів сім'ї, розглядаються у працях таких науковців у сфері цивільного та сімейного права, як: О. В. Білоцький, І. А. Бірюков, В. А. Ватрас, М. К. Галянтич, В. С. Гопанчук, А. Б. Гриняк, А. С. Довгерт, М. В. Домашенко, В. М. Коссак, Л. В. Красицька, Н. С. Кузнєцова, Є. О. Мічурін, К. П. Победоносцев, О. В. Розгон, З. В. Ромовська, Є. О. Харитонов, Я. М. Шевченко та інші. Окремо слід виокремити працю

І. В. Жилінкової «Проблеми правового режиму имущества членов семьи». Водночас, комплексні наукові дослідження, присвячені правовому режиму нерухомого майна членів сім'ї, у юридичній науці України відсутні.

Разом з тим у національному законодавстві та доктрині залишається невизначеним поняття «член сім'ї» (при тому, що воно активно використовується в нормативно-правових актах); містяться спірні положення стосовно таких видів нерухомості, як підприємство, об'єкти незавершеного будівництва, житло, набуте одним із подружжя внаслідок приватизації; не врегульована можливість припинення особистого сервітуту членів сім'ї власника на проживання в належному йому житловому приміщенні тощо. Така ситуація призводить до ухвалення суперечливих судових рішень, істотно знижує рівень захищеності прав членів сім'ї на нерухоме майно.

Враховуючи вищенаведене, слід визнати існування сьогодні потреби в теоретичному дослідженні правового режиму нерухомого майна членів сім'ї, з'ясуванні його сутності та особливостей залежно від суб'єктного складу конкретних правовідносин та щодо окремих видів нерухомого майна, що зумовлює актуальність обраної теми.

Зв'язок роботи з науковими планами, програмами, темами. Дисертаційне дослідження виконувалося з урахуванням вимог Закону України «Про пріоритетні напрями розвитку науки і техніки» від 11 липня 2001 року, Пріоритетних напрямів розвитку правової науки на 2011–2015 роки, затверджених загальними зборами Національної академії правових наук України 24 вересня 2010 року, Основних напрямків наукових досліджень Національної академії внутрішніх справ на 2014–2017 рр. (у межах п. 1.2.6 «Актуальні проблеми цивільного права в умовах реформування цивільного законодавства»), планів науково-дослідних і дослідно-конструкторських робіт Національної академії внутрішніх справ на 2013–2015 роки.

Мета і задачі дослідження. Метою дисертаційної роботи є формування нових теоретичних положень щодо правового режиму нерухомого майна членів сім'ї, напрацювання пропозицій, спрямованих на подальше вдосконалення чинного

законодавства у сфері регламентації суспільних відносин, пов'язаних із володінням, користуванням та розпорядженням нерухомим майном членами сім'ї.

Для реалізації зазначеної мети автором були поставлені наступні *задачі*:

оцінити стан наукової розробки питання правового режиму нерухомого майна членів сім'ї;

визначити методологію дослідження правового режиму нерухомого майна членів сім'ї;

дослідити становлення та розвиток регулювання правового режиму нерухомого майна членів сім'ї;

ознайомитися з зарубіжним досвідом регулювання правового режиму нерухомого майна членів сім'ї;

охарактеризувати поняття «нерухоме майно» та «член сім'ї» за законодавством України;

визначити поняття правового режиму нерухомого майна членів сім'ї;

охарактеризувати види правового режиму нерухомого майна членів сім'ї;

визначити характерні ознаки правового режиму житла членів сім'ї;

дослідити питання, пов'язані зі специфікою правового режиму об'єктів незавершеного будівництва членів сім'ї;

з'ясувати особливості правового режиму нерухомого майна членів сім'ї, набутого на різних правових підставах;

розробити пропозиції, спрямовані на подальше вдосконалення чинного законодавства у сфері регламентації суспільних відносин, пов'язаних з володінням, користуванням та розпорядженням нерухомим майном членами сім'ї.

Об'єкт дослідження – суспільні відносини, що виникають у процесі володіння, користування й розпорядження нерухомим майном такими суб'єктами, як члени сім'ї.

Предмет дослідження – правовий режим нерухомого майна членів сім'ї.

Методи дослідження. Методологічною основою дисертаційного дослідження став широкий спектр філософських, загальнонаукових і спеціально-наукових методів наукового пізнання. Так, використання діалектичного методу

дозволило охарактеризувати закономірності процесу розвитку нормативного регулювання правового режиму нерухомого майна членів сім'ї, розкрити особливості правового режиму нерухомого майна членів сім'ї як загалом, так і окремих його видів (підрозділи 1.2, 2.2–2.3, 3.1–3.3). За допомогою герменевтичного методу здійснювалося тлумачення змісту правових норм, понять, визначень і термінів, які використовувались у дослідженні (підрозділи 2.1–2.2, 3.1–3.3). Аксіологічний метод застосовувався в процесі визначення особливостей нерухомого майна як об'єкта правовідносин, а також при здійсненні правової характеристики житла та об'єкта незавершеного будівництва членів сім'ї (підрозділи 2.1, 3.1–3.2). Вивчення стану наукової розробки питання правового режиму нерухомого майна членів сім'ї та здійснення його дослідження як цілісного правового явища обумовило використання методу системного аналізу (підрозділи 1.1, 2.2–2.3). Дослідження еволюції правового регулювання режиму нерухомого майна членів сім'ї вимагало звернення до історичного методу (підрозділ 1.2). Для визначення змісту правових норм, які регулюють правовий режим нерухомого майна членів сім'ї, застосовувався формально-юридичний метод (підрозділи 2.2–2.3, 3.1–3.3). Порівняльно-правовий метод було використано при аналізі положень стосовно правового режиму нерухомого майна членів сім'ї в законодавстві зарубіжних країн (підрозділ 1.3). Задля формулювання понятійно-категоріального апарату щодо правового режиму нерухомого майна членів сім'ї застосовувався логіко-семантичний метод (підрозділи 2.2, 3.1–3.3).

Наукова новизна одержаних результатів. Дисертація є комплексним монографічним науковим дослідженням правового режиму нерухомого майна членів сім'ї, у якому сформульовано низку нових положень, висновків, пропозицій, які мають важливе значення для юридичної науки і практики, а саме:

вперше:

– визначено поняття правового режиму нерухомого майна членів сім'ї, під яким розуміється комплекс правових засобів, спрямованих на регулювання

відносин, що виникають в процесі володіння, користування і розпорядження нерухомим майном такими особливими суб'єктами, як члени сім'ї;

– розкрито спеціальні ознаки правового режиму нерухомого майна членів сім'ї, а саме: 1) комплексний характер правового регулювання, у зв'язку з чим правовий режим нерухомого майна членів сім'ї повинен відповідати загальним засадам як цивільного, так і сімейного законодавства; 2) встановлення щодо специфічного об'єкта – нерухомого майна та особливих суб'єктів – членів сім'ї; 3) можливість зміщення акценту із захисту права власності, що передбачено загальними положеннями цивільного права, на захист інтересів членів сім'ї власника;

– виокремлено дві групи підстав виникнення сервітутних відносин щодо житла членів сім'ї. Залежно від галузевої належності відповідних норм запропоновано розрізняти цивільно-правові (ст. 405 Цивільного кодексу України (далі – ЦК України) та сімейно-правові (п. 2 ч. 1 ст. 46 та ч. 4 ст. 239 Сімейного кодексу України (далі – СК України) підстави;

– обґрунтовано доцільність обмеження права добросовісної сторони недійсного шлюбу на вибір правового режиму майна, набутого за час недійсного шлюбу, та її права на проживання в житловому приміщенні, в яке вона поселилася у зв'язку з недійсним шлюбом, у разі, якщо шлюб було визнано недійсним через порушення вимог ч. 1 ст. 25 СК України (одношлюбність). Запропоновано:

1) п. 1 ч. 1 ст. 46 СК України викласти в такій редакції: «1) на поділ майна, набутого в недійсному шлюбі, як спільної сумісної власності подружжя, крім випадків, коли шлюб було визнано недійсним через порушення вимог ч. 1 ст. 25 СК України»;

2) п. 2 ч. 1 ст. 46 СК України викласти в такій редакції: «1) на проживання в житловому приміщенні, в яке вона поселилася у зв'язку з недійсним шлюбом. У разі, коли шлюб було визнано недійсним через порушення вимог ч. 1 ст. 25 СК України, таке право на проживання виникає лише в разі відсутності в неї іншого

житлового приміщення, а тривалість цього права може бути обмежена судом, але не менш, ніж одним роком»;

удосконалено:

– підходи до визначення правового режиму житла, набутого одним із членів подружжя на підставі приватизації. Запропоновано викласти п. 4 ч. 1 ст. 57 СК України в такій редакції: «4) житло, набуте нею, ним за час шлюбу внаслідок його безоплатної приватизації відповідно до Закону України «Про приватизацію державного житлового фонду»;

– класифікацію правових режимів майна членів сім'ї. Виокремлено правовий режим за вибором однієї зі сторін. Доведено, що така можливість впливає зі змісту ч. 1 ст. 46 СК України, в якій визначено, що в разі, коли особа не знала й не могла знати про перешкоди до реєстрації шлюбу, вона має право на поділ майна, набутого в недійсному шлюбі, як спільної сумісної власності подружжя;

– положення про виникнення режиму спільної сумісної або спільної часткової власності членів сім'ї. Доведено, що як особливу підставу виникнення права спільної часткової власності на нерухоме майно членів сім'ї слід розглядати укладення батьками договору про припинення права на аліменти для дитини, за яким набувачами права власності на нерухоме майно виступає сама дитина і той із батьків, з ким вона проживає;

– класифікацію сімейно-правових договорів. Запропоновано стосовно нерухомого майна поділити сімейно-правові договори на дві групи: 1) загальні сімейно-правові договори, предметом яких може бути, зокрема й нерухоме майно; 2) спеціальні сімейно-правові договори, предметом яких виступає лише нерухоме майно;

– підхід до визначення моменту віднесення об'єкта незавершеного будівництва до нерухомої речі: такий об'єкт має вважатися нерухомістю з моменту, коли відповідно до будівельних норм можна зробити висновок про можливість (у разі продовження будівництва) прийняття цього об'єкта в експлуатацію (у разі потреби – з вказівкою про необхідність зміни цільового призначення);

дістало подальшого розвитку:

– визначення специфічних ознак правового режиму нерухомого майна членів сім'ї на різних етапах регулювання цього правового інституту: наявність міцного зв'язку правового режиму нерухомого майна членів сім'ї з правовим регулюванням спадкових відносин, вираженого гендерного та соціально-орієнтованого характеру такого регулювання;

– визначення ролі презумпцій у регулюванні сімейних правовідносин. Аргументовано, що стосовно правового режиму нерухомого майна членів сім'ї фактично чинними є лише презумпції спільної сумісної власності на майно, набуте подружжям за час шлюбу, та спільної сумісної власності на майно, набуте в результаті спільної праці та за спільні грошові кошти членів сім'ї;

– позиція про доцільність уведення в сімейне законодавство категорії речових прав. Показано, що фактично СК України містить положення, які повністю відображають структуру речового права: право власності та право на чужі речі (у т.ч., особистий сервітут, що полягає у праві проживання в чужому житловому приміщенні);

– питання необхідності закріплення можливості припинення сервітутних правовідносин щодо нерухомого майна між власником житла і повнолітнім членом сім'ї за умови грубого порушення сервітуарієм прав та інтересів власника житла або осіб, які з ним проживають (пошкодження або знищення майна, застосування насильства тощо). Запропоновано доповнити ст. 405 ЦК України частиною 3 такого змісту: «Суд може ухвалити рішення про виселення повнолітнього члена сім'ї, який не є власником (співвласником) житла та допускає грубі порушення прав власника житла або членів його сім'ї, які з ним проживають, а також колишнього подружжя, чия негідна поведінка була підставою для розірвання шлюбу»;

– класифікація майна членів сім'ї залежно від правових підстав його набуття. Як особливу підставу виникнення прав на нерухоме майно членами сім'ї виокремлено договори, пов'язані з припиненням права на утримання (аліменти)

взамін набуття права власності на житловий будинок, квартиру чи інше нерухоме майно (ч. 1 ст. 89, ч. 1 ст. 190 СК України).

Практичне значення одержаних результатів полягає в тому, що викладені в дисертаційній роботі положення, висновки і пропозиції використовуються та можуть бути використані в:

– *науково-дослідній сфері* – під час проведення подальших досліджень правового режиму нерухомого майна членів сім'ї;

– *законотворчій роботі* – при розробці змін до цивільного та сімейного законодавства України, пов'язаних зі встановленням порядку володіння, користування й розпорядження нерухомим майном, що належить членам сім'ї на підставі права власності або іншого речового права;

– *правозастосовній діяльності* – в судовій та юридичній практиці при формуванні правових позицій у спорах стосовно правового режиму нерухомого майна членів сім'ї (акт впровадження Адвокатського об'єднання «Aver Lex» від 06.05.2016 р.; акт впровадження Міжнародного правового центру «EUCON» від 18.05.2016 р.);

– *навчально-методичній роботі* – при підготовці лекцій, методичних рекомендацій і дидактичних матеріалів з навчальних дисциплін «Цивільне право», «Сімейне право», а також під час проведення занять за відповідними дисциплінами (акт впровадження Міжрегіональної Академії управління персоналом від 11.05.2016 р.).

Апробація результатів дисертації. Результати дослідження доповідалися й обговорювалися на таких наукових заходах: IV Всеукраїнській науково-теоретичній конференції «Правові реформи в Україні: реалії сьогодення» (м. Київ, 11 жовтня 2012 р.); VI Всеукраїнській науково-теоретичній конференції «Реформи законодавства України в умовах євроінтеграції» (м. Київ, 30 жовтня 2014 р.); підсумковій науково-теоретичній Інтернет-конференції «Стан, проблеми та перспективи сучасної юриспруденції України в умовах євроінтеграції: правові та суспільні аспекти» (м. Київ, 23 квітня 2015 р.); міжнародній науково-практичній

конференції «Юридична наука та практика: виклики сучасних євроінтеграційних процесів» (Словацька Республіка, м. Братислава, 27–28 листопада 2015 р.).

Публікації. Основні теоретичні й практичні результати дисертаційного дослідження викладено в дев'яти наукових працях, з яких чотири – наукові статті, опубліковані у фахових виданнях України, одна – стаття у фаховому науковому виданні Республіки Молдова, чотири – тези виступів на науково-теоретичних та науково-практичній конференціях.

РОЗДІЛ 1

ТЕОРЕТИКО–ПРАВОВІ ТА МЕТОДОЛОГІЧНІ ЗАСАДИ ДОСЛІДЖЕННЯ ПРАВОВОГО РЕЖИМУ НЕРУХОМОГО МАЙНА ЧЛЕНІВ СІМ'Ї

1.1. Стан наукової розробки та методологія дослідження питання правового режиму нерухомого майна членів сім'ї

Питання правового режиму нерухомого майна членів сім'ї має глибокі історичні корені і входить до блоку питань, пов'язаних з правовим регулюванням майнових відносин між вказаними суб'єктами. З одного боку, вони знайшли відображення в дослідженнях, присвячених правовому режиму нерухомого майна, коли у відповідних правовідносинах беруть участь члени сім'ї. З іншого боку, практично в кожному дослідженні, присвяченому тим чи іншим питанням правового регулювання сімейних відносин стосовно майна, обов'язково приділяється увага питанням, пов'язаним з нерухомим майном. Це є цілком логічним і обумовлюється особливим місцем нерухомого майна в системі об'єктів як цивільно-правових, так і сімейно-правових відносин.

Так, серед дореволюційних досліджень питання, пов'язані з правовим регулюванням відносин стосовно нерухомого майна, висвітлено у працях науковців-цивілістів Є. В. Васьковського «Учебник гражданского права» (1894) [22], Г. Ф. Шершеневича «Учебник русского гражданского права» (1911 р.) [234], В. І. Сінайського «Русское гражданское право» (1912 р.) [193] І. О. Покровського «Основные проблемы гражданского права» (1915 р.) [156]. У сфері сімейного права окремі питання, пов'язані з нерухомим майном членів сім'ї, розглядалися у працях О. О. Савельєва «Юридические отношения между супругами по законам и обычаям великорусского народа» (1881 р.) [185], О. ф. Ланге «О правах собственности супругов по древнему русскому праву» (1886 р.) [113], О. Я. Пергамента «К вопросу об имущественных отношениях супругов по древнейшему русскому праву» (1894 р.) [150], О. І. Загоровського «Курс семейного права» (1902 р.) [69], Д. І. Азаревича

«Брачные элементы и их значение» (1879 р.) [2]. На окрему увагу заслуговує курс Цивільного права К. П. Победоносцева, а саме частини перша: «Вотчинные права» (1868 р.) [153] та друга «Права семейственные, наследственные и завещательные» (1868 р.) [154]. Окремі питання сімейної власності та майнових сімейних відносин розглядаються у праці С. В. Пахмана «Обычное гражданское право в России (юридические зарисовки)» (1877 р.) [149]. Історії сімейного права, зокрема, історії майнових сімейних відносин, присвячений окремий розділ праці М. Ф. Владимірського–Буданова «Обзор истории русского права» (1900 р.) [24]. У наведених дослідженнях питання нерухомого майна членів сім'ї в основному порушуються у зв'язку з питаннями родової, сімейної власності, питанням приданого та спадковими відносинами членів сім'ї.

За часів СРСР поділ майна на рухоме та нерухоме фактично втрачає чинність, тому активна розробка питань, пов'язаних з нерухомим майном, у юридичній літературі радянського періода відсутня. Серед нечисленних праць, тим чи іншим чином пов'язаних з питаннями нерухомого майна, праця Й. Л. Брауде «Право на строение и сделки по строениям по советскому праву» (1950 р.) [20], Ю. К. Толстого «Признание строений бесхозными и бесхозяйственно содержимыми» (1958 р.) [213].

Досить значна увага з боку законодавця в цей період приділялась сімейному праву, що у свою чергу спонукало розвиток і науки сімейного права. Слід згадати праці О. Г. Гойхбарга, О. С. Іоффе, В. Ф. Маслова, Є. М. Ворожейкіна, Г. К. Матвєєва, В. О. Рясенцева, М. Т. Оридороги, Є. О. Суханова, В. Ф. Яковлева та багатьох інших. Слід зауважити, що, хоча праці вказаних дослідників і не торкалися безпосередньо правового режиму нерухомого майна членів сім'ї, але вони значною мірою сприяли розвитку питання майнових сімейних відносин загалом.

Так, у двадцятих роках минулого століття результатом проведених О. Г. Гойхбаргом досліджень стали праці з сімейного права «Брачное, семейное и опекуновское право советской республики» [33] і «Сравнительное семейное

право» [34] – одне з перших компаративістських досліджень у радянській юридичній літературі.

Значний внесок у розвиток сімейного права зробив В. О. Рясенцев, який, зокрема, підготував монографію «Семейное право» [184], був автором багатьох праць у цій сфері, у тому числі за його редакцією вийшов підручник «Советское семейное право» [203].

Можна відзначити науковий доробок у сфері дослідження сімейних правовідносин Є. М. Ворожейкина. У своїх працях, зокрема монографії «Семейные правоотношения в СССР» [25], автор обґрунтував самостійний характер сімейного права як галузі права і дослідив окремі аспекти сімейних правовідносин.

Одним із найвідоміших спеціалістів у галузі сімейного права був Г. К. Матвеев, якому належить понад 25 праць із сімейного права, серед яких чотири підручники, науково-практичний коментар законодавства про шлюб та сім'ю та інші наукові праці. До основних досягнень автора слід віднести здійснення ним розробки специфічних ознак сімейних правовідносин, які вирізняють їх з поміж інших суміжних правовідносин і відповідно характеризують місце сімейного права в системі права [123].

У Київській вищій школі МВС СРСР істотний внесок у розвиток науки сімейного та цивільного права зробила М. Т. Оридорога, яка є автором монографій «Расторжение брака» (1958 р.) [146] і «Брачное правоотношение» (1971 р.) [145].

Аналізування сучасної юридичної літератури дозволяє виокремити кілька напрямів, у яких проводилися дослідження, пов'язані з темою дисертації.

Так, загальним дослідженням питання правового режиму стала праця Ірини Олександрівни Соколової «Правовий режим: поняття, особливості, різновиди» (2011 р.) [204]. Мета цього дослідження була визначена автором таким чином: «на основі опрацювання існуючих наукових підходів до дослідження дефініції «правовий режим», різних галузей чинного законодавства розкрити сутність і зміст правового режиму як одного з ключових понять правової науки та

юридичної практики, обґрунтувати власні позиції щодо визначення особливостей його юридичної природи та конструкції, надати розгалужену класифікацію правових режимів» [204, с. 4]. Дослідницею визначається поняття правового режиму та здійснюється класифікація правових режимів. Викладені в роботі І. О. Соколової висновки можуть бути основою для подальшого вивчення окремих видів правових режимів, у тому числі – правового режиму нерухомого майна членів сім'ї.

Оскільки питання правового режиму нерухомого майна членів сім'ї тісно пов'язано з питанням речових прав членів сім'ї на нерухоме майно, слід звернути увагу на наукові доробки з відповідної тематики.

Так, широке коло питань, пов'язаних з правом власності на нерухоме майно, розглядається в дослідженні Михайла Васильовича Домашенка та Володимира Євдокимовича Рубаника «Власність і право власності: Нариси з історії, філософії, теорії і практики регулювання відносин власності в Україні» (2002 р.) [53].

Грунтовним аналітичним дослідженням проблем, пов'язаних з правом власності, стала монографія, підготовлена колективом авторів, до якого увійшли провідні українські науковці-цивілісти (В. І. Борисова, І. В. Жилінкова, В. І. Крат, Є. О. Мічурін, І. В. Спасибо-Фатєєва та ін.) «Харьковская цивилистическая школа (право собственности)» (2012 р.) [222]. Крім загальних питань, пов'язаних з правом власності, що розглядаються авторами монографії, під час дослідження правового режиму нерухомості членів сім'ї особливий інтерес викликають питання спільної власності на житловий будинок та виникнення права власності на об'єкт будівництва.

Правовий режим нерухомого майна членів сім'ї часто пов'язаний з обмеженнями речових прав власника на користь інших членів сім'ї. У зв'язку з цим слід назвати працю Вадима Васильовича Цюри «Речові права на чуже майно» (2006 р.) [229], у якій автор послідовно розкриває питання еволюції правового регулювання речових прав на чуже майно, визначає сутність та правовий зміст поняття «речові права на чуже майно», здійснює класифікацію речових прав на чуже майно.

Також заслуговує на увагу дослідження Євгена Олександровича Мічуріна «Обмеження майнових прав фізичних осіб (цивільно-правовий аспект)» (2009 р.) [129]. У контексті дослідження правового режиму нерухомого майна членів сім'ї важливими є зроблені Є. О. Мічуріним висновки щодо сутності механізму правового регулювання щодо обмеження майнових прав фізичних осіб; підходів до встановлення обмежень майнових прав; пріоритетів, що мають ураховуватися при встановленні обмеження майнових прав; спрямованості обмеження майнових прав фізичних осіб на охорону суб'єктивних прав інших осіб та їх дію через ускладнення здійснення права [129, с. 5–7].

Серед досліджень, присвячених правовому режиму окремих видів нерухомого майна, слід назвати монографію Івана Андрійовича Бірюкова та Сергія Володимировича Губарева «Право власності фізичної особи на садибну земельну ділянку (садибу)» (2011 р.) [17]. У дослідженні здійснюється ґрунтовна характеристика садибної земельної ділянки (садиби) як об'єкта правовідносин власності, розглядається її правовий режим як об'єкта цивільних правовідносин, вивчаються питання, пов'язані з набуттям та припиненням права власності на садибну земельну ділянку (садибу), а також охороною та захистом відповідних прав.

Питання генези правового регулювання режиму нерухомого майна членів сім'ї згадується в дисертаційному дослідженні Ольги Олександрівни Михайленко «Речово-правові обмеження права приватної власності за стародавнім римським та сучасним цивільним правом України» (2003 р.) [126]. При вивченні історичних аспектів, пов'язаних з правовим режимом нерухомого майна членів сім'ї, також заслуговує на увагу дослідження Лариси Павлівни Заставської «Право власності на землю в Україні (розвиток та основні риси)» (2003 р.) [88], у якому, серед іншого, розглядається питання виникнення та становлення сімейної власності на земельну ділянку та її трансформації у приватну власність. Широке коло питань, пов'язаних зі становленням правового режиму нерухомого майна членів сім'ї, висвітлюється у праці М. В. Гримич «Звичаєве цивільне право українців ХІХ–ХХ століття» (2006 р.) [42].

Після розпаду СРСР спостерігається значне зростання інтересу також до майнових сімейних відносин. В Україні було захищено цілу низку дисертацій, присвячених тим чи іншим аспектам їх правового регулювання. Перш за все, слід назвати дослідження Ірини Володимирівни Жилінкової «Проблеми правового режиму имущества членов семьи» (2000 р.) [56], у якому дослідниця вказує на застарілість існуючого концептуального підходу, за яким майнові сімейні відносини мають другорядне значення, і зазначає про необхідність напрацювання нових підходів до їх регулювання, «пошуку та розробки нових правових механізмів, покликаних адекватно регулювати майнові відносини в сім'ї в сучасних економічних умовах». Визначаючи передумови появи нових видів майнових відносин в сім'ї, автор вказує, що на розвиток відносин власності за участю членів сім'ї істотно вплинули «відновлення права приватної власності та поява нових його об'єктів, скасування обмежень стосовно складу та кількості майна; розширення меж договірної ініціативи членів сім'ї» [56, с. 3].

Окремі питання права власності подружжя на нерухоме майно розглядаються у дослідженні Тетяни Олексіївни Ариванюк «Правове регулювання відносин власності між подружжям» (2002 р.) [7], мета якого встановлена як «аналіз правового регулювання відносин між подружжям, визначення правового режиму їх спільного і роздільного майна, виявлення проблем у застосуванні правових норм у сфері сімейно-майнових відносин, а також розробка науково-теоретичних і практичних рекомендацій щодо змісту права власності подружжя на спільне і роздільне майно і вдосконалення відповідного чинного законодавства» [7]. Зокрема, дослідницею розглядаються питання, що стосуються процедури відчуження нерухомого майна за відсутності документальних даних про факт перебування відчужувача в шлюбі; набуття права власності на новостворене нерухоме майно; проблеми визнання недійсними угод про відчуження нерухомого майна, укладених без згоди одного з подружжя.

Проблемам регулювання майнових відносин подружжя присвячена праця Яни Володимирівни Новохатської «Правове регулювання майнових відносин подружжя (порівняльно-правовий аспект)» (2006 р.) [144]. На окрему увагу в

контексті цього дослідження заслуговує пропозиція автора стосовно закріплення в національному законодавстві особливого режиму сімейного будинку (резиденції сім'ї). Так, визначається, що особливий правовий режим порівняно з іншими об'єктами нерухомості, призначеними для проживання, має, як правило, тільки один, той, який чоловік і дружина обрали для свого постійного проживання як резиденцію сім'ї. Відзначається, що, у той час, як у вітчизняній правовій доктрині концепція сімейного будинку як резиденції сім'ї відсутня, у зарубіжному законодавстві існують спеціальні правила щодо розпорядження будинком, правових наслідків поліпшень будинку тим з подружжя, хто не є власником, способів і порядку поділу будинку тощо.

Питання відносин власності між членами сім'ї розглядаються в кандидатській дисертації Діани Іванівни Фолошні «Спільна власність членів сім'ї за законодавством України» (2015 р.) [219]. Автором проводиться комплексне дослідження теоретичних і практичних проблем спільної власності членів сім'ї за законодавством України. Зокрема, розглядається поняття сім'ї, аналізується питання права власності членів сім'ї, особливості законного і договірної режимів майна подружжя, визначаються основні підстави виникнення та здійснення права спільної власності членів сім'ї, узагальнюється зарубіжний і вітчизняний досвід застосування норм, що регулюють відносини власності в сім'ї.

Окремі питання, пов'язані з правовим режимом нерухомого майна містяться також у дисертаційному дослідженні Лариси Василівни Красицької «Проблеми здійснення та захисту особистих та майнових прав батьків і дітей» [109]. Так, дослідниця робить висновок, що «під майновими правами дітей законодавець розуміє як право власності на майно, у тому числі на нерухоме майно, так і право користуватися житловим приміщенням» [109, с. 95], розглядає питання, пов'язані з учиненням неповнолітньою дитиною правочинів щодо нерухомого майна, роль батьків та органів опіки та піклування у разі вчинення дитиною таких правочинів тощо.

Слід також згадати дисертацію Олега Богдановича Гриняка «Право спільної власності подружжя на житло за законодавством України» (2015 р.), мета якого,

як зазначає автор, «полягає у формуванні цілісної теоретичної концепції правового регулювання відносин між подружжям з приводу виникнення та припинення права спільної власності на житло, виявленні проблем у застосуванні правових норм у сфері сімейно-майнових відносин, розробленні науково-обґрунтованих пропозицій, що спрямовані на удосконалення правового регулювання відносин спільної власності подружжя на житло» [44].

Оскільки питання правового режиму нерухомого майна членів сім'ї міцно пов'язано з питанням захисту майнових прав дитини, то слід також назвати працю Людмили Антонівни Романовської «Управління майном дитини за цивільним та сімейним законодавством України» (2016 р.) [177]. Розглядаючи питання управління окремими об'єктами майна дитини, автор особливу увагу приділяє такому виду нерухомого майна, як житло, якому присвячений окремий підрозділ дослідження.

Житлу як виду нерухомого майна, приділяється особлива увага юристів-науковців, тому праці, присвячені праву на житло, також стали основою для проведення дослідження. Так, у 2006 р. з'являється монографія, підготовлена колективом авторів, до якого увійшли провідні юристи-науковці у сфері цивільного та житлового права (М. К. Галянтич, О. Є. Аврамова, С. М. Звізда, О. Д. Крупчан, І. М. Кучеренко, В. В. Луць, В. М. Махінчук, Р. А. Майданик, Є. О. Мічурін) «Житлове законодавство України: стан та шляхи вдосконалення» [66]. У монографії розглядається широке коло питань, пов'язаних із житлом, у тому числі, що стосуються спільної власності на житло членів сім'ї.

Комплексному дослідженню розвитку системи правової охорони та захисту житлових прав присвячена праця Миколи Костянтиновича Галянтича «Приватноправові засади реалізації житлових прав громадян в Україні» (2008 р.) [30]. Серед іншого, автором було визначено таке завдання, як здійснення аналізу відносин щодо користування жилими приміщеннями власниками та членами їх сімей.

Під час розгляду правового режиму такого виду нерухомого майна членів сім'ї, як житло, варто звернутися до праці Ірини В'ячеславівни Міщенко

«Обмеження права приватної власності на житло» (2008 р.) [131], у якій висвітлено окремі питання, пов'язані з правами на житло членів сім'ї. Деякі аспекти права власності та права користування житлом членів сім'ї, розглядаються також у дисертаціях Ірини Петрівни Івашової «Цивільно-правове регулювання користування житлом» (2015 р.) [94] та Юлії Олексіївни Балюк «Житло як об'єкт права спільної власності фізичних осіб» (2015 р.) [10].

Питанням визначення системи речових прав на чуже житло, особливостей виникнення, зміни та припинення відповідних правовідносин та здійснення відповідних прав, спільного користування житлом власниками та членами їх семей, правової характеристики житлового сервітуту присвячена праця Олександра Вікторовича Білоцького «Речові права на чуже житло» (2011 р.) [15].

Серед досліджень можна назвати низку праць російських науковців. Так, у дисертації Ірини Володимирівни Злобіної «Собственность в семье: проблемы правового регулирования» (2001 р.) [90] розглядаються питання генези правового регулювання відносин власності в сім'ї, визначається співвідношення цивільно-правового та сімейно-правового регулювання. Окрему увагу в зазначеному дослідженні приділено питанням правової регламентації відносин власності подружжя, зокрема – правовому регулюванню відчуження нерухомого майна; особливостям правового режиму нерухомого майна в цивільно-правовому та сімейно-правовому аспекті; питанням правового регулювання відносин членів сім'ї стосовно таких видів нерухомого майна, як земельна ділянка, житлове приміщення, підприємство.

Узагальненню історико-правового досвіду регулювання майнових відносин подружжя та визначенню основних тенденцій та закономірностей цього процесу присвячено дослідження Ольги Миколаївни Рубльової «Правовое регулирование института имущественных отношений супругов в доктрине российского семейного права» (2003 р.) [183].

Питання нерухомого майна як складової сімейної власності, включення нерухомого майна до складу приданого, право власності подружжя на

приватизовані житлові приміщення висвітлено в праці Алли Віталіївни Слепакової «Правоотношения собственности супругов» (2004 р.) [199].

Про договірне регулювання майнових сімейних відносин йдеться у праці Геннадія Анатолійовича Артемова «Договоры, регулирующие имущественные отношения супругов и иных членов семьи в Российской Федерации» (2005 р.) [8]. Питання, пов'язані з нерухомим майном, розглядаються автором у контексті визначення договірної режиму майна подружжя; правового режиму прибутків, отриманих від використання майна, що належить одному з подружжя на праві особистої приватної власності, а також при визначенні порядку користування житловим приміщенням родичами та колишніми родичами власника цього нерухомого майна.

Окремі питання, що виникають у зв'язку з правом власності на нерухоме майно членів сім'ї, розглядаються в дослідженні Павла Миколайовича Тютюника «Общая долевая собственность в гражданском законодательстве России» (2006 р.) [216].

Питанню захисту прав неповнолітніх на нерухоме майно приділяється увага у праці Ольги Вікторівни Лунькової «Имущественные права несовершеннолетних» (2006 р.) [119].

Слід також виокремити наукові праці зарубіжних дослідників, сфокусовані на історико-правовому аспекті розвитку сімейних відносин. Так, розгляду основних закономірностей становлення правового регулювання сімейних відносин (в тому числі майнові сімейні відносини) у період з IX до початку XX століття, організаційно-правових закономірностей виникнення, зміни та припинення юридично значимих сімейних відносин та практиці їх законодавчого регулювання присвячена монографія Надії Степанівни Ніжник «Правовое регулирование семейно-брачных отношений в русской истории» (2006 р.) [142]. Дослідницею окремо розкрито питання можливості заміжньої жінки розпоряджатися належним їй нерухомим майном.

Про історичні аспекти правового регулювання майнових відносин подружжя йдеться в дослідженні Андрія Анатольовича Алексєєва «Правовое регулирование

имущественных отношений супругов в Российской Империи» (2007 р.) [3]. Розглядаючи майнові відносини подружжя як окремий правовий інститут, автор досліджує питання нормативних та організаційних засад регламентації майнових відносин у сфері сім'ї та шлюбу, зобов'язальні відносини подружжя. Також у праці висвітлено питання регламентації правового режиму нерухомого майна при наданні приданого.

Розробці теоретичної моделі правового режиму нерухомого майна подружжя та виявленню механізму його реалізації присвячено дослідження Олеси Іванівни Дерюшевої «Правовий режим нерухомого майна подружжя» (2011 р.) [49]. Питання правового режиму нерухомого майна розглядається дослідницею як з позиції правового режиму окремих видів нерухомого майна, так і в контексті поділу (виділу) нерухомого майна подружжя.

Таким чином, можна казати про наявність значної кількості наукових розробок, як вітчизняних, так і зарубіжних дослідників, що можуть бути покладені в основу вивчення питань, пов'язаних з правовим режимом нерухомого майна членів сім'ї.

Важливим аспектом будь-якого наукового дослідження є визначення методології, яка традиційно розглядається як система підходів, методів і способів наукового дослідження і становить його підґрунтя. Мета і завдання дисертаційної роботи зумовили використання традиційної системи підходів і методів правових досліджень: філософських, загальнонаукових та спеціально-наукових.

Філософською основою дослідження стало поєднання діалектичного, герменевтичного та аксіологічного підходів. Діалектичний метод, який вивчає явища та предмети у їх розвитку та взаємодії, надав можливість розкрити особливості правового режиму нерухомого майна членів сім'ї. Використання цього методу також дало змогу охарактеризувати закономірності процесу розвитку правового регулювання вказаного інституту цивільного та сімейного права.

Герменевтичний (пізнавальний чи тлумачний) підхід сприяв кращому розумінню сутності правових норм і доктринальних розробок при дослідженні

правової бази і наукових положень, які стосуються сімейного і цивільного права в контексті особливого об'єкту – нерухомого майна. Він дозволив тлумачити зміст нормативних актів, а також понять, визначень і термінів, які застосовуються у дослідженні.

Аксіологічний підхід використовувався у процесі дослідження особливостей нерухомого майна, як об'єкту правовідносин. Зокрема, робився акцент на забезпеченні гарантованого Конституцією України права людини на житло, яке певною мірою знаходить вияв у наданні законом членам сім'ї права на проживання в житловому приміщенні одного з них.

До загальнонаукових методів належать, зокрема, метод системного аналізу, логічний (аналізу і синтезу) та історичний методи.

За допомогою методу системного аналізу правовий режим нерухомого майна членів сім'ї досліджувався як цілісне правове явище. Необхідність застосування цього методу була обумовлена тим, що, по-перше, інститут нерухомості з огляду на специфіку об'єктів, які він охоплює, передбачає особливе правове регулювання. Зокрема, цивільний оборот такого майна здійснюється через ускладнені, порівняно з рухомим майном, процедури. По-друге, елементи сімейних правовідносин накладають відбиток на правове регулювання, що виявляється у встановленні обмежень права власності на користь інших членів сім'ї, передусім – дітей та іншого з подружжя. Зазначені елементи правовідносин у сукупності обумовлюють потребу в особливому правовому регулюванні.

У дисертації також використовувалися методи аналізу і синтезу для дослідження правового режиму нерухомого майна членів сім'ї як комплексного правового явища, єдиного цілого, що характеризується спеціальним суб'єктним складом і особливостями об'єкту, щодо якого виникають правовідносини. З іншого боку, предметом дослідження виступали окремі частини цього явища залежно від суб'єктного складу чи специфіки окремих видів нерухомого майна.

За допомогою історичного методу було досліджено генезу встановлення спеціального правового режиму нерухомого майна членів сім'ї, визначено

тенденції у правовій думці з приводу окремих аспектів розвитку вказаного правового інституту.

Серед спеціально-наукових методів у дослідженні застосовано: формально-юридичний (догматичний), метод юридичної герменевтики, порівняльно-правовий та історико-правовий методи.

Формально-юридичний (догматичний) метод використано з метою вивчення законодавства, з'ясування сутності конкретних правових норм, їх взаємозв'язку й аналізу основних доктринальних досягнень щодо правового режиму нерухомого майна членів сім'ї. У свою чергу опрацювання законодавчого і наукового матеріалу дало змогу застосувати юридичну герменевтику в контексті тлумачення та розуміння текстів.

За допомогою порівняльно-правового методу проведено порівняльний аналіз правового режиму нерухомого майна членів сім'ї в законодавстві різних країн і зіставлено подібні правові норми та законодавчі акти, що сприяло визначенню універсальних положень у врегулюванні відповідних правовідносин. Указаний метод дозволив запозичити досвід правової регламентації правового режиму нерухомого майна членів сім'ї в інших країнах.

Історико-правовий метод дозволив порівняти чинне законодавство, що визначає правовий режим нерухомого майна членів сім'ї з правовими регламентаціями в попередніх періодах, і, таким чином, визначити вектор і перспективи розвитку національного законодавства в зазначеній сфері.

Підсумовуючи слід зазначити, що всі методи, що були використані у процесі проведення дослідження правового режиму нерухомого майна членів сім'ї, перебувають у взаємозв'язку, доповнюють один одного і застосовувалися комплексно з метою забезпечення об'єктивності та достовірності отриманих результатів.

1.2. Становлення та розвиток регулювання інституту правового режиму нерухомого майна членів сім'ї

Комплексне дослідження вимагає звернення до історичних аспектів виникнення, становлення та розвитку його предмета. Складність вивчення генези правового режиму нерухомого майна членів сім'ї полягає в тому, що воно потребує паралельного звернення до характеристики розвитку одразу кількох правових явищ (як окремо, так і в їх взаємозв'язку): становлення та розвитку правової регламентації режиму нерухомого майна та майнових сімейних відносин з одночасним визначенням специфіки правового режиму нерухомого майна членів сім'ї на різних етапах розвитку правового регулювання.

Правовий режим нерухомого майна завжди мав істотні особливості, залежно від змін у житті суспільства. Як відзначає А. С. Сурай, «кожен етап економічного розвитку суспільства визначав поняття нерухомого майна, житлового майна і вносив свої зміни в його структуру, види і форми власності, ступінь участі в господарському обороті, закріплюючи нововведення правовими нормами» [209, с. 341].

Для ознайомлення з історичним розвитком правового регулювання переважної більшості цивільних та сімейних відносин традиційно звертаються до правового регулювання подібних відносин у римському приватному праві. Це обумовлено значним впливом останнього на сьогодення, адже римське право, у тому числі – через його рецепцію, фактично створило основу сучасного європейського приватного права, у тому числі – права України.

У праві Стародавнього Риму поділ речей на рухомі та нерухомі не мав такого значення, яке він має в сучасному світі. Відмінність між рухомими та нерухомими речами в римському приватному праві була мінімальною [156, с. 195] і стосувалася, насамперед, строків набувальної давності та порядку переходу права власності. Крім того, такий поділ застосовувався виключно до матеріальних речей [133, с. 240]. Так, І. О. Покровський, відзначаючи, що право власності на нерухомість, зокрема – земельну ділянку, історично виникає значно пізніше, ніж

право власності на рухоме майно, пише: «якщо стосовно рухомості трапляються в давнині принаймні зародкові розуміння права власності у вигляді почуття індивідуальної приналежності, то стосовно нерухомості ми й цього почуття спочатку не знаходимо. Земля, зайнята яким-небудь племенем або народом, звичайно, буде захищатися цим останнім від будь-якого посягання з боку іншого племені або народу і буде усвідомлюватися як «своя», але це усвідомлення не містить ще уявлення про чие-небудь суб'єктивне право на неї. І доти, поки народ веде кочовий спосіб життя, таке явище взагалі виникнути не може. Лише з переходом до осілості та землеробства виникає підґрунтя для виникнення вказаного явища» [156, с. 193–194]. Водночас, незважаючи на відсутність чітко визначеної законом відмінності у правовому режимі рухомих та нерухомих речей, вже в той період існувало розуміння особливої ролі нерухомого майна в житті суспільства. Так, опосередковано підкреслюючи значення нерухомих речей, римські юристи казали: «*res mobilis, res vilis*» (рухома річ – малоцінна річ).

Поняття нерухомості виникло і розвивалося насамперед через залучення до цивільного обороту земельних ділянок, які в принципі не можуть не бути нерухомістю [198, с. 131], а інші об'єкти нерухомості зазвичай визначаються як такі саме через міцний зв'язок із земельною ділянкою. Так само і в римському приватному праві земельна ділянка посідала особливе місце серед нерухомих речей, а побудовані на ній будинки, будівлі чи споруди вважалися її складовими частинами, а їх правовий режим розглядався з позиції повноваження володіння.

Поступово племінна (родова) форма власності на землю замінюється колективною, яка мала родинний характер, що, серед іншого, виявлялося в тому, що земельні ділянки не могли бути передані у спадщину стороннім особам (тобто тим, що не належали до родини), якщо були живі нащадки спадкодавця. Аналогічні правила поширювались і на інші речі, що підлягали манціпації (*res mancipi*) [152, с. 313–314].

Зазначені тенденції є традиційними для більшості суспільств. Відтворені вони були й на українських землях. Як вказується в юридичній літературі, на шляху до виникнення права приватної власності на землю минає кілька етапів.

Так, спочатку виникає общинна або родова власність. У міру того, як окремі сім'ї роду, внаслідок тривалого проживання на тій самій земельній ділянці, постійно покращують її завдяки своїм трудовим зусиллям, виникає сімейна власність: «кожна сім'я починає вважати земельну ділянку, яку вона займає, виключно своєю всупереч іншим сім'ям того ж роду або общини. Поки існує сім'я, вона є єдиним правомірним володільцем цієї землі, і право общини або роду на розпорядження нею звужується. Лише у разі повного вимирання сім'ї земля повертається до свого джерела – роду або общини» [156, с. 193–194]. До того ж, відзначається, що процес поступового послаблення общинної або родової власності щодо різних категорій земель відбувається неоднаковими темпами. Так, швидше переходять у виключне володіння сімей-дворів землі, які задля свого освоєння потребують значної кількості праці. До них належать садибні та орні землі. Ділянки ж зайняті лісами, луками, іншими угіддями ще протягом тривалого періоду залишаються в родовій власності. Крім того, серед факторів, що впливають на тривалість формування приватної власності на землю, називаються площа та характер місцевості, яку займає певний народ, а також особливості менталітету самого народу. Так, у сільській місцевості право «сімейної» власності на землю зберігається досить тривалий період. З часом відбувається поступове зближення прав на рухомість та нерухомість. Зокрема, «право на нерухомість вивільнюється від свого початкового публічно-правового характеру, до того ж власність сімейна перетворюється на власність індивідуальну і поступово набуває повної свободи розпорядження» [156, с. 193–195].

Догма римського приватного права виокремлює як нерухомі речі (*res immobiles, res soli*) землю (*solum*) та будь-яку відмежовану її частину (*fundus, praedium*), а також будівлі (*aedes* та *vilae*) і все те, що виникло на землі власника за законом природи або було створено людською працею. Отже, до нерухомості включалися такі органічно та нерозривно пов'язані із землею речі (*res soli*), як споруди, дерева, рослини, плоди, незібраний хліб, мінерали та корисні копалини. Складові частини ділянки чи споруди у випадку відділення від них (пісок, крейда, дерева, кам'яне вугілля) втрачали якості нерухомих речей і не переходили до

покупця земельної ділянки. Водночас сільськогосподарський реманент (*instrumentum fundi*) та інструментарій для користування спорудою (*instrumentum aedium*) не визнавалися частиною земельної ділянки або сільськогосподарського угіддя [18, с. 110–111].

Такий підхід досить часто відтворюється в сучасному цивільному праві, коли поняття нерухомості охоплює землю і тісно пов'язані з нею об'єкти. Крім того, правовий режим нерухомої речі може поширюватись і на речі, рухомі за своєю природою. Натомість слід зазначити, що право, яке діяло на українських землях, часом виокремлювало як об'єкт нерухомості лише земельну ділянку і не поширювало відповідний правовий режим на будівлі.

Коли йдеться про майнові сімейні правовідносини за римським правом, варто зазначити, що їх регулювання значною мірою обумовлювалося такими головними рисами римської сім'ї як її патріархальний характер (виражена влада домовладки (*pater familias*) та патрилокальність шлюбу (перехід дружини до дому чоловіка). Отже, в докласичний період жінка, потрапляючи під владу чоловіка, повністю залежала від нього як в особистих, так і в майнових відносинах. Те ж саме стосувалося дітей та інших підвладних членів сім'ї.

Кардинальних змін правове регулювання майнових сімейних відносин зазнає у класичній період, коли виникає шлюб без влади чоловіка – так званий шлюб *sine manu*. У такому шлюбі кожен з подружжя залишався агнатом свого *pater familias* або, якщо не був підвладним, особою свого права, що означало повну особисту та майнову самостійність у шлюбі. Таким чином, класичне римське право розрізняло правове регулювання майнових відносин подружжя та їх спадкових прав залежно від форми шлюбу, отже, як зазначає Д. В. Дождев, «майнові відносини подружжя в давнину визначалися не шлюбом, а переходом жінки під владу чоловіка» [52, с. 325]. Так, у шлюбі *cum manu* (шлюбі з чоловічою владою) дружина повністю переходила під владу чоловіка як в особистісному, так і в майновому плані: все її майно належало чоловіку незалежно від джерела його надходження. Водночас нездатність дружини бути власницею майна компенсувалася її правом успадковувати майно чоловіка після його смерті. У

шлюбі *sine manu* (шлюбі без чоловічої влади), навпаки, зберігаючи юридичну самотійність як в особистісному, так і в майновому плані, дружина не мала права успадковувати майно чоловіка після його смерті [152, с. 286]. Перед чоловіком, таким чином, виникала дилема: як зберегти майно за власними родичами за походженням (включення дружини в шлюб *sine manu* до заповіту неодмінно призвело б до втрати родиною чоловіка успадкованої нею частки майна) і водночас забезпечити матеріальне існування дружини на випадок своєї смерті.

Одним зі способів вирішення цієї проблеми стають особисті сервітути, які римське приватне право поділяє на *узуфрукт* (право користуватися і вилучати прибутки з чужої неспоживної речі без зміни її субстанції) та *узус* (право користуватися чужою неспоживною річчю без зміни її субстанції і без права вилучати прибутки). Одним з видів узусу був *habitatio* – право проживання в чужому будинку. Причому пізніше Юстиніан починає розглядати це право як право не лише проживати в чужому будинку, а й право здавати його в оренду і, таким чином, в юстиніанів період *habitatio* набуває ознак *узуфрукту*. *Habitatio* мав довічний характер. Однією з його особливостей було те, що, на відміну від інших видів сервітутів, ні *capitis deminutio* ні відсутність користування не припиняли цього речового права [32, с. 409].

Потрібно відзначити, що, незважаючи на патріархальний характер шлюбу, право Стародавнього Риму містило низку обмежень стосовно майна, що перебувало у власності дружини, з метою захисту її майнових прав. Так, особливий правовий режим мало придане (*dos*). Вважалося, що основною метою встановлення приданого було надання допомоги чоловікові, який брав на себе труднощі шлюбного життя (*ad onera matrimonii ferenda*). Водночас існуюча свобода розлучення призводила до масових зловживань, коли, одружуючись заради приданого, чоловік швидко розривав шлюб. Значна кількість таких випадків змусила законодавця до вжиття певних обмежень, спрямованих на захист прав як жінки, так і особи, що надала придане.

Так, оскільки нерухоме майно, як зазначалося вище, вже в той період мало особливе місце в житті римського суспільства, зазначені обмеження стосувалися

саме такого майна. Зокрема, чоловік, здійснюючи управління приданим, не мав права змінювати призначення земельної ділянки інакше, ніж з дозволу або на прохання дружини [32, с. 279]. Законом Юлія було встановлено заборону без згоди дружини відчужувати нерухомість, надану як придане, а також вчиняти з нею правочини, що могли в майбутньому призвести до її відчуження (наприклад, передача в заставу) [188, с. 231]. Пізніше Юстиніан повністю забороняє відчуження нерухомого майна, що входило до складу приданого, або встановлення на таке майно іпотеки, навіть за наявності згоди дружини [52, с. 332].

Таким чином, римське право визначалося відносною розробленістю правового регулювання майнових відносин членів сім'ї щодо нерухомого майна. У результаті його відродження завдяки ґрунтовним дослідженням періоду Середньовіччя та рецепції, сьогодні ми можемо прослідкувати окремі правові конструкції й у чинному українському законодавстві. Зокрема, це стосується конструкції такого виду особистого сервітуту як *habitatio*.

Натомість древнє право, що діяло на українських землях на початкових етапах, було позбавлене впливів римського права і мало власний шлях розвитку, який значною мірою пов'язаний з місцезнаходженням українських земель. Так, географічне розташування Київської Русі на шляху «великих переселень» обумовлювало мілітарний устрій життя місцевого населення, на чому наголошував М. С. Грушевський [46, с. 29]. Такий стан речей, зокрема, виявлявся в тривалому існуванні общинної власності на землю, що було необхідним для постійного військового захисту від нападників. Як стверджується в науковій літературі, «імовірно, саме постійна загроза військового вторгнення була основним фактором, який зумовлював тривале існування колективної власності на землю» [172, с. 155].

Виходячи з цього, сімейні майнові відносини не могли поширюватися на землю, адже остання належала общині. Традиційно земля вважалася нічиєю, якщо вона була не зайнята і на ній можна було вільно селитися. Першими володільцями (власниками) землі була спочатку родова, а пізніше територіальна община

(верв) [172, с. 173]. Як стверджує В. М. Лешков, верв здійснювала господарське управління в давній Русі, не дозволяючи окремим родам, а пізніше сім'ям, розпоряджатися землею без її дозволу [116, с. 72–73]. Практично такий саме правовий режим поширювався і на будівлі. Так, на підставі вивчення права власності у древніх слов'ян, М. В. Домашенко та В. Є. Рубаник вказують, що «великими житловими будівлями володіла спільно вся община; водночас і житло, яке займала одна сім'я, належало не тим, хто там проживав, а общині, тому в одному й тому самому житлі протягом різних періодів могли мешкати різні сім'ї» [53, с. 163].

З появою приватної власності виникають правовідносини й стосовно нерухомого майна у сім'ї. Це стало наслідком руйнування общини і переходу земель спочатку в користування, а пізніше у власність окремих сімей. Поштовхом для таких суспільних трансформацій стало прийняття християнства й поширення візантійського права. На основі аналізу Руської Правди та судних грамот і уставів князів, В. Є. Рубаник виокремлює як окрему форму земельної власності в Київській Русі індивідуально-сімейну земельну ділянку [182, с. 43]. У юридичній літературі також звертається увага на відсутність в Руській Правді таких понять, як «спільне майно подружжя» або «індивідуальне майно», оскільки «одиницею відліку був не один господар (власник) як фізична особа, а вся сім'я, вся родина, тому сімейне майно руської родини було колективною власністю усієї сім'ї, а не індивідуально одного батька-домогосподаря. Сім'я мала права й обов'язки і відповідала за них наче юридична особа» [140, с. 12]. Таким чином, сімейна власність розглядалася як спільна власність членів сім'ї, що обумовлювало обмеження прав глави сім'ї (яким зазвичай був батько), незважаючи на те, що він був «повноправним господарем», здійсненням управління сімейним майном [140, с. 12]. Особливо суворо це правило дотримувалося стосовно нерухомого майна. Так, О. Нелін пише: «Спершу всі маєткові права належали всім членам сім'ї або роду вкупі. До складу родового майна входила лише нерухомість (у найдавніші часи при первісному тісному проживанні всіх членів роду рухомі й нерухомі речі були спільною власністю всього роду). Будинки

(житло, оселя, будова) були спільною власністю всього роду, а оселя в значенні двору (дворища) зустрічається й у пізніші часи як об'єкт права цілого роду» [138, с. 4].

Особливий правовий режим мала земля, яка вважалася загальнонародним надбанням, а, отже, вона не була об'єктом власності родини. Землі надавалися в користування сімей громадою пропорційно кількості членів. Досліджуючи питання права власності та права володіння землею в українському звичаєвому праві, О. Нелін пише про сімейну (подвірну) та громадську форми земельного володіння [139, с. 11–12]. «Двір» виокремлюється як особливий вид нерухомого майна родини. Відповідно до ст. 100 Руської Правди, на відміну від іншого майна, «двір» не підлягав поділу і завжди переходив до молодшого сина (на відміну від західноєвропейського феодалного права, яке встановлювало перехід родового майна до старшого сина – майорат) [138, с. 5]. У громадському земельному володінні перебували землі пасовиськ, лісів тощо.

Так саме, як і в римському, у давньоруському праві існували певні обмеження стосовно нерухомого майна в сімейних відносинах. Так, до XII століття істотно обмежувалася можливість включення нерухомого майна до складу приданого. У XII столітті можливість передачі нерухомого майна як приданого відновлюється, проте із середини XVI століття знов починають вводитися відповідні обмеження. Так, наприклад, існувала заборона включати до складу приданого більш ніж половину вотчинних земель, яка пізніше переходить у повну заборону включення до складу приданого родової земельної власності. Слід відзначити, що на землі, що були придбані за договором, така заборона не поширювалась. Могли включатися до складу приданого і жалувані землі, оскільки вони мали такий саме правовий режим, як і землі, придбані за договором купівлі–продажу. Починаючи з 20-х років XVII століття ситуація дещо змінюється. Так, дочкам служилих людей дозволялося виходити заміж з «пожиточним помістям» [142, с. 56–57].

У період Литовсько-Польської доби регулюванню майнових відносин, у тому числі стосовно нерухомого майна між членами сім'ї, у законодавстві приділяється

значна увага. Саме в цей період остаточно відбувається поділ майна на нерухоме та рухоме, починається поступове формування відповідних правових режимів. Так, виокремлюється «маєтність рухома» і «маєтність лежача». Саме остання розглядалася як головний об'єкт речового права і включала землі, «будоване и домовство», «ліси і пуші», «ріки і озера», «села» тощо. Центральним об'єктом права власності виступає земля [53, с. 312, 315].

У цей період значення нормативного регулювання порівняно із звичаєвим правом істотно посилюється. Писане право виходить на новий рівень з прийняттям Литовських статутів (передусім – Статуту 1588 року), які продовжували діяти на деяких українських землях навіть у складі Російської імперії до середини ХІХ століття. Норми Литовського Статуту 1588 року роблять акцент на захисті приватної власності. Крім того, важливими джерелами права стають збірки міського права на основі Саксонського зеркала.

У козацько-гетьманську добу продовжують діяти норми Литовських статутів і кодифікації міського права з тенденцією до їх витіснення загальноросійським законодавством. На деяких територіях цей процес відбувався швидше, як то Київщина, а на інших територіях їхній вплив залишався досить тривалим. Крім того, у цей період приймаються нові нормативні акти – гетьманські універсали, а також акти російського уряду, наприклад, царські укази.

Особливості правового регулювання відносин з нерухомим майном були закріплені порядком, відповідно до якого нерухоме майно виступало як забезпечення приданого, коли чоловіки записували на своїх дружин певну нерухомість (запис робився у вигляді заповіту, що вчинявся одразу після укладення шлюбу). Таке забезпечення було скасовано Соборним укладенням 1649 року і замінено правом дружини на відновлення приданого та отримання чверті рухомого майна чоловіка.

Крім того, той з подружжя, що пережив іншого, мав право на довічне користування вотчинами останнього за умови, якщо не укладав іншого шлюбу. Із середини ХVІ століття спостерігається послаблення прав дружини на посаг (придане). Його починають оформлювати на чоловіка, який набував права

одноособово ним розпоряджатися, у тому числі і нерухомим майном. І хоча формально відчуження такого нерухомого майна мало здійснюватися за згодою дружини (у 1679 році було навіть видано спеціальний наказ про заборону правочинів про відчуження нерухомого майна без згоди дружини), набула поширення практика примушення жінок на надання такої згоди, у тому числі і шляхом фізичного насильства [3, с. 62–63]. У подальшому на захист майнових прав жінок у сімейних правовідносинах була спрямована повна заборона відчуження нерухомого майна дружиною на користь чоловіка, встановлена наказом від 26 лютого 1763 року «Про недійсність купчих, від дружин чоловікам даних» [87, с. 263].

Після скасування автономії українських земель відбувається повне запровадження виключно загальноімперського законодавства на українських землях. Так, у 1827–1835 роках було скасовано дію збірників Магдебурзького права, а в 1840–1842 роках – дію Литовського статуту.

Основним нормативним актом, що регулював правовідносини щодо нерухомого майна членів сім'ї, стає у цей період Звід законів Російської імперії. Відповідно до ст. 383 ч. 1 т. X вказаного Зводу існував поділ майна на рухоме та нерухоме. Законодавчого визначення нерухомого майна цей нормативний акт не містив, проте у ст. 384 ч. 1 т. X визначався орієнтовний перелік майна, що належить до нерухомого, до якого входили «землі і будь-які угіддя, будинки, заводи, фабрики, лавки, будь-які споруди і порожні дворові місця, а також залізниці» [87, ст. 384].

Книга друга тому X Зводу «Про порядок набуття та закріплення прав на майно взагалі» у п. 399 також встановлювала, що до складу родового майна, зокрема, включалося нерухоме майно:

- отримане в порядку спадкування за законом;
- отримане в порядку спадкування за заповітом від родича, за яким було можливим спадкування за законом;
- отримане за кріпосним актом, але від родича, до якого воно перейшло в порядку спадкування всередині того ж роду;

– побудоване власником на земельній ділянці, яку він отримав у порядку спадкування [190, ст. 399].

Щодо благонабутого майна, то, згідно з п. 397 до нього належало нерухоме майно:

- що було вислужено або отримане як всемілостиве пожалування (оренда);
- набуте за договором купівлі–продажу або на підставі іншого законного акта від сторонньої особи;
- куплене батьком у сина, якому воно дісталось від матері;
- родове майно, продане особі з іншого роду і викуплене в неї;
- куплене в родичів, для яких воно було благонабутиим;
- отримане як вказана частка тим з подружжя, хто пережив іншого;
- набуте власною працею [190, ст. 397].

У цей період зазнає кардинальних змін і правове становище жінок, які тривалий період не мали ні права розпорядження, ні навіть права володіння нерухомим майном. Так, наказом 1753 року було остаточно встановлено право жінки розпоряджатися своїм нерухомим майном та скасовано обов’язкову письмову згоду чоловіка на вчинення дружиною відповідних правочинів [3, с. 100].

Однак, незважаючи на встановлення єдиних загальних правових норм, на українських землях фактично продовжували діяти і звичаї, що спирались на традиційні правила, бо «народ притримувався звичаїв, тому що, на його думку, в них була правда» [215, с. 30]. У царині майнових відносин подружжя було два шляхи їх урегулювання: договірне або на основі звичаю та закону. Також було можливе й поєднання норм договірного та звичаєвого регулювання [110, с. 425]. Для правового режиму майна подружжя характерним було встановлення роздільності майна чоловіка та дружини. Однак вплив литовсько-руського права обумовив закріплення спільності майнових прав подружжя на таке майно [110, с. 428]. Так посаг (придане) жінки, хоча і вважався за окрему її власність, але перебував у спільному володінні і користуванні подружжя [172, с. 240–241]. У цьому випадку виявляється обмеження права

власності на користь іншого з подружжя або особистий сервітут. До того ж, жінка не могла своєю волею обмежувати права чоловіка на користування таким майном [208, с. 2–5]. У свою чергу й нерухомість чоловіка також мала особливий правовий режим, який полягав в обмеженні можливості розпорядження таким майном без згоди жінки [110, с. 429–430].

Для врегулювання майнових відносин у сім'ї поділ майна на рухоме і нерухоме відігравав вагомий роль, оскільки обумовлював оборотоздатність цього майна. До нерухомого майна належала земля (інколи й будинки), натомість земельні ділянки, набуті за кошти від військової служби, підпадали під правовий режим рухомого майна [172, с. 242]. Таким чином, можна простежити віднесення сімейних земельних ділянок, тобто таких, які вже перебували в колі родини, до нерухомого майна, що обумовлювало їх особливий правовий режим, який, зокрема, полягав в обмеженні права на розпорядження ним шляхом відчуження.

Істотною особливістю правового режиму нерухомого майна членів сім'ї була також залежність цього режиму від соціального шару, до якого належали члени сім'ї. Наприклад, у літературі акцентується на специфіці правового режиму сімейного майна в селянській родині. Так, М. В. Гримич [42, с. 149], досліджуючи звичаєве цивільне право українців XIX – початку XX століття, звертає увагу на те, що в XIX столітті серед науковців точилася гостра дискусія з приводу сімейної власності: С. Пахман [149] вважав, що вся сімейна власність належала виключно главі сім'ї. Іншої думки дотримувалися численні прибічники «трудової теорії», зокрема О. Бариков [12], О. Єфименко [55], І. Оршанський [147], які вважали сімейну власність спільною, що призводило, на їхній погляд, до перерозподілу сімейного майна у разі спадкування. Підтримуючи таку позицію, О. Нелін пише: «спадкування за звичаєвим правом – це перерозподіл сімейного майна в рамках сім'ї при збереженні спільної сімейної власності. При цьому майнові і деякі особисті права та обов'язки фізичної особи, яка померла (спадкодавця), не переходять до інших осіб – його спадкоємців. Таким чином, за звичаєвим правом відбувається сімейний поділ майна, а не спадкування» [140, с. 5]. Цілком зрозуміло, що подібний перерозподіл відбувався відповідно до виконуваних

членами сім'ї властивих їм побутових і трудових функцій, що мало у визначений період яскраво виражений гендерний характер.

М. В. Гримич вказує на особливий правовий режим чоловічого та жіночого, батьківського та материнського майна, а також дідизни. Зокрема, зазначається, що «для традиційного суспільства характерна статевовікова стратифікація, тож немає нічого дивного в існуванні таких понять, як «чоловіче» («господарче») або «бабське» (жіноче) майно. Цей поділ стосовно предметів домашнього вжитку і сільськогосподарських знарядь цілком відповідає поділові робіт на жіночі та чоловічі, до того ж має ще й інший сенс, який полягає в тому, що «бабське» майно передавалося, як правило, по жіночій лінії, а «господарське» – по чоловічій» [42, с. 165].

Щодо материнського та батьківського майна, то перше розумілося як майно, успадковане від матері. Зазвичай це були рухомі речі, які входили до посагу матері (хоча іноді до посагу могло входити і нерухоме майно), її особисті речі та майно, що набувалося нею за час шлюбу. У свою чергу батьківське майно складалося переважно з нерухомого майна (земельна ділянка, хата), до якого також входило господарське приладдя.

Особливий правовий режим мала дідизна – землі, що були набуті дідом. Такі землі не могли відчужуватися батьком родини, на відміну від нерухомого майна, набутого ним особисто, і передавалися по чоловічій лінії [215, с. 42].

Варто зазначити, що поняття дідизни містилося ще в Литовських статутах. Так, відповідно до розділу 3 артикулу 17, параграфа 2 Литовського Статуту «дідизна» – «вотчина» – нерухоме майно батька передавалося у спадок синам, а дочки отримували тільки на посаг [202, с. 221]. Дідизна (земля, придбана ще дідом) не могла продаватися батьком і згодом мала бути розподіленою порівну між синами. До того ж, у разі вияву сином непокори, батько мав право притримати дідизну навіть до своєї смерті. Щодо іншого нерухомого майна (зокрема, хати), то її продаж дозволявся лише як виняток [194, с. 170–172]. Отже, дідизна – це родове майно, а батьківщина – це майно, надане в даровизну батьками при вступі дітей у шлюб або набуте разом із синами та іншими членами

сім'ї за часи подружнього життя [42, с. 168–169]. Таким чином, нерухоме майно традиційно належало переважно членам сім'ї чоловічої статі.

У літературі також йдеться про те, що в українській звичаєвій традиції було наділення молодих землею, що вважалося однією з важливих умов шлюбного договору, до того ж «молодому, як правило скрізь давали землю, молодій – лише в деяких регіонах України» [194, с. 166]. Як зазначає А. П. Пономарьов: «земля як придане (посаг) була тим стрижнем, навколо якого будувалася вся система шлюбного договору та шлюбних звичаїв. Там, де наявності землі у разі укладання шлюбу надавали великого значення, роль молоді була незначною. І це логічно, адже в договорі йшлося не про любов молодих, а про «поле», яке належало батькам» [157, с. 178].

Підбиваючи підсумки на цьому етапі, слід погодитися з І. В. Жилінковою, що «протягом століть взаємозв'язок «сім'я – член сім'ї» вирішувався на користь саме сімейного угруповання. Сім'я визнавалася надособистісним явищем і мала пріоритет над інтересами окремих її членів. Такий стан речей зумовлювався економічними чинниками. Майно закріплювалось за родиною (сім'єю) й оберталося як єдине ціле всередині сімейного кола. Не можна було допустити його розщеплення та розпорошення між окремими власниками. Економічні закони диктували відповідні правила соціального устрою. Виживання сімейної групи було абсолютно пріоритетним і вимагало нехтування інтересами та бажаннями її окремих членів» [60, с. 106].

Радикальні зміни в суспільстві відбулись із встановленням радянської влади. У тому числі зміни торкнулись і правового режиму нерухомого майна членів сім'ї. Земля розглядається радянським законодавством як надбання держави, що не може бути предметом приватного обороту. Володіння землею допускалося лише на праві користування. Із скасуванням приватної власності на землю скасовується і поділ майна на рухоме та нерухоме [224, с. 115], оскільки він просто втратив сенс. Так, І. Спасибо-Фатєєва, характеризуючи цивільний оборот нерухомого майна в радянський період, зазначає, що «за радянських часів масштаби такого обороту були настільки незначними, що навряд чи був сенс про

нього говорити, адже практично всі об'єкти подібного роду перебували у власності держави» [206, с. 10].

Водночас окремі норми все ж такі існували. Так, цивільне законодавство встановлювало обмеження стосовно жилого будинку, що міг належати громадянам на праві особистої власності. Зокрема, у ч. 1 ст. 101 Цивільного кодексу Української РСР (далі – ЦК УРСР) [227] передбачалася можливість громадянина мати в особистій власності один жилий будинок або його частину. У ч. 2 зазначеної статті йдеться про те, що подружжя, яке проживає спільно, та їх неповнолітні діти могли мати лише один жилий будинок (або його частину), що належить на праві особистої власності одному з них або є в їхній спільній власності [227]. У свою чергу ст. 102 ЦК УРСР встановлювала обмеження стосовно граничного розміру жилого будинку або його частини, яка, за загальним правилом, не повинна була перевищувати вісімдесяти квадратних метрів жилої площі. Водночас, відповідно до ч. 2 зазначеної статті, якщо громадянин мав велику сім'ю, то з дозволу виконавчого комітету районної, міської, районної в місті Ради народних депутатів, він мав право збудувати або придбати будинок (його частину), жила площа якого могла бути більшою, ніж визначалося у ч. 1 ст. 102 ЦК УРСР, але не більше розміру, що встановлювався Житловим кодексом Української РСР [227]. Відповідно до ст. 103 ЦК УРСР, у разі наявності у громадянина або в подружжя, яке проживає спільно, та його неповнолітніх дітей більш ніж одного жилого будинку, такі «надлишки» підлягали відчуженню. Зазначені обмеження проіснували до кінця 1993 року. Крім того, ст. 120 ЦК УРСР встановлювала право спільної сумісної власності на майно, у тому числі – на жилий будинок, членів колгоспного двору (які зазвичай належали до однієї сім'ї).

Питання набуття права власності на житловий будинок регулювались Указом Президії Верховної Ради СРСР від 26 серпня 1948 року «Про право громадян на купівлю і будівництво індивідуальних житлових будинків» [217] та прийнятою відповідно до цього Указу Постановою Ради Міністрів СРСР від 26 серпня 1948 р. «Про порядок застосування Указу Президії Верховної Ради СРСР від 26 серпня 1948 року «Про право громадян на купівлю і будівництво індивідуальних

житлових будинків» [170], у яких, зокрема, було визначено умови та правові наслідки будівництва.

Щодо сімейного права, то в радянський період воно часто розглядалося як публічно-правова галузь права з відповідним пануванням імперативно-правового регулювання. Це цілком відповідало концепції викорінення приватноправових підходів в радянському праві. З іншого боку, така концепція не могла бути застосована повною мірою у відносинах, що за своєю сутністю є приватноправовими, такі як майнові відносини членів сім'ї щодо нерухомого майна. Тому складалася ситуація, коли чітко прослідковується намагання застосувати публічноправові методи до таких відносин, зокрема, імперативний метод. Як зазначає І. В. Жилінкова, «імперативна регламентація сімейних відносин пояснювалася необхідністю підвищеної охорони інтересів членів сім'ї. Вважалося, що ці інтереси можуть бути порушені, якщо членам сім'ї буде надано право самостійно визначати правові аспекти свого життя. Закон імперативно та однозначно визначав майнові відносини подружжя (колишнього подружжя), не допускав жодної ініціативи батьків відносно порядку сплати аліментів на дитину або подружжя щодо взаємного аліментування. Сімейне законодавство уникало навіть натяку на використання у сімейно-правовій сфері таких цивілістичних конструкцій, як «зобов'язання», «договір», «кредитор» або «боржник» [58, с. 86]. У ч. 1 ст. 6 Кодексу про шлюб та сім'ю УРСР (далі – КпШС) зазначалося, що правове регулювання шлюбних і сімейних відносин здійснюється лише державою. Як вказує З. В. Ромовська, «у зв'язку з тим, що «правове регулювання» розумілося лише як встановлення загальних для всіх правил поведінки, така норма вважалася незаперечною. Вона мала одночасно засвідчити секуляризацію шлюбних відносин, тобто вивільнення їх від регулювання церквою, нормами канонічного права» [178, с. 41].

Оскільки, як було зазначено вище, поділ майна на рухоме та нерухоме в період, що розглядається, практично втрачає сенс, то є не дивним, що радянське сімейне законодавство, зокрема, КпШС, положень стосовно правового режиму нерухомого майна членів сім'ї не містило. Безумовно, фактично нерухомість не

зникає з майнового обігу, натомість ідеться про відсутність відповідного поділу на офіційному рівні. При цьому до відповідних відносин між членами сім'ї застосовувалися загальні положення про спільну чи роздільну власність, що містилися в цивільному і сімейному законодавстві.

Тобто, формальна відсутність поділу майна на рухоме і нерухоме призводила до відсутності окремого спеціального правового регулювання майнових відносин між членами сім'ї щодо нерухомого майна. Сімейне законодавство містило загальні положення про правовий режим майна подружжя і відповідні норми застосовувалися до всього комплексу майнових відносин.

Із набуттям Україною незалежності відбуваються істотні зміни в політичному та соціально-економічному житті держави. Реформування економіки України після 1990 року зумовлює появу різних форм власності, у першу чергу – у сфері земельних відносин та в житловому секторі. Приватизація житла, передача у власність земель садово-городніх ділянок і земель під приватними житловими спорудами спонукала до необхідності відновлення поняття нерухомого майна [209, с. 341]. Зазначене не могло не вплинути на сімейні відносини, насамперед, у майновій сфері. Так, наприклад, В. І. Труба слушно зазначає, що «донедавна майно подружжя було досить незначним і складалося, головним чином, із споживчих речей, речей індивідуального користування та речей для професійних занять кожного з подружжя. З розвитком ринкових відносин до складу майна подружжя стали входити об'єкти нерухомості, цінні папери, частки у складеному капіталі товариств, права інтелектуальної власності тощо» [214, с. 291].

Ст. 13 «Об'єкти права приватної власності» Закону України «Про власність» [72], прийнятого 7 лютого 1991 року, установлювалося, що об'єктами права приватної власності є, серед іншого, жилі будинки, квартири, дачі, садові будинки та земельні ділянки. Ст. 15 цього закону передбачала можливість набуття права власності на гараж, іншу будівлю або приміщення. Указана стаття також містила низку положень, що стосувалися «сімейної» власності, а саме закріплювала право наймача жилого приміщення в будинку державного чи

громадського житлового фонду та членів його сім'ї придбати у власність відповідну квартиру або будинок шляхом їх викупу або на інших підставах, передбачених законодавством України. Ст. 16 зазначала, що майно, нажите подружжям за час шлюбу, належить їм на праві спільної сумісної власності, а у ст. 17 йдеться, що майно, придбане внаслідок спільної праці членів сім'ї, є їх спільною сумісною власністю, якщо інше не встановлене письмовою угодою між ними [72].

Змінюються і підходи до регулювання сімейних відносин. Першим кроком із запровадження законодавчого врегулювання можливості застосування договорів у сімейному праві стало прийняття Верховною Радою України 23 червня 1992 року Закону України «Про внесення змін і доповнень до Кодексу про шлюб та сім'ю Української РСР» [74], яким КпШС було доповнено ст. 27–1 такого змісту: «особи, які беруть шлюб, мають право за власним бажанням укласти угоду щодо вирішення питань життя сім'ї (шлюбний контракт), у якій передбачити майнові права і обов'язки подружжя. Умови шлюбного контракту не можуть погіршувати становище будь-кого з подружжя порівняно з законодавством України. Порядок укладення шлюбного контракту визначається Кабінетом Міністрів України». Пізніше, 16 червня 1993 року було прийнято Постанову Кабінету Міністрів України «Про порядок укладання шлюбного контракту» [161], якою встановлювалося, що «у шлюбному контракті передбачаються майнові права і обов'язки подружжя, зокрема, питання, пов'язані з правом власності на рухоме або нерухоме майно як придбане до шлюбу, так і під час шлюбу, на майно, одержане в дар чи успадковане одним з подружжя, а також питання, пов'язані з утриманням подружжя, та інші. У шлюбному контракті можуть вирішуватись питання про порядок погашення боргів за рахунок спільного чи роздільного майна. Можуть також передбачатися немайнові, моральні чи особисті зобов'язання. Умови шлюбного контракту щодо переходу права власності на нерухоме та інше майно, якщо законодавством передбачений спеціальний порядок набуття цього права, вважаються виконаними лише після належного оформлення» [161, п. 2].

Отже, у зазначеній Постанові питанням правового режиму нерухомого майна подружжя приділялася вже окрема увага. По-перше, установлювалася можливість визначення правового режиму такого майна договором, а, по-друге, зауважувалося на необхідності врахування вимог законодавства стосовно належного оформлення переходу права власності на таке майно.

Щодо договірної регулювання інших майнових відносин, то ст. 27 КпШС встановлювала, що подружжя може укласти між собою всі дозволені законом майнові угоди. Проте угоди між ними, спрямовані на обмеження майнових прав жінки, чоловіка або дітей, недійсні і не обов'язкові ні для подружжя, ні для третіх осіб. Водночас можна погодитися з М. З. Бориславською, яка, характеризуючи договірне регулювання сімейних відносин, зазначає, що «під формулювання «обмеження майнових прав» можна було підвести будь-який правочин, який установлював правила, відмінні від нормативно-правових [19, с. 195].

1 січня 2004 року одночасно набрали чинності прийнятий 10 січня 2002 року Сімейний кодекс України (далі – СК України) та прийнятий 16 січня 2003 року Цивільний кодекс України (далі – ЦК України) [226].

Слід зауважити, що правовий режим нерухомого майна членів сім'ї, по-перше, за своєю природою встановлюється приватноправовими нормами і, по-друге, є предметом комплексного регулювання як цивільного, так і сімейного права.

Таким чином, необхідно зупинитися на питанні співвідношення цивільного і сімейного права в сучасному праві України. Традиційно визнається, що сімейне право у своєму історичному розвитку своїми витокami сягає цивільного права, яке має виключно приватноправову основу.

У юридичній літературі немає єдиного підходу до питання визначення місця сімейного права в системі права. Зокрема, на думку І. В. Жилінкової сімейне право має розглядатися як підгалузь цивільного права, але водночас дослідниця акцентує на тому, що «в системі цивільного права воно характеризується певною уособленістю, яка обумовлюється особливостями відносин, які регулюються нормами сімейного права, та своєрідністю засобів їх правового

регулювання» [11, с. 16]. На необхідності визначення місця сімейного права в системі права України як «підгалузі (розділу) цивільного права» наполягає і Є. О. Харитонов [220, с. 26]. У юридичній літературі також висловлюється думка про можливість включення частини стосовно сімейного права до ЦК України [111, с. 66]. Інший підхід полягає у визначенні сімейного права як самостійної галузі права. Зокрема, В. С. Гопанчук визначає сімейне право як спеціальну, самостійну галузь права, «що має об'єктом особисті та майнові відносини, які виникають на ґрунті шлюбу, рідства та усиновлення» [195, с. 13]. Отже, в українській правовій науці питання місця сімейного права в системі права залишається сьогодні дискусійним, тоді як відповідь на нього може мати істотне значення для вирішення питання про правовий режим нерухомого майна членів сім'ї.

Щодо самого сімейного права, то в юридичній літературі звертається увага на його комплексний характер. Так, Ю. С. Червоний стосовно сімейного законодавства України вказує, що «Сімейний кодекс передбачає субсидіарне застосування до регулювання сімейних майнових відносин норм ЦК. Він містить не тільки сімейно-, а й цивільно-, адміністративно – правові та цивільно-процесуальні норми. Так, зокрема, норми інституту опіки і піклування відзначаються комплексністю. Вони мають сімейно-, цивільно- та адміністративно-правовий характер. Норми інституту усиновлення мають не тільки сімейно-, а й адміністративно-правовий та цивільно-процесуальний характер» [136, с. 9–10]. Варто погодитися також з висловленою І. О. Соколовою позицією про принципову неможливість «чіткого й абсолютного розподілу права на публічне й приватне» та зауваженням, що «гармонійне поєднання норм публічного й приватного права, їх взаємне проникнення підвищують творчі можливості права сучасних країн» [204, с. 12]. Отже, сімейне право, як таке, що включає елементи як приватно-правового так і публічно-правового регулювання, що обумовлює характеристику методу правового регулювання сімейних відносин як диспозитивно-імперативного, має розглядатися як самостійна галузь права, яка регулює відносини між членами сім'ї, які можуть мати як приватно-правову

основу і відповідно базуватися на положеннях цивільного права з можливістю встановлення спеціальних норм у сімейному законодавстві (наприклад, договори між членами сім'ї), так і публічно-правові елементи (аліментні відносини, позбавлення батьківських прав, усиновлення, контроль з боку органів опіки та піклування при вчиненні правочинів з нерухомістю тощо).

ЦК України [226] на законодавчому рівні відновив поділ речей на рухомі та нерухомі. Сьогодні ст. 181 ЦК України встановлює, що до нерухомих речей (нерухоме майно, нерухомість) належать земельні ділянки, а також об'єкти, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення. Крім того, до ЦК України було включено ст. 405 «Право членів сім'ї власника житла на користування цим жилком», якою запроваджувався відповідний особистий сервітут, а також ст. 368 «Право спільної сумісної власності», ч. 3 якої встановлює режим спільної сумісної власності майна подружжя, набутого ними за час шлюбу, а ч. 4 – режим спільної сумісної власності майна, набутого членами сім'ї в результаті спільної праці та за спільні грошові кошти [226].

Окремі норми, пов'язані з нерухомим майном, містить і СК України [196]. Зокрема, установлюються вимоги стосовно договору про поділ житлового будинку, квартири, іншого нерухомого майна, а також про виділ нерухомого майна дружині, чоловікові зі складу усього майна подружжя (ст. 69 СК України), передбачається можливість укладання окремих договорів, пов'язаних з припиненням права на утримання (аліменти) взамін набуття права власності на житловий будинок, квартиру чи інше нерухоме майно (ст.ст. 89, 190 СК України), обумовлюється неможливість передачі у власність одного з подружжя нерухомого майна за шлюбним договором (ч. 5 ст. 93 СК України), установлюються правила стосовно вчинення правочинів з нерухомим майном дитини (ст. 177 СК України), а також визначається правовий режим житла, набутого одним з подружжя за час шлюбу внаслідок його приватизації відповідно до Закону України «Про приватизацію державного житлового фонду» та на земельну ділянку, набуту чоловіком або дружиною за час шлюбу внаслідок приватизації земельної ділянки,

що перебувала у її, його користуванні, або одержана внаслідок приватизації земельних ділянок державних і комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій, або одержана із земель державної і комунальної власності в межах норм безоплатної приватизації, визначених Земельним кодексом України (ст. 57 СК України). СК України також містить особливі підстави виникнення права на проживання в житловому приміщенні для добросовісної сторони недійсного шлюбу (ст. 46 СК України) та для дитини в разі скасування усиновлення (ст. 239 СК України).

1.3. Зарубіжний досвід регулювання правового режиму нерухомого майна членів сім'ї

В умовах глобалізаційних процесів повне та всебічне вивчення будь-якого правового явища є неможливим без звернення до зарубіжного досвіду його правового регулювання. Таке вивчення має не лише теоретичне, а й практичне значення. Зокрема, коли йдеться про правовий режим нерухомого майна членів сім'ї, то відмінності в його правовому регулюванні можуть мати значення при вирішенні питання поділу майна членів сім'ї, коли йдеться про правовідносини з іноземним елементом.

Так, у ч. 2 ст. 38 Закону України «Про міжнародне приватне право» вказується, що належність майна до нерухомих або рухомих речей, а також інша класифікація майна визначається правом держави, у якій це майно знаходиться. Крім того, відповідно до ч. 1 ст. 61 зазначеного Закону, для регулювання майнових наслідків шлюбу подружжя може обрати право особистого закону одного з подружжя або право держави, у якій один з них має звичайне місце перебування, або щодо нерухомого майна право держави, у якій це майно знаходиться [79]. У цьому випадку до майнових наслідків шлюбу застосовується так званий *lex voluntatis* – принцип колізійного права, відповідно до якого сторони не обмежуються вибором права конкретної держави, а можуть обирати право практично будь-якої країни, а стосовно нерухомого майна – *lex connectionis*

fermitatis (принцип найтіснішого зв'язку) [51, с. 14]. Як вказує В. І. Кисиль, «принцип місцезнаходження речі на сьогоднішній день можна розглядати як загальне відправне колізійне начало при визначенні прав, як на нерухомі, так і на рухомі речі» [96, с. 16]. Отже, коли йдеться про правовий режим нерухомого майна членів сім'ї, незважаючи на діючий стосовно майнових сімейних відносин основний принцип *lex voluntatis*, саме стосовно нерухомого майна буде також діяти принцип застосування закону місцезнаходження речі (*lex rei sitae*). Варто відзначити, що вказаний принцип був запроваджений Бертраном д'Аржантре ще в XVI сторіччі [127, с. 10] і сьогодні сприйнятий всіма правовими системами.

У юридичній літературі також звертається увага на такі сучасні тенденції, як застосування судами України при розгляді справ Конвенції про захист прав людини і основних свобод та практики Європейського суду з прав людини, а також значна роль звичаю в регулюванні цивільних відносин у країнах континентальної Європи (де він часто має юридичну силу вищу за закон) [50, с. 15, 16], що також має враховуватися при розгляді питання правового режиму нерухомого майна членів сім'ї.

Крім того, вивчення зарубіжного досвіду є необхідною передумовою подальшого вдосконалення законодавства України, приведення його у відповідність до міжнародних стандартів та гармонізації з законодавством Європейського Союзу.

Правовий режим нерухомого майна членів сім'ї є комплексним поняттям, що включає такі елементи, як «нерухоме майно» та «член сім'ї».

Таким чином, першим аспектом, що підлягає розгляду при здійсненні аналізу стану правового регулювання зарубіжним законодавством правового режиму нерухомого майна членів сім'ї, є саме поняття «нерухоме майно», що лежить в основі всієї системи правових норм правового режиму нерухомого майна.

Як зазначалося раніше, поділ речей на рухомі та нерухомі, виходячи з їх якостей та значення для економічного обігу, було закладено ще в праві Стародавнього Риму [32, с. 303]. Зрештою, запропонований римськими юристами поділ був сприйнятий практично всіма правовими системами, більшість країн

світу (включаючи і Україну) запровадили відповідні положення у національному цивільному законодавстві. Водночас слід урахувати, що з часом у цивілістичній теорії відбулися зміни, в тому числі й стосовно критеріїв поділу речей на рухомі та нерухомі. Так, зокрема, виникло поняття юридичної нерухомості, поділ речей на рухомі та нерухомі було поширено на так звані нематеріальні речі (право вимоги, речові права) тощо [133, с. 240]. Із часом поділ на рухомі та нерухомі речі трансформується в поділ на рухоме та нерухоме майно. Варто відзначити, що хоча законодавчі підходи щодо визначення поняття нерухомих речей можуть відрізнятися в різних країнах, водночас спільним є встановлення для нерухомих речей особливого правового режиму.

Розглянемо як приклади підходи до законодавчого регулювання відносин щодо нерухомого майна в деяких країнах.

Так, ст. 130 Цивільного кодексу Російської Федерації (далі – ЦК РФ) встановлює, що до нерухомих речей (нерухоме майно, нерухомість) належать земельні ділянки, ділянки надр і все, що міцно пов'язано із землею, тобто об'єкти, переміщення яких без її шкоди їх призначенню є неможливим, у тому числі будівлі, споруди, об'єкти незавершеного будівництва [37]. Правовий режим нерухомості поширюється також на повітряні та морські судна, судна внутрішнього плавання, космічні об'єкти. Перелік не є вичерпним, оскільки законом до нерухомих речей може бути віднесено й інше майно. Крім того, ст. 132 ЦК РФ визнає нерухомістю підприємство в цілому як майновий комплекс. Звертає на себе увагу, що як нерухомість прямо визначається російським законодавцем об'єкт незавершеного будівництва. Ст. 164 ЦК РФ встановлює обов'язковість державної реєстрації правочинів із землею та іншим нерухомим майном.

У російській правовій доктрині зазначається, що нерухомі речі відрізняються від рухомих за фізичними та юридичними ознаками. Так, до перших відносять такі природні якості нерухомих речей, як «міцність, незамінність, довговічність, стаціонарність, фундаментальність, індивідуальна визначеність» [104, с. 190]. Серед юридичних ознак нерухомих речей називаються необхідність відкритої

державної реєстрації речових прав на нерухомі речі; обумовленість місцезнаходженням нерухомої речі; визначення порядку спадкування; підсудності спорів, місця виконання зобов'язань; установлення для нерухомої речі більш тривалого строку набувальної давності; особливий порядок узаконення сомочинного будівництва та набуття права власності на безхазяйні нерухомі речі [104, с. 190].

У ст. 130 Цивільного кодексу Республіки Білорусь (далі – ЦК РБ) зазначається, що до нерухомих речей (нерухоме майно, нерухомість) належать ділянки землі, ділянки надр, відокремлені водні об'єкти і все інше, що надійно прикріплено до землі, тобто об'єкти переміщення яких неможливе без завдання шкоди їх призначенню, у тому числі ліси, багаторічні насадження, будівлі та споруди. До нерухомих речей також прирівнюється підприємство як єдиний майновий комплекс, авіаційні та морські судна, які підлягають державній реєстрації, судна внутрішнього плавання, судна «ріка-море», космічні об'єкти. Законодавчими актами до нерухомих речей може бути віднесено також інше майно [36].

Ст. 131 ЦК РБ встановлює обов'язковість державної реєстрації прав на нерухоме майно та правочинів, що з ним вчиняються.

Згідно із § 1 ст. 46 Цивільного кодексу Республіки Польща (далі – ЦК РП) нерухомістю є частина земної поверхні, що становить окремий об'єкт права власності (землі), а також будівлі, тісно пов'язані із землею або частини таких будівель, якщо на підставі спеціальних положень вони становлять окремий від землі об'єкт права власності [242]. Таким чином, польське законодавство відносить до нерухомого майна такі об'єкти:

- 1) незабудовані землі;
- 2) земля, на якій побудований будинок, що має постійний зв'язок із землею на якій його побудовано;
- 3) будівля, яка становить окремий від земельної ділянки об'єкт права власності, наприклад, будинок, побудований на основі узуфрукта;

4) приміщення, яке становить окремий об'єкт права власності, наприклад квартира в багатоквартирному будинку (відповідно до ст. 50 ЦК РП до компонентів нерухомості також зараховуються пов'язані з нею права).

Польське цивільне законодавство встановлює особливі правила стосовно строку набувальної давності на нерухомість, детально регламентує питання набуття та припинення права власності на нерухоме майно, а також містить низку положень, що стосуються обмежених речових прав на нерухоме майно.

Цивільний кодекс Чеської Республіки (далі – ЦК ЧР) у § 498 відносить до нерухомих речей земельні ділянки та підземні споруди із самостійним цільовим призначенням, а також речові права на них. Також передбачається можливість віднесення речей до нерухомих іншими законами. Зокрема, вказується, у разі якщо інший нормативно-правовий акт установить, що певна річ не є частиною земельної ділянки, і до того ж цю річ неможливо перенести з місця та місце, не порушуючи її цілісності, то така річ є нерухомою [38].

Відповідно до § 560 ЦК ЧР правочини щодо нерухомого майна мають вчинятися в письмовій формі. ЦК ЧР також містить положення стосовно обмежених речових прав на нерухоме майно (§§ 1029 – 1036 ЦК ЧР), установлює окремі правила набуття та припинення права власності на нерухоме майно (§§ 1045, 1050, 1091, 1105 ЦК ЧР тощо).

У Німецькому Цивільному Уложенні (далі – НЦУ) як такого поділу речей на нерухомі та рухомі прямо не визначено, хоча сам термін «нерухомість» використовується (зокрема, у §§ 330, 1003, 1971). Традиційно як нерухомі розглядаються речі, що мають міцний зв'язок із землею, продукти земельної ділянки, що поєднані з землею, за винятком речей, пов'язаних із землею з тимчасовою метою. Як складові земельної ділянки розглядаються і речові права, пов'язані з правом власності на неї [148].

Так, § 94 НЦУ встановлює, що до істотних складових частин земельної ділянки належать речі, міцно поєднані із землею, зокрема, будівлі, а також продукти земельної ділянки, доки вони пов'язані з нею. Насіння стає істотною складовою частиною земельної ділянки з моменту висіву, рослина – з моменту

посадки. ВУ цьому параграфі також зазначається про істотні складові частини будівлі, відносячи до них речі, які були використані для її побудови.

У § 95 НЦУ вказується на те, що речі, пов'язані із земельною ділянкою (будівлею) лише з тимчасовою метою, не належать до складових частин земельної ділянки (будівлі). Відповідно до § 96 НЦУ складовими частинами земельної ділянки визнаються права, пов'язані з правом власності на земельну ділянку [41].

Що стосується правового режиму нерухомого майна, то, в основному, в НЦУ йдеться про земельні ділянки. Наприклад, Книга 2 «Речове право» НЦУ містить частину 2 «Загальні положення про права на земельні ділянки», а частина 3 «Власність» – розділ 2 «Набуття та втрата права власності на земельні ділянки» [41].

Найбільш широку концепцію нерухомих речей містить цивільне право Франції [238]. У французькому законодавстві виокремлюються чотири групи нерухомого майна (перші дві включають тілесне нерухоме майно, а дві останні – безтілесне). Перша група включає майно, що є нерухомим за своєю природою, а саме, земельні ділянки та споруди (ст. 518 ЦК Франції). До другої групи належить майно, що є нерухомим через своє призначення. Це так звана фіктивна нерухомість, тобто рухомі речі, назавжди розміщені власником на своїй земельній ділянці для обслуговування останньої. Майно, що є нерухомим через своє призначення, поділяється на дві підгрупи: речі, що слугують сільськогосподарській або торгівельній експлуатації земельної ділянки (тварини, що використовуються для обробки землі, сільськогосподарське приладдя, солома та добриво, тварини, що вільно живуть на земельній ділянці, килими на сходах в готелях, обладнання ванних кімнат тощо) та речі, назавжди пов'язані із земельною ділянкою.

Третя група – це майно, що є нерухомим з огляду на предмет, який воно становить. До цієї групи включаються речові права на нерухомість (узуфрукт, емфітевзис, сервітут), речові права, установлені на нерухоме майно з метою забезпечення виконання зобов'язання (привілей, іпотека, антікрез) та речові вимоги.

До четвертої групи включається майно, що є нерухомим зважаючи на заяву його власника. Як приклад можна навести ст. 7 Органічного Закону Франції від 16 січня 1808 року, що надавала акціонерам банку право «імобілізувати» свої акції, тобто оголосити їх нерухомим майном. Сьогодні цей вид нерухомого майна поступово зникає [133, с. 241–246].

Основні положення про нерухоме майно містяться у Книзі другій «Про майно та про різні видозміни власності», Титулі 1 «Про відмінності майна», Главі 1 «Про нерухомість» [238].

Значною специфікою вірізняється розуміння нерухомого майна, що існує у країнах англосаксонської системи права, зокрема США та Великобританії. На відміну від континентального права, тут ідеться не про майно рухоме та нерухоме, а про майно реальне (real property) та персональне (personal property). Розрізняються вони за характером захисту. Стосовно реального майна подається реальний (речовий) позов (про відновлення володіння), а щодо персонального – особистий позов (про отримання грошової компенсації). Сьогодні до реального майна належать земельні ділянки та пов'язані з ними об'єкти (будівлі, споруди), багаторічні насадження, рослини на кореню, а також усі права, пов'язані із землею [39, с. 319].

Таким чином, традиційно до нерухомого майна належать земля й об'єкти тісно з нею пов'язані. Водночас, у законодавствах окремих країн можуть міститись істотні відмінності в підходах стосовно віднесення тих чи інших речей до нерухомих, зокрема щодо визнання нерухомістю за своєю фізичною природою рухомих речей. Зокрема французьке законодавство досить широко розуміє поняття «нерухоме майно», застосовуючи його до значної кількості об'єктів, які не є фізично нерухомими.

Отже, з аналізу правових норм, що містяться в законодавстві різних країн, стосовно визначення поняття «нерухомість» можна зробити висновок, що правовідносини щодо такого об'єкта завжди врегульовуються у спеціальних нормах. Тобто в кожній країні існує спеціальний правовий режим нерухомості.

Зважаючи на вищенаведене, можна виокремити види об'єктів, що відносяться до нерухомого майна:

- 1) земельна ділянка;
- 2) нерухомість, створена природою;
- 3) нерухомість, створена людиною;
- 4) штучно іммобілізовані рухомі речі, на які поширюється правовий режим нерухомості.

Ще одним принциповим моментом, на який варто звернути увагу під час розгляду питання поняття нерухомості, це поняття житла, яке в національній доктрині належить до виду нерухомого майна. До обов'язкових ознак житла, як зазначає Є. О. Мічурін, належить придатність приміщення для постійного проживання в ньому та внесення його в установленому порядку до житлового фонду [130, с. 51]. Досліджуючи питання поняття житла у практиці Європейського суду з прав людини, М. К. Галянтич та Г. В. Самойленко звернули увагу на існування в його рішеннях більш широкого підходу до розуміння житла, який дозволяє розглядати як житло, у тому числі, об'єкти, які за законодавством України до житла віднесені бути не можуть, зокрема, віз (кибитка) (справа Бакді проти Сполученого Королівства (1996 р.); приміщення, яке пов'язане з професійною діяльністю особи (справа Німітц проти Німеччини (1992 р.), справа Кола Ест проти Франції (2002 р.)) [31, с. 136–137]. Таким чином, дослідниками зроблено висновок, що тоді як «в Україні житлом має визнаватися приміщення, що збудоване відповідно до ДБН та СНіП, прийняте в експлуатацію спеціальною комісією та зареєстроване саме як жиле приміщення; призначене для постійного проживання людини, завершене будівництвом та віднесене в установленому порядку до житлового фонду. Практика ЄСПЛ розширює це поняття і відносить до поняття житла об'єкти за суб'єктивним фактором (визнання особою об'єкта своїм житлом)» [31, с. 138].

Необхідно також зазначити, що у спеціалізованій літературі сьогодні приділяється увага такому поширеному в західноєвропейських країнах та США виду житла як мобільне житло, тобто такому, що має здатність до передислокації.

Цей вид належить до нетрадиційних видів житла. Крім мобільного житла, виробленого промисловим способом, популярним є також переобладнання для житлових потреб транспортних засобів [124, с. 60]. Так, дедалі популярнішими стає використання як житла плавзасобів (барж, яхт). Називаються різні причини зростання такої популярності – від наслідків поділу майна подружжя до зручності такого проживання у зв'язку з меншою за оренду традиційного житла вартістю та можливістю швидкої передислокації «усім домом», наприклад, у разі зміни місця роботи [134].

Вивчаючи питання, пов'язані з правовим режимом нерухомого майна членів сім'ї, слід зазначити, що такі тенденції щодо мобільного житла можна очікувати і в Україні. У зв'язку з цим існує потреба в переосмисленні поняття житла та необхідність у розмежуванні понять «житло» та «житлова нерухомість».

Другим принциповим питанням, що вимагає з'ясування у зв'язку з характеристикою правового режиму нерухомого майна членів сім'ї, є поняття «член сім'ї». Підходи до визначення цього поняття також відрізняються у законодавстві різних країн.

Так, Сімейний кодекс Російської Федерації (далі – СК РФ) регулює особисті немайнові та майнові відносини між членами сім'ї: подружжям, батьками і дітьми (усиновителями і усиновленими), а у випадках і в межах, передбачених сімейним законодавством, між іншими родичами та іншими особами, а також визначає форми і порядок влаштування в сім'ю дітей, які залишилися без піклування батьків (ст. 2 СК РФ [191]). При цьому, законодавець не врегульовує відносини між особами, які проживають однією сім'єю, виходячи з чого такі відносини не впливають на правовий режим майна, у тому числі – нерухомого, що набувається такими особами за час спільного проживання.

Відповідно до ч. 1 ст. 59 Кодексу Республіки Білорусь «Про шлюб та сім'ю» [102] сім'я – це об'єднання осіб, пов'язаних між собою моральною та матеріальною спільністю і підтримкою, веденням спільного господарства, правами і обов'язками, що випливають зі шлюбу, близького споріднення, усиновлення. Згідно зі ст. 60 вказаного Кодексу відносини близького споріднення, що

виникають між батьками і дітьми, рідними братами та сестрами, дідом, бабою та онуками, вважаються родинними зв'язками. Таким чином, закон чітко визначає коло осіб, які автоматично є членами сім'ї. Крім того, передбачається можливість віднесення інших осіб до членів сім'ї на підставі судового рішення. Так, згідно з ч. 2 ст. 59 зазначеного нормативного акта інші родичі подружжя, непрацездатні утриманці, а у виняткових випадках й інші особи можуть бути визнані в судовому порядку членами сім'ї, якщо вони проживають спільно і ведуть спільне господарство. Таким чином, білоруське законодавство визначає перелік осіб, що є членами сім'ї та осіб, які можуть визнаватися членами сім'ї на підставі відповідного судового рішення.

Кодекс про родину й опіку Республіки Польща [243] регулює відносини виключно між родичами за походженням і подружжям, чим визначає досить вузьке коло членів сім'ї: подружжя, батьки і діти. Однак, спільне проживання жінки та чоловіка без реєстрації шлюбу не призводить до правових наслідків, адже, як зазначає С. Яворскі, такий «фактичний стан не підлягає жодному правовому регулюванню, у зв'язку з чим до нього не можуть безпосередньо застосовуватися норми про подружжя» [241].

ЦК ЧР визначення сім'ї та членів сім'ї не містить та не вказує, хто саме належить до членів сім'ї. Висновок, що перелік членів сім'ї не обмежується подружжям та дітьми впливає з формулювання § 692 ЦК ЧР, у якому йдеться про те, що подружжя мають домовлятися про ведення домашніх справ, у тому числі про вибір місця проживання одного з подружжя та інших членів сім'ї, насамперед – дітей. Водночас у § 700 ідеться про сімейне підприємство, яке визначається як підприємство, на якому спільно працюють подружжя або хоча б один з подружжя, та їхні родичі до третього ступеня, або особи, що перебувають з подружжям у родинних відносинах, шурина до другого ступеня. Далі зазначається, що ці особи мають статус членів сім'ї [38].

У НЦУ про членів сім'ї не згадується. У книзі четвертій НЦУ «Сімейне право» ідеться лише про подружжя, батьків та дітей.

У ЦК Франції, навпаки, про членів сім'ї зазначається неодноразово, проте саме поняття не розкривається і коло осіб, що можуть бути віднесені до членів сім'ї, не визначається. Так, наприклад, у ст. 370 ідеться про членів природної сім'ї до двоюрідних братів та сестер, а у ст. 406 – про сімейну раду, яка має складатися з 4–6 членів [238].

Таким чином, єдиного підходу до осіб, що можуть бути зараховані до членів сім'ї, у зарубіжному законодавстві немає.

По-різному в зарубіжному праві вирішується і питання стосовно місця сімейного права в системі права, що також має враховуватися при вивченні питання правового режиму нерухомого майна членів сім'ї.

Зокрема, у чеській доктрині поширеним є підхід, що сімейне право розглядається як приватне право, що виокремилося з цивільного. При цьому наголошується, що сімейне право передусім відрізняється вужчим предметом регулювання і специфічними методами. Так, зокрема, у юридичній літературі відзначається набуття, після запозичення досвіду німецької доктрини, публічно-правових рис сімейним правом Чеської Республіки у царині захисту інтересів дітей чи надання допомоги членам сім'ї [240, с. 29]. Зокрема, це стосується регулювання відносин щодо позбавлення батьківських прав, відібрання дитини, вирішення питань про участь батьків у вихованні дитини, установа патронату над дитиною, захисту суб'єктивних прав членів сім'ї. Виходячи з цього, сімейне право Чеської Республіки можна вважати комплексною галуззю права, яка містить елементи як приватно-правового, так і публічно-правового регулювання. Це стосується і питання визначення правового режиму нерухомого майна членів сім'ї.

У Республіці Польща традиційним є підхід, згідно з яким сімейне право розглядається як спеціальне відносно цивільного, і норми останнього регулюють сімейні відносини в разі відсутності спеціальних сімейно-правових норм [244, с. 472]. Аналогічні підходи існують у словацькій доктрині, де зазначається, що «сімейне право є інтегрованою частиною цивільного права». При цьому наголошується на субсидіарному зв'язку між основним актом сімейного

законодавства – Законом Республіки Словаччина «Про родину» і Цивільним кодексом, виходячи з чого вказаний закон є спеціальним, однак базується на загальних засадах згаданого кодексу [237, с. 29]. У ст. 4 СК РФ йдеться про можливість застосування до сімейних відносин норм цивільного законодавства в разі, якщо вони не врегульовані СК РФ. Окремо зауважується, що такий підхід не має суперечити суті сімейних відносин [191].

Досить поширеною є практика включення норм, що регулюють сімейні правовідносини, до цивільних кодексів. Зокрема, сімейно-правові норми було включено до ЦК ЧР [38]. Так само цивільним кодексом регулюються сімейні правовідносини у Франції і, таким чином, загальні положення цивільного законодавства поширюються на сімейні відносини. Водночас переважна більшість французьких цивілістів виокремлює сімейне право як самостійну галузь права [48, с. 124].

Щодо окремих норм законодавства, які стосуються правового режиму нерухомого майна членів сім'ї, то вони по-різному представлені в законодавстві зарубіжних країн.

Так, ЦК РФ у ст. 292 «Права членів сім'ї власників житлового приміщення» установлює норму, відповідно до якої члени сім'ї власника, які проживають у належному йому житловому приміщенні, мають право користуватися цим приміщенням на умовах, передбачених житловим законодавством. До того ж у ч. 2 зазначеної статті встановлюється припинення цього права користування в разі переходу права власності на житловий будинок або квартиру до іншої особи. Водночас, відповідно до ч. 4 ст. 292 ЦК РФ, відчуження житлового приміщення, у якому проживають члени сім'ї власника, над якими було встановлено опіку або піклування, чи неповнолітні члени сім'ї, які залишилися без батьківського піклування, у разі, коли відчуження житлового приміщення може зачепити права або охоронювані законом інтереси вказаних осіб, таке відчуження допускається лише за згодою органа опіки та піклування [104, с. 338–339]. Щодо СК РФ, то в ньому згадується нерухоме майно лише у контексті незалежності його правового

режиму від того, на ім'я кого з подружжя воно зареєстровано в разі набуття права на нього під час шлюбу [191, ст. 4].

Право на проживання в житловому приміщенні членів сім'ї власника встановлює ст. 275 «Права членів сім'ї власника житлового приміщення» ЦК РБ. Водночас, на відміну від законодавства Російської Федерації, перехід права власності на житловий будинок або квартиру до іншої особи не є підставою для припинення права користування житловим приміщенням членами сім'ї попереднього власника [36].

Як за законодавством Російської Федерації (ч. 3 ст. 292 ЦК РФ), так і за законодавством Республіки Білорусь (ч. 3 ст. 275 ЦК РБ) встановлюється право членів сім'ї власника житлового приміщення вимагати усунення порушення їх права на проживання в житловому приміщенні з боку будь-яких осіб, у тому числі – самого власника житлового приміщення.

Сімейне законодавство Республіки Білорусь містить небагато положень, що стосуються нерухомого майна. Зокрема, ст. 13¹ Кодексу Республіки Білорусь «Про шлюб та сім'ю» установлює особливі положення стосовно укладення шлюбного договору, якщо в останньому йдеться про нерухоме майно. Так, у разі якщо шлюбний договір містить положення, які є або можуть стати підставою для виникнення, переходу, припинення або обмеження прав на нерухоме майно, то такий шлюбний договір, крім письмової форми та нотаріального посвідчення, вимагає також державної реєстрації в організації з державної реєстрації нерухомого майна. Умови, що можуть стати підставою для виникнення, переходу, припинення або обмеження прав на нерухоме майно, набувають чинності саме з моменту такої державної реєстрації, тоді як інші умови – з моменту реєстрації шлюбу (якщо шлюбний договір було укладено особами, що бажають укласти шлюб) або з моменту нотаріального посвідчення (якщо шлюбний договір укладено подружжям) [102]. Так саме ст. 103² Кодексу Республіки Білорусь «Про шлюб та сім'ю» встановлюється обов'язковість державної реєстрації в організації з державної реєстрації нерухомого майна договору про сплату аліментів, якщо він передбачає передачу у власність дитини нерухомого майна [102]. Є також

загальна норма, закріплена ст. 161 «Правочини, для вчинення яких вимагається попередня згода органів опіки та піклування» Кодексу Республіки Білорусь «Про шлюб та сім'ю», відповідно до якої опікун не має права без попереднього дозволу органу опіки та піклування вчиняти, а піклувальник – давати згоду на вчинення правочинів, пов'язаних з відчуженням майна підопічного, його орендою (наймом), позичкою, передачею в заставу, а також правочинів, що можуть мати за наслідок відмову від належних підопічному прав, поділом його майна або виділом з нього часток, а також будь-яких інших правочинів, що можуть мати за наслідок зменшення майна підопічного [102].

У ЦК ЧР про нерухоме майно в сімейних відносинах йдеться в контексті управління та поділу майна подружжя, а також у зв'язку із захистом майнових прав дитини. Так, у § 723 ЦК ЧР зазначається, що той з подружжя, хто вчиняє управління спільним майном, самостійно здійснює правові дії, що стосуються питань спільної власності. Водночас, при розпорядженні житлом, яке є сімейним помешканням подружжя, якщо це житло є складовою спільного майна, або воно є житлом одного з них, або житлом неповнолітньої дитини, яка не є повністю дієздатною і яка перебуває на вихованні подружжя, а також у разі вирішення питання про тривале обтяження нерухомого майна, що є складовою спільного майна, той з подружжя, який здійснює управління всією спільною власністю, має діяти в межах закону та лише за згодою іншого з подружжя. У § 741 ЦК ЧР встановлюються правила стосовно нерухомого майна, що перебувало в спільній власності подружжя, але не було поділено: таке майно після спливу трьох років з моменту припинення спільної власності буде вважатися таким, що перебуває у спільній частковій власності обох з подружжя у рівних частках. Частина 2 § 898 встановлює обов'язок батьків отримати дозвіл суду на вчинення юридично значущих дій, які є підставою для набуття дитиною нерухомої речі (її частини) або розпорядження нерухомою річчю. Крім того, згода суду є обов'язковою для правочинів, на підставі яких відбувається обтяження майна дитини, отримання нею дарунка значної вартості, укладання договору стосовно житла (головним чином – оренди) [38].

Польське законодавство містить низку норм, спрямованих на захист прав подружжя чи колишнього подружжя щодо нерухомого майна. Так, відповідно до ст. 28¹ Кодексу про сім'ю та опіку Республіки Польща, якщо одному з подружжя належить право на проживання, інший з подружжя уповноважений на використання такого права. Це стосується права на проживання в житловому приміщенні, що належить іншому з подружжя на підставі права власності чи іншому речовому праві [239]. Більш того, вказане право на проживання залишається й після припинення шлюбу, за винятком випадків установлення окремого проживання чи відверто неналежної поведінки, яка унеможливило спільне проживання (§ 2 ст. 58 Кодексу про сім'ю та опіку Республіки Польща).

Крім того, відповідно до § 1 ст. 301 ЦК РП особа, яка має право на проживання, засноване на особистому сервітуті, може прийняти на проживання іншого з подружжя і малолітніх дітей. У такому разі вказані особи набувають прав на проживання і на них поширюється відповідне право, що впливає із сервітуту.

Таким чином, можна стверджувати, що польський законодавець надає особливого значення захисту суб'єктивних прав подружжя і дітей стосовно такого нерухомого майна, як житло.

Щодо законодавства Німеччини, то § 1361b НЦУ містить положення про надання подружнього житла у разі окремого проживання. Зокрема, зазначається, у випадку, якщо подружжя проживають окремо або один з них хоче проживати окремо, то кожен з них має право, щоб інший надав йому подружнє житло або його частину у виключне користування, коли це необхідно для усунення серйозних зіткнень. Ще одна норма, що стосується правового режиму нерухомого майна, міститься у § 1424 НЦУ і встановлює, що той з подружжя, хто здійснює управління спільним майном, може розпоряджатися земельною ділянкою лише за згодою іншого з подружжя [41].

Ст. 222 ЦК Франції встановлює право кожного з подружжя одноособово вчиняти правочини з управління, користування або розпорядження нерухомим майном, що належить йому особисто [238]. Водночас ст. 220-1 ЦК Франції

передбачає можливість обмеження того з подружжя, хто нехтує своїми обов'язками у здійсненні розпорядження майном (як особистим, так і спільним майном подружжя). Причому, коли йдеться про нерухоме майно, відчуження якого підлягає реєстрації, то, відповідно до ст. 220-2 ЦК Франції, постанова суду про обмеження одного з подружжя у праві здійснювати розпорядження майном також підлягає державній реєстрації [238].

Ст. 457 ЦК Франції обмежує право опікуна відчужувати або обтяжувати речовими правами нерухомість підопічного без згоди сімейної ради, а сам продаж нерухомості має, відповідно до ст. 459 ЦК Франції, відбуватися публічно на аукціоні у присутності опікуна [238].

Можна також виокремити спільні для деяких країн колишнього СРСР моменти стосовно правового режиму нерухомого майна в сімейних правовідносинах.

По-перше, це традиційний у країнах колишнього СРСР поділ на законний та договірний режими майна членів сім'ї. Слід також відзначити, що, наприклад, стосовно режиму майна подружжя у країнах-членах СНД, то переважає саме законний режим, оскільки практика укладання шлюбного договору так і не набула значного поширення в цих країнах [115, с. 139].

По-друге, на майно, що підлягає реєстрації, не поширюється презумпція правомірності перебування та наявності згоди іншого з подружжя на перебування спільного майна в конкретний момент часу в одного з подружжя, який в такому випадку буде вважатися законним (титульним) володільцем без наявності спеціальної згоди іншого подружжя [115, с. 144].

По-третє, здійснення державної реєстрації нерухомого майна, набутого за час шлюбу, на ім'я одного з подружжя не спростовує презумпцію спільності такого майна. Так, зокрема ч. 2 ст. 34 СК РФ встановлює, що нерухомі речі, придбані за рахунок спільних доходів подружжя під час шлюбу, є спільною власністю подружжя незалежно від того, на ім'я кого з подружжя їх придбано.

Висновки до розділу 1

1. Питання правового режиму нерухомого майна членів сім'ї, так чи інакше, постійно відображаються у працях юристів-науковців, як у сфері цивільного, так і сімейного права. Сьогодні можна говорити про наявність значної кількості наукових розробок, що можуть бути покладені в основу вивчення питань, пов'язаних з правовим режимом нерухомого майна членів сім'ї.

2. Нерухоме майно традиційно посідає особливе місце в майнових сімейних правовідносинах. Питанню збереження нерухомого майна в роду, общині чи сім'ї (родини) і правового регламентування такого стану завжди приділяється значна увага в різні історичні періоди розвитку суспільства.

3. Правовий режим нерухомого майна членів сім'ї завжди був тісно пов'язаний з правовим регулюванням спадкових відносин і визначенням долі майна та прав на нього після смерті одного з членів сім'ї. Певні правові конструкції, зокрема розроблені в римському праві, знайшли відображення в сучасному праві. Зокрема, це стосується особистого сервітуту *habitatio* – право проживання в чужому будинку.

4. Тривалий період регулювання правового режиму нерухомого майна членів сім'ї мало яскраво виражений гендерний характер, коли відповідні права членів сім'ї жіночої статі істотно обмежувалися (наприклад, заборона включати нерухоме майно до складу посагу (приданого), обмеження прав на нерухоме майно вдови тощо).

5. Особливе місце серед об'єктів нерухомості посідає земельна ділянка. Саме стосовно неї виникає спочатку общинна та родова, а потім сімейна власність. Оброблення та покращення земельної ділянки завдяки трудовим зусиллям членів однієї сім'ї протягом кількох поколінь обумовлює специфіку ставлення до неї як з правової, так і з морально-етичної та психологічної точок зору. Будови тривалий період часу не мають самостійного правового оформлення як нерухоме майно, а розглядаються як складові частини земельної ділянки. На сьогодні визначення

поняття нерухомого майна також передбачає застосування поняття земельної ділянки і зв'язку майна з нею як критерію розрізнення рухомої речі від нерухомої.

6. В історії права України існував тривалий період формальної відсутності нерухомого майна як правової категорії, що припадає на часи радянської влади. Це було пов'язано з невизнанням права приватної власності, внаслідок чого поділ майна на рухоме та нерухоме практично втратив сенс. Відповідно і в сімейних правовідносинах питання правового режиму нерухомого майна членів сім'ї не виникало, а спеціальне регулювання таких відносин було відсутнє.

7. Набуття Україною незалежності призвело до істотних політичних та економічних змін у житті суспільства. Відродження права приватної власності, розвиток ринкових відносин зумовлює відновлення окремого правового регулювання обороту нерухомого майна. Нерухоме майно починає включатися до складу майна членів сім'ї, що, у сукупності з особливостями правового регулювання відносин щодо нерухомого майна та сімейних відносин, створює особливий правовий режим нерухомого майна членів сім'ї.

8. Аналізування законодавства зарубіжних країн щодо визначення поняття «нерухомість» та її правового режиму свідчить, що правовідносини стосовно такого об'єкта завжди врегульовуються спеціальними нормами. Тобто в кожній країні існує спеціальний правовий режим нерухомості.

9. Традиційно в законодавстві зарубіжних країн до нерухомого майна належить земля й об'єкти тісно з нею пов'язані. Водночас, у законодавствах окремих країн можуть міститися істотні відмінності у підходах стосовно віднесення тих чи інших речей до нерухомих, у тому числі щодо визнання нерухомістю за своєю фізичною природою рухомих речей. Коли йдеться про правовий режим нерухомого майна членів сім'ї, то вказані відмінності можуть мати значення при вирішенні питання поділу майна в сім'ї з іноземним елементом, оскільки, як вказується у ч. 2 ст. 38 Закону України «Про міжнародне приватне право», належність майна до нерухомих або рухомих речей, а також інша класифікація майна визначається правом держави, у якій це майно знаходиться.

10. Кількість норм, що безпосередньо стосуються правового режиму нерухомого майна членів сім'ї, що містяться в законодавстві зарубіжних країн, є досить обмеженою. Здебільшого вони стосуються виникнення права проживання, а також регулювання особливостей користування та розпорядження нерухомим майном членів сім'ї.

РОЗДІЛ 2

ЗАГАЛЬНА ХАРАКТЕРИСТИКА ПРАВОВОГО РЕЖИМУ НЕРУХОМОГО МАЙНА ЧЛЕНІВ СІМ'Ї

2.1. Поняття нерухомого майна та членів сім'ї за законодавством України

Установлення особливого правового режиму нерухомого майна членів сім'ї обумовлюється специфікою як об'єкта відповідних відносин, яким виступає нерухоме майно, так і їх суб'єктним складом. Таким чином, розкриття поняття правового режиму нерухомого майна членів сім'ї в законодавстві України неможливе без попереднього з'ясування таких понять, як «нерухоме майно» та «члени сім'ї».

Поділ речей на рухомі та нерухомі за законодавством України відбувається на підставі такої їх фізичної характеристики як можливість вільного переміщення у просторі. Абз. 1 ч. 1 ст. 181 ЦК України визначає, що до нерухомих речей (нерухоме майно, нерухомість) належать земельні ділянки, а також об'єкти, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення. Із зазначеної норми можна виокремити дві категорії об'єктів нерухомості – 1) земельні ділянки і 2) об'єкти, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення. Такий підхід законодавця викликає критику в юридичній літературі. Так, І. Спасибо-Фатєєва вказує, що визначальним критерієм віднесення речей до нерухомих має виступати зв'язок із землею і звертає увагу на те, що «у відсутність же посилення в українському законодавстві на міцність зв'язку із землею збільшується й коло проблем, оскільки треба надати оцінки тому зв'язку, який має об'єкт із землею і вплив на його властивість і правовий режим» [206, с. 11]. Дійсно, сучасні технології часто дозволяють переміщувати в просторі без руйнування, пошкодження або зміни цільового призначення досить великі

об'єкти, у тому числі будівлі або споруди, тому критерій стосовно вільного переміщення в просторі на сучасному етапі розитку технологій не можна вважати визначальним.

Крім того, до ознак об'єктів нерухомості в юридичній літературі відносять також «корисність, довговічність, стаціонарність, неповторність, необхідність утримання в належному стані, тверда регламентація правового статусу й правочинів з цим майном» [206, с. 12].

Загалом наведені характеристики нерухомого майна можуть бути поділені на фізичні та юридичні, проте ставлення до такого поділу є неоднозначним.

Так, до юридичних ознак нерухомого майна відносять необхідність здійснення державної реєстрації речових прав на таке майно. Відповідно до ч. 1 ст. 5 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» у Державному реєстрі прав реєструються речові права на земельні ділянки, а також на об'єкти нерухомого майна, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких неможливе без їх знецінення та зміни призначення, а саме: підприємства як єдині майнові комплекси, житлові будинки, будівлі, споруди, а також їх окремі частини, квартири, житлові та нежитлові приміщення [76]. Водночас слід погодитися з дослідниками, які надають перевагу фізичним властивостям нерухомих речей і вказують на другорядність державної реєстрації і неможливість розглядати її як класифікаційну ознаку нерухомості, оскільки «державна реєстрація не є ознакою нерухомості, це лише один з наслідків визнання законодавцем певних об'єктивних властивостей цього різновиду речей» [206, с. 14].

У ЦК України згадуються різні види нерухомого майна: земельні ділянки (ст. 181), підприємство як єдиний майновий комплекс (ст. 191), житлові будинки, будівлі, споруди (ч. 2 ст. 331), квартира (ст. 744). Причому житловий будинок розглядається як вид будівлі – будівля капітального типу (ст. 380 ЦК України). До комплексного об'єкта нерухомості може бути віднесена садиба, що являє собою, відповідно до ст. 381 ЦК України, земельну ділянку разом з розташованими на ній житловим будинком, господарсько-побутовими будівлями, наземними і

підземними комунікаціями, багаторічними насадженнями. Визначає ЦК України й такий вид нерухомого майна, як квартира. Зокрема, у ст. 382 ЦК України вказується, що квартирою є ізольоване помешкання в житловому будинку, призначене та придатне для постійного в ньому проживання [226].

Щодо інших видів нерухомого майна, то їх визначення ЦК України не містить.

Водночас у юридичній літературі, зокрема, зазначається, що до будівель належать об'єкти, які передбачають можливість постійного перебування в них людей. Тоді як стосовно споруд, що здебільшого виконують технічну функцію, таке перебування буде або лише тимчасовим, або взагалі не передбачено. Так, І. Спасибо-Фатеева зазначає, що «будівлями є житлові та нежитлові будинки. До споруд відносяться мости, залізниці, лінії електропередач, трубопроводи, шахти, причали» [206, с. 14].

Розглядаючи такий вид нерухомого майна, як квартира, дослідниця вказує на неможливість відокремити житловий будинок і квартиру: «стіни будинку одночасно є стінами квартир, а стіни квартир також належать різним власникам» [206, с. 15]. У зв'язку з цим нею робиться висновок про можливість говорити про «простір як про об'єкт прав» і зазначається, що «приміщення вважається нерухомістю, хоча безпосереднього зв'язку із землею не має. Водночас воно відповідає іншому критерію віднесення речі до нерухомих – неможливості переміщення в просторі без пошкоджень» [206, с. 16]. Таким чином, віднесення квартири до нерухомого майна має досить умовний характер і вказаний об'єкт не може розглядатися окремо від іншого об'єкта – житлового будинку. На користь цієї тези свідчить і положення ч. 2 ст. 382 ЦК України, яка встановлює, що власникам квартири у дво- або багатоквартирному житловому будинку належать на праві спільної сумісної власності приміщення загального користування, опорні конструкції будинку, механічне, електричне, сантехнічне та інше обладнання за межами або всередині квартири, яке обслуговує більше однієї квартири, а також споруди, будівлі, які призначені для забезпечення потреб усіх власників квартир, а також власників нежитлових приміщень, які розташовані в

житловому будинку. Тобто право власності на вказані приміщення та споруди є похідним від права власності на квартиру.

Слід окремо зупинитися на деяких суперечливих положеннях чинного законодавства щодо нерухомих речей. Зокрема, що стосується питання віднесення певних об'єктів до нерухомості і застосування режиму нерухомої речі. Так, ст. 657 ЦК України, у якій встановлюється форма окремих видів договорів купівні-продажу, вказує, що до нерухомого майна належать, серед іншого, єдині майнові комплекси. Поняття єдиного майнового комплексу в ЦК України деталізується лише стосовно одного виду таких комплексів – підприємств. Слід одразу зазначити, що в юридичній літературі слушно звертається увага на відсутність однозначного трактування підприємства законодавцем [100, с. 84–85]. Так, якщо за цивільним законодавством підприємство розглядається і як об'єкт цивільних прав (ст. 191 ЦК України) і як суб'єкт (наприклад, ч. 2 ст. 810¹ ЦК України), то господарське законодавство, а саме, ст. 62 Господарського кодексу України (далі – ГК України) визначає підприємство лише як «самостійний суб'єкт господарювання», який є юридичною особою [35], а у ч. 2 ст. 66 ГК України «Майно підприємства» йдеться про «цілісний майновий комплекс підприємства», тобто згідно з ГК України підприємство є суб'єктом права. Водночас у контексті цього дослідження підприємство розглядається відповідно до ст. 191 ЦК України, тобто як об'єкт цивільних прав.

Згідно з ч. 3 ст. 191 ЦК України підприємство є єдиним майновим комплексом, що використовується для здійснення підприємницької діяльності. Відповідно до ч. 2 вказаної норми до складу підприємства як єдиного майнового комплексу входять усі види майна, призначені для його діяльності, у тому числі земельні ділянки, будівлі, споруди, устаткування, інвентар, сировина, продукція, права вимоги, борги, а також право на торговельну марку або інше позначення та інші права, якщо інше не встановлено договором або законом. Таким чином, до складу підприємства входять речі, які є нерухомими з огляду на їх правову природу, а також рухомі речі. У сукупності вони, на думку вітчизняного законодавця, становлять нерухомість.

Однак такий підхід призводить до певної суперечності, адже можемо констатувати невідповідність положення абз. 1 ч. 1 ст. 181 ЦК України, згідно з яким нерухомими речами є лише земля і об'єкти, які з нею тісно пов'язані, і ст. 191 ЦК України, яка встановлює, що до нерухомості належить об'єкт, який складається в тому числі з суто рухомих речей (устаткування, сировина тощо) чи майнових прав. З цього приводу М. В. Бабенко зазначає, що: «підприємство в цілому не має матеріально-предметної форми, і, виходячи зі змісту ст. 191 ЦК, річчю у буквальному розумінні не є. На певних етапах свого існування підприємство взагалі може не мати у своєму складі або у власності речей, а цілісний майновий комплекс підприємства, виходячи зі змісту ст. 191 ЦК, складатиметься з прав вимоги, боргів та знаків для товарів та послуг» [9, с. 37–38]. При цьому, на думку автора, «у разі державної реєстрації цілісного майнового комплексу як нерухомості постають проблеми відчуження окремих частин цього майнового комплексу» [9, с. 37–38]. А. В. Кравченко та І. І. Зеленкова звертають увагу також на таку ознаку майнового комплексу, як його постійне перебування в динаміці, оскільки він використовується в підприємницькій діяльності [108, с. 39]. Тут слід нагадати, що до основних ознак рухомих речей належить, серед іншого, стабільність. Як вдалий приклад правового регулювання стосовно підприємства зазначеними авторами наводиться досвід правового режиму підприємства за законодавством Франції, яке майновий комплекс розглядає як «сукупність прав і вважає його безтілесною рухомістю, а поняття «підприємство» використовує лише в значенні суб'єкта прав» [108, с. 39].

У цьому контексті необхідно також звернути увагу на абз. 2 ч. 1 ст. 181 ЦК України, відповідно до якого режим нерухомої речі може бути поширений законом на повітряні та морські судна, судна внутрішнього плавання, космічні об'єкти, а також інші речі, права на які підлягають державній реєстрації. Отже, можна виокремити два підходи: 1) визнання рухомих речей – нерухомими (ст. 191 ЦК України); 2) поширення режиму нерухомої речі на рухомі речі (абз. 2 ч. 1 ст. 181 ЦК України).

Вирішуючи питання, якому підходу надати перевагу, слід виходити з призначення інституту нерухомості в цивільному праві. Метою введення зазначеного інституту було запровадження ускладнень у питання оборотоздатності нерухомих речей порівняно з рухомими. На сьогодні вказані ускладнення полягають, зокрема, в обов'язковій письмовій формі з нотаріальним посвідченням правочинів щодо нерухомості та в державній реєстрації прав на нерухоме майно. Саме за такою логікою вбачається правильним положення абз. 2 ч. 1 ст. 181 ЦК України, яке поширює режим нерухомої речі на рухомі речі, а не відносить такі речі до нерухомих. Адже, наприклад, визнання автомобіля чи літака нерухомістю суперечило б їх фактичному призначенню.

Таким чином, у питанні підприємства як єдиного майнового комплексу також варто було б застосувати вказаний вище прийом, а саме поширити на нього режим нерухомої речі, а не визнавати нерухомістю. Тим більше саме за таким підходом сформульовано ст. 1030 ЦК України, згідно з якою предметом договору управління майном можуть бути підприємство як єдиний майновий комплекс, нерухома річ, цінні папери, майнові права та інше майно. Як бачимо, у вказаній нормі поняття «підприємство як єдиний майновий комплекс» і «нерухома річ» зазначені через кому, отже підприємство визнається як таке, що не належить до нерухомості.

Ураховуючи вищевикладене, видається за необхідне вдосконалити положення чинного законодавства в питаннях визначення підприємства як єдиного майнового комплексу як об'єкта цивільних прав, а саме поширити на нього режим нерухомої речі, а не визнавати нерухомістю. Таким чином, пропонується викласти абз. 1 ч. 3 ст. 191 ЦК України в такій редакції: «До підприємства як єдиного майнового комплексу застосовується режим нерухомої речі».

Якщо говорити про підприємство як про суб'єкт правовідносин, то в такому розумінні його взагалі неможливо розглядати в цьому дослідженні. Крім того, підприємство, незважаючи на визнання його нерухомим майном відповідно до ч. 3 ст. 191 ЦК України, не може розглядатися як таке в контексті правового

режиму нерухомого майна членів сім'ї, коли йдеться про господарські товариства, адже згідно зі ст. 115 ЦК України власником майна господарського товариства є саме товариство. Таким чином, суб'єктом права власності на підприємство виступає відповідне підприємницьке товариство, а члени сім'ї можуть мати лише корпоративні права в такій підприємницькій юридичній особі, які не належать до нерухомості.

Також не можна залишити поза увагою положення ст. 657 ЦК України, у якій наводиться невичерпний перелік об'єктів нерухомого майна, договори стосовно якого підлягають нотаріальному посвідченню. Виникає логічне, як видається, питання – з якою метою у вказаній статті закону наводити перелік з певних об'єктів нерухомості, таких як житлові будинки чи земельні ділянки, якщо вони й так згідно зі ст. 181 ЦК України, тобто того ж нормативного акта, вже віднесені до нерухомості? Зазначення в тексті вказаної норми правила про нотаріальне посвідчення договорів з нерухомістю є цілком достатнім, а вказівка на окремі види нерухомості не має жодного практичного значення, а відіграє освітню роль, що не є призначенням ЦК України.

Також, постає питання, чи поширюється положення вказаної норми на об'єкти, що не є нерухомими, однак до яких, згідно із законом, застосовується правовий режим нерухомої речі? Видається, що одна із найважливіших функцій поширення правового режиму нерухомості на рухомі речі саме й полягає в обов'язковості нотаріального посвідчення договорів з нею. У зв'язку з цим пропонується викласти ч. 1 ст. 657 ЦК України в такій редакції: «Договір купівлі-продажу нерухомого майна, а також майна, на яке згідно із законом поширюється режим нерухомої речі, укладається в письмовій формі і підлягає нотаріальному посвідченню, крім договорів купівлі-продажу майна, що перебуває в податковій заставі».

Підсумовуючи, можна виділити такі ознаки нерухомого майна, що обумовлюють необхідність встановлення його особливого правового режиму стосовно таких суб'єктів, як члени сім'ї: 1) висока вартість, що, зазвичай, обумовлює необхідність поєднання матеріальних та/або трудових ресурсів членів

сім'ї для набуття/створення такого майна; 2) можливість використання в якості засобу отримання прибутку, що використовується для потреб всієї сім'ї; 3) здатність забезпечувати реалізацію суб'єктивного права людини на житло.

Другим центральним поняттям, що потребує розкриття при характеристиці правового режиму нерухомого майна членів сім'ї, є власне поняття «члени сім'ї», яке тісно переплітається з поняттям «сім'я».

Слід відзначити, що чинне законодавство, на відміну від традиційного підходу щодо закріплення загальновизнаних визначень основних правових понять, не містить єдиного визначення понять «член сім'ї» та «сім'я», які, натомість, широко застосовуються в нормативно-правових актах. Так, у Конституції України встановлюється гарантія судового захисту права на спростування недостовірної інформації про особу та членів її сім'ї (ст. 32), право на достатній життєвий рівень для особи та її сім'ї (ст. 48), право на рівність прав та обов'язків подружжя у шлюбі та сім'ї та право на охорону сім'ї з боку держави (ст. 51), право відмовитись давати показання або пояснення щодо себе, членів своєї сім'ї чи близьких родичів (ст. 63), а також правило, відповідно до якого засади регулювання сім'ї визначаються виключно законами України (ст. 92) [107].

Не містить поняття «членів сім'ї» та «сім'ї» і СК України, який може розглядатися як основний акт у сфері регулювання сімейних відносин. Водночас у ст. 3 СК України наголошується на тому, що сім'я є первинним та основним осередком суспільства. Відносно вказаного законодавчого положення Є. О. Харитонов зауважує, що таке формулювання є декларацією «щодо бачення вітчизняним законодавцем значення сім'ї у суспільстві» [221, с. 295]. Так саме і І. В. Жилінкова звертає увагу на те, що «визначення сім'ї як первинного та основного осередку суспільства не є правовим, воно вирішує лише питання щодо місця та значення сім'ї в суспільстві» [65, с. 120].

У сімейному законодавстві також окремо відзначається роль сім'ї в житті дитини. Так, згідно із ч. 1 ст. 11 Закону України «Про охорону дитинства» сім'я є природним середовищем для фізичного, духовного, інтелектуального,

культурного, соціального розвитку дитини, її матеріального забезпечення і несе відповідальність за створення належних умов для цього [80]. Такий підхід цілком узгоджується з більшістю міжнародних актів. Зокрема, ст. 3 Загальної декларації прав людини від 10 грудня 1948 року визначено, що сім'я є природним і основним осередком суспільства і має право на захист з боку суспільства та держави [68]. У Преамбулі Конвенції про права дитини, прийнятої резолюцією 44/25 Генеральної Асамблеї ООН від 20 листопада 1989 року, зазначається, що країни-члени «впевнені в тому, що сім'ї як основному осередку суспільства і природному середовищу для зростання і благополуччя всіх її членів і особливо дітей мають бути надані необхідні захист і сприяння, з тим щоб вона могла повністю покласти на себе зобов'язання в рамках суспільства» [106].

Наведені функції сім'ї щодо матеріального забезпечення життя дитини безпосередньо пов'язані з питанням правового режиму нерухомого майна членів сім'ї, проте ніяк не розкривають її поняття.

Слід зауважити, що у правовій науці поняття сім'ї традиційно є дискусійним й до сьогодні ще не здобуло однозначного визначення. Так, один з найвідоміших дореволюційних фахівців в галузі сімейного права О. І. Загоровський визначав сім'ю як групу осіб «пов'язаних шлюбом або спорідненням, що проживають спільно одне з одним» [69, с. 1]. Інший видатний правознавець Г. Ф. Шершеневич у свій час писав, що «сім'я складається тільки з батька, матері та дітей, причому останні, з досягненням змужніння, у більшості випадків одразу відособлюються в окремі союзи, мало пов'язані з початковим. Бокові родичі, що не встигли створити власної сім'ї, залишаючись в союзі, не входять до нього органічно» [233, с. 407]. Інше коло осіб як членів сім'ї виокремлюється П. Сорокіним, який визначає сім'ю як «союз, по-перше, чоловіка та дружини, потім батьків та дітей та, по-третє, більш широко, союз родичів та свояків» [205, с. 65]. На підставах створення сім'ї базується визначення, що було запропоноване Г. К. Матвєєвим: сім'я – це «об'єднання осіб, пов'язаних між собою шлюбом та спорідненням, моральною та матеріальною спільністю та підтримкою, народженням та вихованням нащадків, взаємними особистими

правами та обов'язками» [123, с. 41]. У свою чергу А. М. Нечаєва вважає, що сім'я – це «спільність таких, що разом проживають та ведуть спільне господарство осіб, що мають передбачені законодавством про шлюб та сім'ю права та обов'язки» [141, с. 61–62]. І. В. Жилінкова пропонує визначення сім'ї як «об'єднання осіб, пов'язаних між собою спільністю життя та взаємними правами і обов'язками, що виникають за підстав, передбачених в законі» [65, с. 119]. Отже, спільним підходом у наведених визначеннях є те, що сім'ю складають особи, які пов'язані тісними зв'язками (родинними чи шлюбними). Серед ознак сім'ї також виділяються такі ознаки, як спільне проживання, наявність зв'язків економічного характеру (ведення спільного господарства), спільність життя (характеристика сім'ї, як союзу, об'єднання осіб), наявність взаємних прав та обов'язків.

У юридичній літературі слушно вказується на те, що «каменем спотикання, через який виникають основні спори при визначенні сім'ї, є питання про суб'єктний склад сім'ї», оскільки «залежно від вирішення питання про суб'єктний склад сім'ї визначається коло учасників сімейних відносин, носіїв комплексу сімейних особистих та майнових прав й обов'язків» [65, с. 119]. Як зазначає І. В. Жилінкова, «насамперед до членів сім'ї відносять подружжя, а також батьків і дітей, які за загальним правилом складають ядро сімейного союзу. Подальше коло членів сім'ї може варіюватися залежно від конкретних обставин, починаючи від найближчих кровних родичів (висхідних, нисхідних і бічних ліній спорідненості) і закінчуючи особами, які спільно проживають в одному будинку («під одним дахом») як члени сім'ї» [62, с. 248].

Визначаючи у ч. 2 ст. 3 СК України коло осіб, які є членами сім'ї, законодавець відносить до їх числа осіб, які спільно проживають, пов'язані спільним побутом, мають взаємні права та обов'язки. При цьому, згідно з ч. 4 зазначеної норми, крім шлюбу, кровного споріднення та усиновлення сім'я може створюватись і на інших підставах, які не заборонені законом і не суперечать моральним засадам суспільства. Отже, як слушно вказує В. П. Мироненко, «наведене у Сімейному кодексі поняття сім'ї окреслює загальні риси цього соціального інституту, опосередковано називаючи суб'єктний склад її учасників,

підстави виникнення та інші ознаки (спільне проживання, спільний побут, взаємні права та обов'язки). Вбачається, що ці ознаки є визначальними для можливості правової оцінки певного об'єднання осіб як сім'ї з точки зору охорони й захисту прав та інтересів її членів, зокрема, і як об'єкта державно-правового регулювання в цілому» [125, с. 51].

Центральне місце в системі сімейних правовідносин займають правовідносини подружжя. Відповідно до ч. 4 ст. 3 СК України, шлюб є однією із підстав створення сім'ї, а норми, що регулюють питання шлюбу та права й обов'язки подружжя, відкривають особливу частину СК України. Це є цілком обґрунтованим, оскільки зазвичай саме подружжя становлять основу сім'ї, її серцевину. Як зазначав Є. М. Ворожейкін, потреба вступати до шлюбу буде існувати вічно, оскільки вона базується на біологічному мотиві, природній потребі людей протилежної статі у шлюбному спілкуванні один з одним [25, с. 109]. Зрештою це стає поштовхом для виникнення потреби в облаштуванні спільного життя, турботи про потомство, створення матеріальної бази існування сім'ї. У зв'язку з чим цілком слушним видається підхід М. Т. Оридороги, яка зазначала, що основою шлюбу є не лише потреби суспільства в самовідтворенні, але й морально-етичне почуття кохання, яке виступає стимулом до укладення шлюбного союзу та його необхідним моральним елементом [145, с. 12]. На нормативному рівні СК України визначає шлюб як сімейний союз жінки та чоловіка, зареєстрований в органі державної реєстрації актів цивільного стану. Саме факт державної реєстрації є підставою для виникнення встановлених СК України прав та обов'язків подружжя, що поділяються на особисті немайнові та майнові, а останні включають права та обов'язки подружжя стосовно майна і права й обов'язки подружжя стосовно надання утримання.

Щодо батьків та дітей, то, як зазначається у ст. 121 СК України, права й обов'язки матері, батька і дитини ґрунтуються на походженні дитини від них, засвідченому органом державної реєстрації актів цивільного стану. Обсяг взаємних прав та обов'язків батьків і дітей не залежить від того, чи перебувають

батьки дитини у шлюбі між собою. Слід відзначити, що дитиною відповідно до ст. 6 СК України вважається особа у віці до вісімнадцяти років. Надання особі повної цивільної дієздатності до досягнення вісімнадцяти років відповідно до ЦК України не позбавляє її статусу дитини в сімейних правовідносинах.

Правовідносини між усиновителями та усиновленими врегульовуються аналогічно правовідносинам між батьками і дітьми, оскільки такі правовідносини визнаються законодавством тотожними. Так, відповідно до ч. 4 ст. 232 СК України усиновлення надає усиновлювачеві права і накладає на нього обов'язки щодо дитини, яку він усиновив, у такому ж обсязі, який мають батьки щодо власної дитини. У свою чергу, згідно з ч. 5 вказаної статті усиновлення надає особі, яку усиновлено, права і накладає на неї обов'язки щодо усиновлювача в такому ж обсязі, який має дитина щодо своїх батьків. Виходячи з цього, до правовідносин щодо нерухомого майна, які виникають між усиновлювачами і усиновленими, застосовуються положення щодо правовідносин між батьками та дітьми.

Додаткового з'ясування потребує можливість віднесення до членів сім'ї інших осіб, пов'язаних кровним спорідненням, тобто родичів, а також осіб, які становлять сім'ю і відповідно мають розглядатися як члени сім'ї, на підставах, не заборонених законом і таких, що не суперечать моральним засадам суспільства. Тут єдиної позиції в національному законодавстві немає. Крім того, як слушно зазначається в юридичній літературі, поняття «члени сім'ї» та «родичі» є «наскрізними» для декількох галузей права» [65, с. 119], кожна з яких накладає на це поняття власну специфіку, обумовлену функціями та завданнями відповідного законодавства.

Поняття «члени сім'ї», «родичі» та «близькі родичі» згадуються в багатьох нормах ЦК України (ч. 2 ст. 23, ч. 1 ст. 70, ч. 1 ст. 79, ч. 2 ст. 277, ч. 3 ст. 290, ч. 3 ст. 291, ч. 3 ст. 298, ч. 1 ст. 1250, ч. 3 ст. 1253), водночас лише ст. 68 ЦК України містить вказівку, що до близьких родичів належать батьки, діти, брати та сестри.

У СК України правам та обов'язкам інших членів сім'ї та родичів присвячений розділ V, який регулює відносини між бабою, дідом (прабабою,

прадідом) та внуками (правнуками); братами та сестрами; мачухою (вітчимом) та пасинком (падчеркою); фактичним вихователем та фактичним вихованцем.

Щодо інших підстав створення сім'ї, то аналізуючи положення ч. 4 ст. 3 СК України, З. В. Ромовська пише, що «за Сімейним кодексом України сім'я може виникнути і з інших підстав, які не заборонені законом та не суперечать моральним засадам суспільства. Дві одинокі, старшого віку пані почали спільно проживати. Кімнатка, що належала Т., напівпідвальна, без водопостачання, лише з газовим пальником, ставала все більш небезпечною для її здоров'я. Тому М. запропонувала їй, своїй давній приятельці, переїхати у її просторе помешкання. У них був спільний бюджет, кожна по черзі готувала їжу, вони взаємно піклувалися одна про одну. Чи можна їх назвати сім'єю?» [178, с. 22]. Виходячи зі встановлених СК підстав створення сім'ї та її ознак здається, що відповідь на це питання має бути позитивною. Але, водночас, розділ V СК не містить жодної норми, що врегульовувала б такі відносини.

Виходячи з вищенаведеного, слід зазначити, що перелік осіб, які є членами сім'ї, сімейним законодавством встановлюється лише стосовно досить вузького кола осіб, таких як подружжя; діти; баба (дід), прабаба (прадід) та внуки (правнуки); рідні (повнорідні та неповнорідні) брати та сестри; мачуха, вітчим та падчерка, пасинок; особа, яка взяла у свою сім'ю дитину-сироту або дитину, позбавлену батьківського піклування, та дитина. Слід відзначити, що, відносини щодо майна регулюються сімейним законодавством України лише стосовно подружжя і батьків та дітей. Щодо інших перелічених вище членів сім'ї та родичів, то ідеться лише про правовідносини стосовно утримання.

Ще один момент, на який слід звернути увагу при вивченні питання поняття «члени сім'ї» в сімейному законодавстві України, це правове регулювання відносин жінки та чоловіка, які проживають однією сім'єю, але не перебувають у шлюбі між собою (у соціології такі відносини позначаються терміном «фактичні шлюбні відносини»). Безумовно, що таке проживання є підставою створення сім'ї, оскільки воно не лише не суперечить закону та моральним засадам сучасного суспільства, а, навпаки, у майнових правах та обов'язках СК України

прирівнює жінку та чоловіка, які проживають однією сім'єю, але не перебувають у шлюбі між собою, до подружжя. Зокрема, положення ст. 74 СК України поширює на майно, набуте жінкою та чоловіком, які проживають однією сім'єю, але не перебувають у шлюбі між собою, під час спільного проживання, режим спільної сумісної власності, а ст. 91 СК України встановлює право таких осіб на утримання. Такий підхід законодавця, як слушно зазначає З. В. Ромовська, «є конкретизацією конституційної заборони дискримінації людей за будь-якими ознаками» [181, с. 242].

Що стосується інших осіб, то для віднесення їх до членів сім'ї встановлюються такі загальні критерії як спільне проживання і ведення спільного господарства. Передбачити додаткові детальніші критерії досить складно і, напевно, у цьому немає потреби. Інше питання, що особам, які проживають однією сім'єю та не входять до кола осіб, визначених законом, бажано врегулювати свої відносини відповідним договором, аби в подальшому кожен з них мав можливість належним чином реалізувати свої права та здійснювати обов'язки, у тому числі щодо володіння, користування та розпорядження нерухомим майном.

Щодо інших законодавчих актів, то, наприклад, як близьких родичів визначає батьків, дружину, чоловіка та дітей і ч. 2 ст. 134 Закону України «Про судоустрій і статус суддів» [85].

Ст. 64 Житлового Кодексу Української РСР (далі – ЖК), установлюючи права й обов'язки членів сім'ї наймача, відносить до останніх дружину наймача, їх дітей та батьків [67]. Водночас передбачається можливість поширення статусу членів сім'ї наймача на інших осіб за умови постійного спільного проживання та ведення спільного господарства/

Досить широке коло осіб відносить до «членів сім'ї» та «родичів» Закон України «Про фермерське господарство». Зазначаючи у ч. 2 ст. 1, що «фермерське господарство може бути створене одним громадянином України або кількома громадянами України, які є родичами або членами сім'ї, відповідно до закону» [86], у ч. 3 ст. 3 цього закону вказується, що до членів сім'ї та родичів

голови фермерського господарства належать дружина (чоловік), батьки, діти, баба, дід, прабаба, прадід, внуки, правнуки, мачуха, вітчим, падчерка, пасинок, рідні та двоюрідні брати та сестри, дядько, тітка, племінники як голови фермерського господарства, так і його дружини (її чоловіка), а також особи, які перебувають у родинних стосунках першого ступеня споріднення з усіма вищезгаданими членами сім'ї та родичами (батьки такої особи та батьки чоловіка або дружини, її чоловік або дружина, діти як такої особи, так і її чоловіка або дружини, у тому числі усиновлені ними діти)» [86].

Вивчаючи питання стосовно розуміння поняття «членів сім'ї», варто також звернутися до рішення Конституційного Суду України у справі за конституційними поданнями Служби безпеки України, Державного комітету нафтової, газової та нафтопереробної промисловості України, Міністерства фінансів України щодо офіційного тлумачення положень п. 6 ст. 12 Закону України «Про соціальний і правовий захист військовослужбовців та членів їх сімей», частин четвертої і п'ятої ст. 22 Закону України «Про міліцію» та частини шостої ст. 22 Закону України «Про пожежну безпеку» (справа про офіційне тлумачення терміна «член сім'ї») від 03.06.1999 р. № 5-рп/99 (далі – Рішення КСУ від 03.06.1999 р. № 5-рп/99) [173]. Незважаючи на те, що поняття члена сім'ї у цьому рішенні розглядається з позиції соціального захисту певної категорії осіб, деякі положення заслуговують на увагу і при визначенні загального поняття «член сім'ї», тобто без прив'язки до цих окремих категорій осіб. Так, звертаючи увагу на об'єктивну відмінність змісту поняття «член сім'ї» залежно від галузі законодавства, Конституційний Суд України виводить основні критерії, виходячи з яких особа може бути віднесена до членів сім'ї: 1) кровні (родинні) зв'язки або шлюбні відносини; 2) постійне спільне проживання; 3) ведення спільного господарства. Зазначені ознаки можуть мати як обов'язковий, так і факультативний характер.

Спробу роз'яснити поняття «інші члени сім'ї» та «родичі», а також «інші особи» було зроблено Верховним Судом України у Постанові Пленуму Верховного Суду України від 15.05.2006 р. № 3 «Про застосування судами

окремих норм СК при розгляді справ щодо батьківства, материнства та стягнення аліментів» (далі – Постанова ВСУ від 15.05.2006 р. № 3) [162].

Так, відповідно до зазначеної Постанови, поняттям «родичі», яке вживається в СК України, охоплюються такі особи: баба, дід, прабаба, прадід, повнорідні (тобто такі, що мають спільних батька та мати) брат і сестра. Отже, Пленум Верховного Суду виключає з поняття «родичів» єдинокровних (таких, що мають спільного батька і різних матерів) та єдиноутробних (таких, що мають спільну мати і різних батьків) братів та сестер, що є не зовсім зрозумілим, особливо з огляду на те, що вказані особи не включаються до жодної іншої категорії, так само, як і зведені брати та сестри. Крім того, у самому СК України такого обмеження не міститься, більш того, наприклад, ст. 259 СК України прямо вказує, що права й обов'язки, встановлені законом для братів та сестер, мають рідні (повнорідні, неповнорідні) брати та сестри. Водночас про зведених братів та сестер у СК України також не йдеться, хоча їх належність до сім'ї не викликає сумнівів. Такої саме позиції дотримується і Конституційний Суд України, зазначивши, що «діти є членами сім'ї незалежно від того, чи є це діти будь-кого з подружжя, спільні або усиновлені, народжені у шлюбі або позашлюбні» [173].

Згідно з Постановою ВСУ від 15.05.2006 р. № 3 членами сім'ї є мачуха, вітчим, які проживають однією сім'єю з малолітніми або неповнолітніми пасинком, падчеркою. Отже, для вказаних суб'єктів кваліфікуючою ознакою для розгляду їх як членів сім'ї є ознака спільного проживання.

Таким чином, «сім'я» є багатошаровим поняттям, що може охоплювати значну кількість осіб, які можуть розглядатися як такі, що мають статус «члена сім'ї».

Аналізування законодавства та юридичної літератури показав, що, крім шлюбу та споріднення, найчастіше до ознак, за якими особи можуть бути охарактеризовані як члени сім'ї, відносять ознаки спільного проживання та ведення спільного господарства.

Ознака спільного проживання по-різному оцінюється юристами-науковцями. Так, З. В. Ромовська зазначає, що «однією з ознак сім'ї є спільне

проживання двох чи більше осіб: подружжя, батьків та дітей, братів, сестер тощо. Припинення спільного проживання засвідчує кількісні зміни у складі сім'ї або навіть її розпад. Виняток встановлений лише щодо подружжя та дітей» [178, с. 20]. На підтвердження можна навести положення ст. 3 СК України, у якій зазначається, що подружжя вважається сім'єю і тоді, коли дружина та чоловік у зв'язку з навчанням, роботою, лікуванням, необхідністю догляду за батьками, дітьми та з інших поважних причин не проживають спільно, а дитина належить до сім'ї своїх батьків і тоді, коли спільно з ними не проживає.

Крім того, у юридичній літературі звертається увага на те, що «спільне проживання – це дуже вузький термін, тому ознакою сім'ї має бути не спільне проживання, а спільне життя» [65, с. 122]. Я. М. Шевченко слушно вказує на неможливість ототожнення спільне життя зі спільним проживанням, оскільки «спільне життя» має значно ширшу сферу застосування. Поняття «спільне життя» охоплює такі важливі елементи процесу життя, як взаємне піклування, виникнення спільних інтересів, появу домовленостей, що стосуються самого існування сім'ї» [232, с. 8].

Ураховуючи вищенаведене, можна погодитися, що ознаку спільного проживання «важко виокремлювати як властиву саме для сім'ї» [45, с. 4]. Водночас, для певних груп суб'єктів сімейних правовідносин – мачухи, вітчима – пасинка, падчерки, фактичного вихователя та вихованця, ознака спільного проживання є обов'язковою передумовою виникнення взаємних прав та обов'язків. Саме тому для надання особі статусу «член сім'ї» ознака спільного проживання має розглядатися в сукупності з іншими обставинами, зокрема, ознакою ведення спільного господарства.

Щодо ознаки ведення спільного господарства, то, наприклад, у згаданому вище Рішенні КСУ від 03.06.1999 № 5-рп/99 зазначається: «до кола членів сім'ї військовослужбовця, працівника міліції, особового складу державної пожежної охорони належать його (її) дружина (чоловік), їх діти і батьки. Щодо них ознака (вимога) ведення спільного господарства з суб'єктом права на пільги в оплаті

користування житлом і комунальними послугами застосовується лише у передбачених законом випадках» [173].

Ведення спільного господарства є кваліфікуючою ознакою сім'ї лише в тих випадках коли особи прямо не визнаються сім'єю відповідно до закону. Тобто, подружжя, діти і батьки є сім'єю не залежно від такої ознаки як ведення спільного господарства. Такі особи згідно із законом мають спільні права й обов'язки. Натомість у випадках, коли особи, наприклад, не є родичами, однак спільно проживають і ведуть спільне господарство, що у свою чергу обумовлює виникнення спільних прав та обов'язків, такі особи визнаються сім'єю саме на підставі зазначених у ст. 3 СК України кваліфікуючих ознак сім'ї.

Ураховуючи вищенаведене, можна виокремити чотири групи осіб, що охоплюються поняттям «член сім'ї», і які власне й створюють сім'ю. Так, до першої групи належать подружжя, тобто особи, шлюб між якими зареєстрований відповідно до закону. Між нареченими сімейні відносини не виникають. Якщо наречені спільно проживають до шлюбу, сімейний характер їхніх відносин впливає із факту створення сім'ї, а не з факту подання заяви про реєстрацію шлюбу [197, с. 14].

Друга група – це особи, пов'язані батьківськими та прирівняними до них відносинами. До цієї групи належать:

1) батьки та діти. Як зазначає М. С. Каменецька, підставою виникнення та наявності батьківських відносин є належність дитини до членів сім'ї своїх батьків. Цей факт, у свою чергу, виникає з факту народження матір'ю дитини і кровної спорідненості батька і дитини, а також з визнання дитини при застосуванні допоміжних репродуктивних технологій [95, с. 197].

2) усиновлювачі та усиновлені; опікуни, піклувальники, батьки-вихователі, патронатні вихователі, фактичні вихователі, з одного боку, та дитина з іншого [99, с. 481].

Третя група – інші члени сім'ї та родичі, а саме:

1) баба, дід, прабаба, прадід, внуки, правнуки;

2) рідні брати, сестри, мачуха, вітчим та падчерка, пасинок;

3) особи, які спільно проживають і ведуть спільне господарство.

До цієї групи можуть бути також віднесені особи, які прямо визначаються як члени сім'ї окремими актами законодавства. Так, наприклад, у контексті дослідження правового режиму нерухомого майна членів сім'ї до цієї групи можуть бути включені особи, які належать до членів сім'ї відповідно до ч. 3 ст. 3 Закону України «Про фермерське господарство» [86].

Четверта група поєднує осіб, що створили сім'ю на інших підставах, не заборонених законом і таких, що не суперечать моральним засадам суспільства.

Говорячи про подальші перспективи правового регулювання сімейних відносин з позиції визначення кола осіб, що мають розглядатися як члени сім'ї, слід також зазначити, що, відповідно до затвердженого Кабінетом Міністрів України Плану дій з реалізації Національної стратегії у сфері прав людини на період до 2020 року передбачено до II кварталу 2017 року розробити та подати на розгляд Кабінету Міністрів України проект закону про легалізацію зареєстрованого цивільного партнерства для різностатевих і одностатевих пар з урахуванням майнових і немайнових прав та наслідування майна, утримання одного партнера іншим в разі непрацездатності, конституційного права не свідчити проти свого партнера [176]. Прийняття зазначеного закону має допомогти впорядкувати свої відносини особам, які створюють сім'ї з інших ніж шлюб або споріднення підстав.

2.2. Поняття правового режиму нерухомого майна членів сім'ї

При дослідженні правового режиму нерухомого майна членів сім'ї центральним поняттям виступає поняття правового режиму. Незважаючи на те, що зазначене поняття постійно перебуває в колі уваги юристів-науковців, до сьогодні ще немає єдиного підходу до його розуміння.

Саме слово «режим» походить від латинського «regimen», що означає «встановлений порядок». Таким чином, коли йдеться про правовий режим, то

можна говорити про певний порядок (правила поведінки), закріплений правовими нормами.

У юридичній літературі наводяться різні визначення правового режиму.

Так, І. О. Соколова вважає, що «під правовим режимом необхідно розуміти засновану на загальних засадах регулювання сукупність взаємопов'язаних між собою правових засобів, які забезпечують стійке нормативне впорядкування певної сфери суспільних відносин, виражають ступінь жорсткості юридичного регулювання, сприятливості чи несприятливості для задоволення інтересів суб'єктів права, припустимий рівень їх активності» [204, с. 9]. Таке визначення є, на нашу думку, таким, що охоплює всі істотні ознаки правового режиму, відображує його сутність та мету встановлення.

Основні ознаки правового режиму досить повно представлені також у визначенні, запропонованому В. В. Чайковською, яка зазначає, що поняття «правовий режим» може бути охарактеризовано як «специфічний стан врегулювання суспільних відносин щодо матеріального чи нематеріального об'єкта, процесу, діяльності або іншого об'єкта впливу, що полягає в особливому поєднанні способів правового регулювання, форм права та порядку реалізації відповідних норм, особливому наборі прав та обов'язків суб'єктів права щодо вказаних об'єктів, положень щодо обігроздатності цих об'єктів, заходів відповідальності за правопорушення, пов'язані із їх використанням/здійсненням, та інших складових правового впливу» [230, с. 92].

У спеціальному дослідженні, присвяченому аналізуванню сутності правових режимів, О. С. Родіонов визначає правовий режим як «встановлений законодавством особливий порядок регулювання, представлений специфічним комплексом правових засобів, який за допомогою оптимального поєднання стимулюючих та обмежуючих елементів створює конкретний ступінь сприятливості або несприятливості з метою безперешкодної реалізації суб'єктами права своїх інтересів» [174, с. 9]. Таким чином дослідник акцентує увагу на тому, що правовий режим є комплексом правових засобів, за допомогою яких досягається оптимальне регулювання певного комплексу суспільних відносин.

При цьому слід зазначити, що автор дещо «ідеалізує» поняття правового режиму, заздалегідь вказуючи на оптимальність поєднання стимулюючих та обмежуючих елементів, адже така оптимальність є швидше метою встановлення певного правового режиму, а не його ознакою, і на практиці ця мета досягається не завжди, що спонукає законодавця до подальшого вдосконалення правового регулювання певних відносин.

На думку С. С. Алексєєва, правовий режим може розглядатися як своєрідний «укрупнений блок» у загальному арсеналі правового інструментарію, який поєднує в єдину конструкцію певний комплекс правових засобів. Ефективне ж використання правових засобів при вирішенні тих чи інших спеціальних задач, на думку автора, значною мірою полягає в тому, щоб обрати оптимальний для вирішення певних задач правовий режим, майстерно відпрацювати його відповідно до специфіки цієї задачі та змісту відносин, що підлягають регулюванню [5, с. 243]. Причому, дослідник зазначає, що такий порядок регулювання виявляється в комплексі правових засобів, що характеризують особливе поєднання взаємодіючих між собою дозволів, заборон, а також позитивних зобов'язувань, які створюють особливий напрям регулювання [4, с. 373]. Таким чином, про правовий режим можна говорити як про комплекс засобів, спрямованих на досягнення певної мети.

Слушною вбачається також думка В. І. Сенчищева, який вважає, що правовий режим у контексті цивільно-правових відносин являє собою «сукупність всіх позитивно-правових приписів, що містяться в імперативних та диспозитивних нормах та заснованих на них (або що їм не суперечать) суб'єктивно-правових вимогах, існуючих та чинних з точки зору права та у відповідних випадках таких, що визначають права, обов'язки, дозволи, заборони та приписи абсолютно щодо всіх осіб щодо того предмета (явища), стосовно якого вони встановлені» [192, с. 140]. Таким чином, автор наголошує, що правовий режим поширюється абсолютно на всіх суб'єктів правовідносин, пов'язаних з певним об'єктом. У нашому випадку йдеться про правовідносини членів сім'ї щодо нерухомого майна. У цілому ж наведене визначення навряд чи можна

вважати таким, що визначає правовий режим саме в контексті цивільно-правових відносин, як його позиціонує сам автор, оскільки воно не відображає специфіки таких відносин. Крім того, говорячи про цивільно-правове регулювання, на перше місце слід ставити диспозитивні, а не імперативні норми, як це запропоновано дослідником.

Більш конкретизуючим є визначення, запропоноване І. В. Жилінковою стосовно правового режиму майна членів сім'ї, який визначається дослідницею як «побудований на єдиних регулятивних засадах, що виникає внаслідок дії комплексу правових засобів порядок регулювання відносин, що складаються з приводу майна членів сім'ї, метою якого є всебічна упорядкованість майнових відносин у сім'ї, забезпечення та всемірний захист майнових прав її членів» [56, с. 85]. При такому підході повною мірою охоплюються всі основні елементи поняття «правовий режим» та міститься достатній рівень визначеності відносин, до яких він буде застосовуватися.

Окремо слід зупинитися на терміні, що використовується в цьому дослідженні – «правовий режим нерухомого майна членів сім'ї», який акцентує на об'єкті та суб'єктному складі певних правовідносин. У цьому випадку варто взяти до уваги, зокрема, позицію О. С. Іоффе, який зазначав таке: «У літературі і законодавстві часто трапляється таке висловлювання як «правовий режим речей» («правовий режим основних засобів», «правовий режим оборотних коштів» тощо). Зрозуміло, що ніякого правового режиму речей немає і бути не може. Насправді правовий режим встановлюється не для речей, а для пов'язаної з ними поведінки людей. Оскільки речі є матеріальним, а поведінка – юридичним об'єктом правовідносин і, виходячи з того, що врегульовуючи юридичний об'єкт, законодавець ураховує, з яким матеріальним об'єктом він пов'язаний, такий стислий словесний образ – «правовий режим речей» стає зрозумілим і не повинен породжувати непорозумінь» [92, с. 78].

Так саме і О. В. Дзера зазначає з приводу загального застосування терміна «правовий режим», що «поширеність вживання категорії правового режиму майна в юридичній доктрині обумовлена також тим, що вона допомагає лаконічно і

влучно виразити комплекс правових засобів, що застосовуються в регулюванні тієї чи іншої сфери суспільних відносин» [195, с. 89]. При цьому, такий підхід є радше ідеальним варіантом, адже часом правове регулювання і доктринальні розробки не завжди є лаконічними і чіткими.

І. В. Жилінкова також вказує на те, що «категорія правового режиму дозволяє досліджувати різні за обсягом види майнових відносин членів сім'ї з точки зору їх нормативно-правової регламентації. Це можуть бути відносини, що виникають з приводу якої-небудь конкретної речі, сукупності речей або майна в цілому» [56, с. 66]. Водночас, дослідниця далі слушно зауважує на умовності застосування терміна «правовий режим» стосовно того чи іншого виду майна, наголошуючи, що «правовий режим майна не зводиться до характеристики речі як такої або її окремих якостей, а характеризується через відносини, що виникають між окремими особами з приводу цієї речі, майна» [56, с. 75]. І, таким чином, включення різного роду речей або майна до найменування правових режимів слід розглядати як прийом юридичної техніки [56, с. 76].

С. О. Кузніченко, аналізуючи погляди юристів на поняття правового режиму, робить висновок, що правовий режим установлює межі дозволеної поведінки конкретних суб'єктів, чим і формує їх правовий статус. При цьому такий режим виникає лише в зонах так званого інтенсивного правового регулювання, коли законодавець приділяє особливу увагу конкретному об'єкту правовідносин [112, с. 110]. Ураховуючи це, можна говорити, що в комплексі майнових відносин нерухомість посідає особливе місце, у зв'язку з чим виникає правовий режим нерухомості, а в контексті відносин між членами сім'ї встановлюється спеціальний правовий режим нерухомості членів сім'ї. Як слушно зазначається в юридичній літературі, «з приводу різних видів майна членів сім'ї виникають різні види відносин, які, у свою чергу, вимагають залучення різних за своєю природою засобів правового регулювання. Тому, наприклад, правовий режим належного подружжю меблевого гарнітуру за характером, якостями та кількістю регулятивних юридичних засобів, «стягнутих» до процесу регулювання, буде істотно відрізнятися від правового режиму житлового будинку або земельної

ділянки» [56, с. 77]. Водночас слід звернути увагу на те, що правовий режим, який установлює межі дозволеної поведінки конкретних суб'єктів може стосуватися виключно публічного права, зокрема адміністративного, а щодо приватноправових відносин варто вести мову про порядок регулювання поведінки суб'єктів правовідносин і визначення комплексу належних їм суб'єктивних прав. Установлені ж законом обмеження мають другорядне значення і спрямовані головним чином на захист прав та законних інтересів членів сім'ї.

Таким чином, за допомогою категорії «правовий режим» можливо комплексно і чітко визначити і врегулювати правовідносини, пов'язані з окремою групою об'єктів або суб'єктів. Так, нерухомі речі мають свої особливості порівняно з рухомими речами, що обумовлює необхідність особливого правового регулювання. Крім того, можна говорити про особливості правовідносин між членами сім'ї щодо нерухомого майна, порівняно із загальними положеннями цивільного права щодо нерухомого майна.

Якщо говорити про мету встановлення окремого правового режиму нерухомого майна членів сім'ї, то, як зазначає І. Спасибо-Фатєєва, оборот нерухомого майна вимагає «створення умов для впевненості осіб, які беруть в ньому участь, у набутті прав на придбане майно, стабільності, визначеності, доказовості, зовнішнього розрізнення, забезпечення безпеки прав на нерухомість та інтересів третіх осіб» і вказує, що «це досягається, як правило, встановленням більш складних вимог у порівнянні з оборотом інших об'єктів» [206, с. 10]. ЦК України містить низку статей, які дозволяють говорити про встановлення національним законодавством спеціального правового режиму нерухомого майна як об'єкта цивільних прав. Зокрема, ст.ст. 12, 182, 331, 334, 335, 344, 346, 350, 351, 375, 376 ЦК України регулюють питання, пов'язані з набуттям та припиненням прав на нерухоме майно. Ст.ст. 32, 47, 362, 364, 367, 372 ЦК України встановлюють правила вчинення правочинів стосовно нерухомого майна. Окремими законодавчими актами регулюються питання застави нерухомого майна – Закон України «Про іпотеку» [78], реєстрації прав на нерухоме майно – Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх

обтяжень» [76], відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна – Закон України «Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності» [71]. Крім того, можуть існувати відмінності у правовому режимі різних видів нерухомих речей. Наприклад, це стосується земель сільськогосподарського призначення [206, с. 13].

У юридичній літературі виокремлюються такі елементи правового режиму нерухомого майна: 1) особливий порядок набуття права власності; 2) особливий порядок відчуження; 3) необхідність дотримання відповідної форми правочинів [135, с. 169].

Вивчаючи питання правового режиму нерухомого майна членів сім'ї з огляду на суб'єктний склад відповідних відносин, перш за все слід ще раз зауважити, що активне використання нерухомого майна в сімейних правовідносинах в Україні відновилося порівняно недавно. Поштовхом для цього стала кардинальна зміна політичної та економічної ситуації, що сприяло утвердженню права приватної власності та розбудові ринкових відносин. Саме завдяки цьому один з найбільш значних та важливих об'єктів цивільного права – нерухоме майно, стає предметом особливої уваги юристів – як науковців, так і практиків.

Важливе юридичне значення нерухомого майна пов'язане найчастіше з такими факторами. По-перше, вимагаючи для створення (будівництва) тривалого часу та великих коштів, нерухоме майно має зазвичай і високу ціну. Для переважної більшості сімей придбання нерухомого майна (наприклад, власного житла (будинку чи квартири), земельної ділянки, гаражу) стає однією з найдорожчих покупок у житті, для чого в багатьох випадках необхідне поєднання матеріальних ресурсів і трудових зусиль.

По-друге, нерухоме майно є одним з основних засобів виробництва. Сьогодні нерухоме майно, що належить членам сім'ї на праві приватної власності, активно використовується в підприємницькій діяльності, стаючи базою для матеріального забезпечення всієї родини. У зв'язку з цим у юридичній літературі

наголошується, що фізична ознака нерухомості, тобто міцний зв'язок із земельною ділянкою, робить нерухомість «єдиною частиною багатства країни, яка ніколи не залишить її межі, завжди буде основою для формування всіх інших видів власності на території держави» [54, с. 143]. Таким чином, нерухоме майно є істотною складовою, часто основою добробуту як всього суспільства, так і кожної окремої сім'ї і кожної окремої людини. Як зазначає С. С. Алексєєв, «нерухомість посідає особливе місце в цивільному обігу, вона є істотною основою майнового становища суб'єктів, їх «багатства» та правової захищеності (забезпеченості), впливає на напрям та характеристику того чи іншого регіону, галузі господарства, країни в цілому» [104, с. 191].

По-третє, саме завдяки такому виду нерухомого майна, як житло забезпечується відповідне природне право людини. Так, у ст. 25 Загальної декларації прав людини наявність житла розглядається в контексті забезпечення кожній людині життєвого рівня, «який є необхідним для підтримання здоров'я і добробуту її самої та її сім'ї» [68]. Про житло, як невід'ємну складову забезпечення права кожної людини на достатній життєвий рівень, ідеться і в ст. 11 Міжнародного пакту про економічні, соціальні і культурні права [128].

Четвертий аспект полягає в тому, що житлова нерухомість нерідко несе в собі особливе психологічне навантаження для осіб, що належать до сім'ї. Як слушно зазначає з цього приводу О. Є. Аврамова, «в цьому проявляється біологічний (психоемоційний) зв'язок людини з нерухомістю» [1, с. 16], а Н. П. Безрук зауважує, що для дитини, наприклад, «формула «дитина–батьки–дім» визначає основу її добробуту у всіх сферах» [13, с. 20]. Дійсно, коли йдеться, скажімо, про «батьківську хату», то до цього вкладається значно більш змістовний сенс, ніж коли йдеться просто про згадування певної будівлі. Щодо подружжя, то наявність свого, окремого від батьків, житла стає основою побудови спільного сімейного особистого життя в широкому розумінні. Так, О. І. Дерюшева, характеризуючи правовий режим нерухомого майна подружжя, вказує на істотний вплив, що справляється на режим спільної сумісної власності подружжя їх особистими немайновими відносинами. Зворотний бік такого

впливу, на думку дослідниці, полягає в ролі режиму спільної сумісної власності подружжя як засобу захисту, охорони та відтворення сімейних цінностей, створенні сімейно-довірчих відносин між подружжям, забезпеченні матеріального (майнового) стану всіх членів сім'ї в цілому [49, с. 4]. Це підтверджується і соціологічними дослідженнями. Як пояснює кандидат економічних наук, співробітник Інституту демографії та соціологічних досліджень ім. Птухі Л. Слюсар, причиною близько 15% розлучень стають матеріальні труднощі, а близько 5% розлучень – незадовільні житлові умови [218].

Таким чином, незважаючи на те, що переважна більшість авторів як основу сім'ї виокремлює особисті немайнові відносини, надаючи майновим залежний, похідний від них характер, неможна недооцінювати роль останніх у сімейних правовідносинах. «Матеріальне – це те, чим обрамлена духовна сторона життя сім'ї» [179, с. 21], – пише одна з найвідоміших знавців сімейного права в Україні З. В. Ромовська. У свою чергу російський дослідник сімейного права А. А. Алексєєв вказує, що «у кожній людині тісно переплітаються потреба в становленні її особистості, прагнення продовжити свій рід, а також зберегти і примножити свій добробут» [3, с. 22]. Отже, немайнові та майнові відносини перебувають під взаємним впливом, не лише створюючи певну сімейну атмосферу, а й змушуючи законодавця зважувати на цей зв'язок при регулюванні сімейних відносин.

Ураховуючи вищенаведене, обґрунтованим вбачається висновок про те, що нерухоме майно вимагає встановлення спеціального правового режиму. Як слушно зазначає Д. В. Смишляєв, «нерухомість сьогодні є особливим об'єктом права власності, причому само поняття говорить не лише про саму річ, але й про правила, створені для її обігу. Такі правила в сукупності і є правовим режимом речей особливого роду – нерухомості. Характерними особливостями правового режиму нерухомості є особливий порядок виникнення прав на це майно, а також їх зміна та припинення» [201, с. 69]. Законодавець установлює особливий правовий режим нерухомого майна, адже регулюванню правовідносин, об'єктом яких воно є, присвячена значна кількість правових норм, які зокрема визначають

специфіку цивільного обороту нерухомості і особливості здійснення суб'єктивних прав щодо неї. З іншого боку, законодавець встановлює особливий правовий режим майна членів сім'ї.

Розглядаючи правовий режим нерухомого майна членів сім'ї неможливо не зупинитися також на загальній системі майнових відносин, як вони відображені в цивільному та сімейному законодавстві України. Слід наголосити що, незважаючи на цілу низку новел, що дозволяють характеризувати СК України як кодекс пасіонарного типу, у ньому залишився старий підхід до поділу сімейних майнових відносин на відносини стосовно майна та відносини стосовно утримання (на відміну від цивільного законодавства з поділом відносин на речові та зобов'язальні). Водночас саме такий поділ фактично має місце в сімейному законодавстві, хоча так і не позиціонується. Аналіз норм СК України дозволяє чітко виокремити речові та зобов'язальні відносини, що виникають між членами сім'ї. Речові, у свою чергу, включають положення, пов'язані з правом власності (принаймні стосовно двох груп суб'єктів – подружжя та батьків і дітей) та правом на чужі речі, зокрема – особистим сервітутом у вигляді права проживання в чужому житловому приміщенні. Крім загальної норми, установлені ст. 405 ЦК України, ідеться про спеціальні норми, що встановлюють право на проживання, закріплені у СК України, а саме право на проживання в житловому приміщенні добросовісної сторони недійсного шлюбу (п. 2 ч. 1 ст 46 СК України) або право на проживання в житловому приміщенні, у яке вона поселилася у зв'язку з усиновленням, дитини в разі скасування усиновлення (ч. 4 ст. 239 СК України). Таким чином, неможна погодитися з висловленою в юридичній літературі позицією, що «майнові відносини в сім'ї описуються виключно в парадигмі відносин власності, жодного натяку на існування інших речових прав у сімейному законодавстві немає» [60, с. 107]. Таким чином, майнові відносини, що виникають між членами сім'ї, незважаючи на відсутність прямої вказівки на це в СК України, є речовими та зобов'язальними, а не відносинами стосовно майна та стосовно утримання.

Виходячи з цього, правовий режим нерухомого майна членів сім'ї може розглядатися як комплекс правових засобів, спрямованих на регулювання відносин, що виникають в процесі володіння, користування і розпорядження нерухомим майном такими суб'єктами, як члени сім'ї.

Коли йдеться про правовий режим нерухомого майна членів сім'ї, його слід розглядати у загальному контексті правового регулювання цивільних та майнових сімейних відносин та існуючих правових режимів майна в приватному праві, при цьому вказаний правовий режим передбачає наявність особливого правового регулювання відповідних правовідносин стосовно особливого об'єкта та між особливими суб'єктами. Можна казати про загальні та спеціальні ознаки правового режиму нерухомого майна членів сім'ї.

Щодо загальних ознак, то, по-перше, правовий режим нерухомого майна членів сім'ї складається з сукупності взаємопов'язаних правових засобів. Крім традиційних для обох галузей права (цивільного та сімейного) дозволів та заборон, коли йдеться про правовий режим нерухомого майна членів сім'ї, слід також казати про позитивне зобов'язування та примус. Це, наприклад, норма ч. 2 ст. 59 СК України, яка зобов'язує дружину, чоловіка враховувати інтереси дитини, інших членів сім'ї, при розпорядженні своїм майном, яким відповідно до закону мають право користуватися інші члени сім'ї; норма ч. 1 ст. 177 СК України, яка зобов'язує батьків дбати про збереження та використання майна дитини в її інтересах; норма ч. 4 ст. 45 СК України, що дозволяє виселення особи, яка поселилася у житлове приміщення іншої особи у зв'язку з реєстрацією з нею недійсного шлюбу; норма ч. 2 ст. 167 СК України про можливість виселення в судовому порядку того з батьків, хто позбавлений батьківських прав, тощо.

По-друге, правовий режим нерухомого майна членів сім'ї спрямований на оптимізацію правового регулювання суспільних відносин у певній сфері. Оптимізація у випадку встановлення правового режиму нерухомого майна членів сім'ї полягає, насамперед, у забезпеченні дотримання прав і законних інтересів усіх членів сім'ї, у тому числі дітей, при здійсненні повноважень володіння, користування та розпорядження таким об'єктом, як нерухоме майно.

Що стосується спеціальних ознак правового режиму нерухомого майна членів сім'ї, то, перш за все, необхідно зауважити на його комплексному характері. Проведення комплексного аналізу правового режиму нерухомого майна членів сім'ї потребує його дослідження у двох аспектах: цивільно-правовому та сімейно-правовому (зокрема, щодо необхідності дотримання загальних принципів сімейного права, максимально можливого урахування інтересів дитини, непрацездатних членів сім'ї, забезпечення можливості здійснення прав дитини, справедливості, добросовісності та розумності, а також особливостей правового режиму нерухомого майна тощо). А це у свою чергу потребує встановлення критеріїв розмежування між зазначеними режимами. Виходячи з цього, правовий режим нерухомого майна членів сім'ї має відповідати загальним засадам законодавства, що регулює певні відносини. Так, правовий режим нерухомого майна членів сім'ї має комплексний характер і має відповідати загальним засадам цивільного законодавства, викладеним у ст. 3 ЦК України (неприпустимість свавільного втручання у сферу особистого життя людини; неприпустимість позбавлення права власності, крім випадків, встановлених Конституцією України та законом; свобода договору; свобода підприємницької діяльності, яка не заборонена законом; судовий захист цивільного права та інтересу; справедливість, добросовісність, розумність) [226] та загальним засадам регулювання сімейних відносин, викладеним у ч. 7 СК України (урахування права на таємницю особистого життя учасників сімейних відносин, їхнього права на особисту свободу та неприпустимість свавільного втручання у сімейне життя; неприпустимість встановлення привілеїв за ознаками раси, кольору шкіри, статі, політичних, релігійних та інших переконань, етнічного та соціального походження, матеріального стану, місця проживання, за мовними та іншими ознаками; рівність прав та обов'язків у сімейних відносинах жінки та чоловіка; забезпечення можливості здійснення дитиною її прав, установлених Конституцією України, Конвенцією про права дитини, іншими міжнародними договорами України, згода на обов'язковість яких надана Верховною Радою України; максимальне можливе урахування інтересів дитини, непрацездатних

членів сім'ї; справедливості, добросовісності, розумності, відповідності моральним засадам суспільства; забезпеченості права на судовий захист сімейних прав та інтересів) [196].

Другою спеціальною ознакою правового режиму нерухомого майна членів сім'ї є його встановлення стосовно визначеного кола як об'єктів, так і суб'єктів. Ідеться одночасно і про особливий об'єкт – нерухоме майно, і про особливих суб'єктів – членів сім'ї.

У якості третьої спеціальної ознаки може бути названа можливість зміщення акценту із захисту права власності, що передбачено загальними положеннями цивільного права, на захист інтересів членів сім'ї власника. Тут заслуговують на увагу два моменти. По-перше, це можливість обмеження майнових прав власника й особливі підстави набуття іншими членами сім'ї майнових прав, в тому числі – на нерухоме майно, на підставі особистих сервітутів. По-друге, наявність в СК України низки норм щодо правового режиму нерухомого майна, спрямованих на стабілізацію сімейних відносин та забезпечення прав та законних інтересів членів сім'ї, особливо – дітей.

Характеристика правового режиму нерухомого майна членів сім'ї вимагає також визначення його місця в системі видів правових режимів у цілому.

Так, насамперед, правовий режим поділяється в юридичній літературі на правовий режим публічного права та правовий режим приватного права. Такий підхід обумовлений традиційним для романо-германської системи права поділом права на дві надгалузі: публічне та приватне право. Як зазначає О. І. Соколова, «Публічно-правовий та приватноправовий режими перш за все, розмежовуються, тому що вони встановлюють різні моделі регулювання для різних базових ситуацій, у яких громадяни зустрічаються або з іншими суб'єктами приватного права, або з організованою державністю. Крім того, обидва правові режими можна розглядати як арсенали типових механізмів правового впливу та захисту» [204, с. 12]. Серед критеріїв розмежування норм публічного та приватного права традиційно називають інтерес; предмет правового регулювання;

метод правового регулювання; склад учасників правовідносин або суб'єктний склад.

Виходячи з вищенаведеного, визначаючи місце правового режиму нерухомого майна в загальній системі правових режимів, слід зазначити таке. Якщо говорити про правовий режим нерухомого майна членів сім'ї у системі «правовий режим публічного права – правовий режим приватного права», то, безумовно, слід відзначити, що його регулювання здійснюється двома традиційно приватноправовими галузями права: цивільним та сімейним. За всіма критеріями регулювання майнових відносин у сфері приватної власності із застосуванням переважно диспозитивного методу правового регулювання, правовий режим нерухомого майна може бути охарактеризований як правовий режим приватного права. Водночас, особливий характер правовідносин, що виникають щодо нерухомого майна між членами сім'ї, спрямованість його на встановлення підвищеного рівня забезпечення прав та законних інтересів інших членів сім'ї (насамперед дітей), обумовлює наявність елементів публічно-правового характеру (зокрема, отримання дозволу органів опіки та піклування на вчинення правочинів з нерухомим майном), дозволяє говорити про наявність елементів, притаманних правовим режимам публічного права. Такий підхід є цілком обґрунтованим, оскільки «чіткого й абсолютного розподілу права на публічне й приватне в принципі досягнути неможливо. У галузях публічного права часто наявні елементи приватного права, й навпаки. Приміром, сімейне право, традиційно вважається галуззю приватного права, але водночас у ньому наявні публічно-правові інститути» [204, с. 12]. Проте зазначене не змінює природи правового режиму нерухомого майна членів сім'ї як правового режиму приватного права.

У юридичній літературі також виокремлюються загальні та спеціальні правові режими. Основною ознакою загального правового режиму є поширення встановленого ним порядку регулювання «на всі суб'єкти права, які перебувають у сфері правового регулювання» [204, с. 40]. Щодо спеціального правового режиму, то він визначається як особливий порядок «правової регламентації суспільних відносин, що встановлюється стосовно конкретного кола об'єктів або

сфери їх діяльності й відрізняється від загального пільговою або обмежувальною спрямованістю регулювання» [204, с. 6]. Таким чином, як зазначає І. О. Соколова, «якщо нормою права буде встановлено інше, але в той же час, однакове коло суб'єктивних прав і юридичних обов'язків певних суб'єктів права відносно одного й того ж об'єкту правового регулювання, виникає новий вид правового режиму – спеціальний» [204, с. 11].

Визначаючи місце правового режиму нерухомого майна членів сім'ї в системі загальний – спеціальний правові режими слід зазначити таке. Правовий режим нерухомого майна варто розглядати як спеціальний відносно правового режиму майна в цілому, що обумовлюється специфікою нерухомого майна як об'єкта цивільних прав. Водночас у сімейних відносинах такий правовий режим набуває додаткового виміру, обумовленого спеціальним суб'єктним складом. У цьому випадку правовий режим нерухомого майна вже може розглядатися як загальний відносно правового режиму нерухомого майна членів сім'ї. Спеціальний характер правового режиму нерухомого майна членів сім'ї також обумовлюється певною обмежувальною спрямованістю регулювання, коли права власника нерухомого майна можуть бути обмежені на користь інших членів сім'ї (насамперед дітей).

Подібним до поділу на загальний та спеціальний є поділ правових режимів на первинні та вторинні правові режими. Первинні правові режими розглядаються як комплекси правових засобів, у яких виявляються «загальні і вихідні співвідношення способів правового регулювання на даній ділянці соціального життя» [27, с. 123]. Щодо вторинних правових режимів, то вони «виступають певними модифікаціями первинних, які передбачають або особливі пільги й переваги, що відображаються в додаткових правах, або особливі обмеження, що полягають у додаткових заборонах чи зобов'язаннях» [204, с. 11].

Якщо розглядати правовий режим нерухомого майна членів сім'ї в системі первинних та вторинних правових режимів, то його слід вважати вторинним відносно правового режиму нерухомого майна в цілому, який виступає в цьому випадку первинним правовим режимом.

Слід також вказати на особливості правових презумпцій у встановленні правового режиму нерухомого майна членів сім'ї.

Презумпція в загальному сенсі визначається як припущення, що ґрунтується на ймовірності [23, с. 1105], положення, яке встановлює наявність фактів або подій без доказування їх існування, необхідність у яких виникає там, де за відомих обставин неможливо досягти цілковитого доказування обставин, а доводиться керуватися тільки вірогідними висновками [236, с. 52]. Як зазначає Т. Л. Тенілова, на процес формування презумпцій впливає повторюваність тих чи інших життєвих ситуацій, причинно-наслідковий зв'язок явищ, тривалість існування та наступність. Таким чином, їх виникнення обумовлюється повторюваністю подій як припущень про достовірність тих чи інших юридичних фактів, переконання, у разі якщо так неодноразово було раніше, так саме буде і наступного разу [211].

Щодо правової презумпції, то вона визначається як закріплене в законі припущення про існування певного факту, реальність якого вважається істинною і не потребує доказів [23, с. 1105]; якість норми права, яка містить у собі юридичний обов'язок для особи, яка застосовує право, та інших осіб визнати презюмптивний факт установленим за наявності вихідних, початкових фактів [228, с. 50]; законодавчо закріплене припущення про наявність або відсутність юридичних фактів, засноване на зв'язку між ними і наявними фактами, що підтверджується правозастосовною практикою та викликає правові наслідки [91, с. 120]; установлене у правовій нормі припущення про існування певного факту за умови, що доведені деякі інші пов'язані з ним факти, а також передбачене правовою нормою правило поведінки, засноване на більшій ймовірності та досвіді, перевіреному практикою [40, с. 164].

При всьому різноманітті визначень, можна зробити загальний висновок про такі риси, притаманні будь-якій правовій презумпції, – це припущення, яке, по-перше, закріплене правовою нормою; по-друге, підтверджується правозастосовною практикою і, по-третє, викликає правові наслідки.

Слід зауважити, що презумпції використовуються при регулюванні практично всіх категорій сімейних правовідносин, будучи, головним чином, спрямованими на забезпечення стабільності останніх, але при цьому практично всі сімейно-правові презумпції мають спростовний характер (тобто може бути доведено інше).

Як приклади окремих презумпцій, що можуть стосуватися правового режиму нерухомого майна членів сім'ї, то, щодо подружжя слід назвати презумпцію спільності майна, набутого під час шлюбу (ч. 2 ст. 60 СК України) та презумпцію згоди іншого з подружжя на розпорядження майном, що є об'єктом права спільної сумісної власності (ч. 2 ст. 65 СК України).

Стосовно нерухомого майна, набутого подружжям до шлюбу, вказані презумпції не діють, адже належність такого виду майна певній особі має бути публічно підтверджена відповідними реєстраційними процедурами. Як зазначає З. В. Ромовська, «позивач має надати суду насамперед докази наявності у нього права власності. Така вимога беззастережно стосується нерухомості, транспортних засобів, право власності на які органічно пов'язане із державною реєстрацією. Тому до вимоги про захист права власності на квартиру чи земельну ділянку позивачеві належить додати відповідний документ» [180, с. 5]. Натомість можливі спори щодо новоствореного нерухомого майна, у випадку залучення коштів іншого з подружжя або дітей при його створенні чи в інших подібних випадках. Ураховуючи існування в національному сімейному законодавстві презумпції спільності майна подружжя, факт придбання речі за кошти, які належать на праві особистої приватної власності, необхідно буде доводити. І. В. Жилінкова цілком слушно зазначала, що одним з варіантів уникнути в майбутньому з'ясування правового режиму такого майна може стати укладання подружжям відповідного договору: «Якщо дружина (чоловік) не заперечує проти того, що майно (в тому числі нерухому річ) було набуто хоча й за час шлюбу, але за власні кошти одного з них, вони можуть визнати цей факт та закріпити його в договорі. Це може бути, наприклад, договір про поділ майна подружжя (ст. 69 СК України) або шлюбний договір (ст. 97 СК України). Якщо до нотаріуса

з'являється подружжя, яке стверджує, що певна річ була набута дружиною (чоловіком) за час шлюбу, але за власні кошти, то перевіряти такі твердження підстав немає. Не можна відправляти дружину та чоловіка до суду для з'ясування вказаної обставини» [59, с. 35]. Такий підхід цілком узгоджується із диспозитивними засадами цивільного права, коли спірні питання можуть бути вирішені сторонами самостійно в договірному порядку.

Презумпція спільності майна, набутого під час шлюбу, полягає в тому, що жоден з подружжя не зобов'язаний доводити свого права власності на майно, набуте під час шлюбу. Так, відповідно до ч. 2 ст. 60 СК України вважається, що кожна річ, набута за час шлюбу, крім речей індивідуального користування, є об'єктом права спільної сумісної власності. Таким чином, обов'язок доказування в разі розірвання шлюбу покладається на того з подружжя, хто оспорує режим спільної сумісної власності на майно, набуте під час шлюбу.

Як зазначається в п. 23 Постанови Пленуму Верховного Суду України «Про практику застосування судами законодавства при розгляді справ про право на шлюб, розірвання шлюбу, визнання його недійсним та поділ спільного майна подружжя» від 21 грудня 2007 року № 11, спільною сумісною власністю подружжя можуть бути будь-які види майна, незалежно від того, на ім'я кого з подружжя вони були придбані чи внесені грошовими коштами, якщо інше не встановлено шлюбним договором чи законом [164].

Так саме, відповідно до ч. 4 ст. 368 ЦК України «Право спільної сумісної власності» діє презумпція спільної сумісної власності на майно, набуте в результаті спільної праці та за спільні грошові кошти членів сім'ї.

У ч. 2 ст. 65 СК України закріплена презумпція згоди іншого з подружжя на розпорядження майном, що є об'єктом права спільної сумісної власності, яка полягає в тому, що при укладенні договорів одним із подружжя вважається, що він діє за згодою другого з подружжя. Водночас відповідно до ч. 3 ст. 65 СК України для укладення одним із подружжя договорів, які потребують нотаріального посвідчення, а також стосовно цінного майна, згода другого з подружжя має бути подана письмово. Згода на укладення договору, який потребує

нотаріального посвідчення, також має бути нотаріально засвідчена. Виходячи з цього, у випадку з нерухомістю, правочини щодо якої підлягають обов'язковому нотаріальному посвідченню, зазначена в ч. 2 ст. 65 СК України презумпція не діє.

Аналізування положень законодавства дозволяє виокремити кілька груп правочинів з нерухомістю, що потребують нотаріального посвідчення і, відповідно, письмової нотаріально посвідченої згоди одного з подружжя на їх вчинення другим з подружжя.

Так, по-перше, відповідно до ЦК України (ст.ст. 657, 715, 719, 729, 732, 745, 1304) підлягають обов'язковому нотаріальному посвідченню договори про відчуження (купівля-продаж, у тому числі міна, дарування, пожертва, рента, довічне утримання (догляд), спадковий договір) нерухомого майна.

По-друге, відповідно до ст. 577 ЦК України та ст. 18 Закону України «Про іпотеку» нотаріальному посвідченню підлягають іпотечні договори. Згідно зі ст. 1 зазначеного Закону іпотекою є вид забезпечення виконання зобов'язання нерухомим майном, що залишається у володінні і користуванні іпотекодавця, згідно з яким іпотекодержатель має право в разі невиконання боржником забезпеченого іпотекою зобов'язання одержати задоволення своїх вимог за рахунок предмета іпотеки переважно перед іншими кредиторами цього боржника у порядку, установленому Законом України «Про іпотеку» [78].

По-третє, окрему групу правочинів становлять договори про спільну часткову власність на земельну ділянку; про купівлю-продаж земельних ділянок, про перехід права власності та про передачу права власності на земельні ділянки; про обмін земельними ділянками, які виділені єдиним масивом у натурі (на місцевості) власникам земельних часток (паїв) відповідно до ст.ст. 88, 128, 132, 142 ЗК України та ст. 14 Закону України «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)».

По-четверте слід назвати договори найму будівлі або іншої капітальної споруди (їх окремої частини) строком на три роки і більше згідно з вимогами ст. 793 ЦК.

По-п'яте, договори управління нерухомим майном згідно зі ст. 1031 ЦК України.

Щодо майнових відносин батьків та дітей, то тут діє презумпція права власності батьків на спірне майно (ч. 2 ст. 172 СК України) та презумпція згоди батьків при вчиненні правочинів щодо майна малолітньої дитини (ч. 6 ст. 177 СК України). Оскільки в обох випадках існує спеціальний порядок оформлення відповідних відносин щодо нерухомого майна, зазначені презумпції стосовно цього виду майна не діють.

До інших презумпцій можна також віднести презумпцію спільної сумісної власності на майно, набуте за час спільного проживання жінкою та чоловіком, які проживають однією сім'єю, але не перебувають у шлюбі між собою або в будь-якому іншому шлюбі (ч. 1 ст. 74 СК України). Зазначена презумпція буде мати спростовний характер.

Потрібно підкреслити, що застосування правових презумпцій у регулюванні відносин членів сім'ї стосовно нерухомого майна має обмежений характер, що обумовлюється особливостями правового режиму цього майна.

2.3 Види правового режиму нерухомого майна членів сім'ї

Одним з ключових аспектів характеристики правового режиму нерухомого майна членів сім'ї виступає питання здійснення класифікації правових режимів за різними критеріями. У юридичній літературі немає єдиного підходу до визначення видів правових режимів, отже види правового режиму нерухомого майна членів сім'ї можуть бути виокремлені на різних підставах.

Слід зазначити, що І. В. Жилінковою було проведено ґрунтовне дослідження видів правового режиму майна членів сім'ї. Характеризуючи правовий режим майна членів сім'ї як «категорію високого узагальнюючого рівня», дослідниця виокремила такі його правові режими: «1) за кількісним складом суб'єктів права власності (правовий режим спільного та роздільного майна членів сім'ї); 2) за джерелом правового регулювання (законний та

договірний режим майна); 3) за структурою правового режиму (прості та складні правові режими); 4) за характером придбання майна (режим спільності придбання майна; режим трудової спільності майна; режим роздільності майна); 5) за об'єктами права власності членів сім'ї (правовий режим речей, грошей та цінних паперів); 6) за характером юридичних дій, що здійснюються стосовно майна (загальні та спеціальні правові режими); 7) з точки зору техніко-юридичних прийомів регулювання майнових відносин у сім'ї (загальні правові режими та режими виключення); 8) за суб'єктним складом (правовий режим майна подружжя, батьків та дітей, членів селянського (фермерського) господарства та правовий режим майна членів сім'ї, що об'єдналися для спільної праці)» [56, с. 85–87]. Такий підхід повною мірою може бути сприйнятий як базовий для характеристики видів нерухомого майна членів сім'ї.

Так, насамперед, правовий режим нерухомого майна членів сім'ї може розглядатися з позиції належності одному або кільком членам сім'ї на праві власності, тобто як роздільна або спільна власність членів сім'ї. Причому в останньому випадку можна говорити про режим спільної сумісної та спільної часткової власності членів сім'ї.

Особливості правового режиму нерухомого майна, що належить лише одному з членів сім'ї на праві приватної власності, значною мірою будуть обумовлені, по-перше, сімейно-правовим статусом власника і, по-друге, видом нерухомого майна. Так, наприклад, право користування іншими членами сім'ї нерухомим майном, що належить на праві власності одному з членів сім'ї, виникає виключно стосовно житлового приміщення і не виникає стосовно інших видів нерухомого майна. Щодо сімейно-правового статусу, то, у певних випадках, для виникнення питання про правовий режим нерухомого майна членів сім'ї необхідною буде ознака спільного проживання або ведення спільного господарства.

Коли йдеться про правовий режим нерухомого майна членів сім'ї, неодмінно виникає питання права спільної власності на таке майно. Як зазначається в юридичній літературі, право спільної власності, серед іншого,

дозволяє особам набувати права власності на речі, придбання яких в індивідуальному порядку може бути занадто складним [120]. Нерухомого майна ця теза стосується безпосередньо. ЦК України у ст. 355 установлює два види правового режиму спільного майна: спільна часткова власність і спільна сумісна власність. Причому ч. 4 вказаної статті встановлює презумпцію спільної часткової власності, яка визначається як «власність двох чи більше осіб із визначенням часток кожного з них у праві власності» (ст. 356 ЦК України).

Водночас, окреслюючи правовий режим нерухомого майна членів сім'ї, насамперед, слід звернути увагу на положення ст. 368 ЦК України «Право спільної сумісної власності». Ч. 3 та ч. 4 зазначеної статті встановлюють, відповідно, правовий режим спільної сумісної власності на майно, набуте подружжям за час шлюбу та на майно, набуте в результаті спільної праці та за спільні грошові кошти членів сім'ї. Слід погодитися з висловленою в юридичній літературі думкою, що «в основі виділення в законодавстві спільної сумісної та спільної часткової власності знаходяться певні суттєві відмінності типових інтересів учасників цих відносин», а «економічний інтерес учасників спільної сумісної власності найчастіше полягає в тому, щоб рівною мірою з іншими співвласниками здобувати вигоди від спільного майна загалом, щоб у міру необхідності користуватися кожною річчю й мати можливість задовольнити свої економічні інтереси не за рахунок частини активів, а за рахунок усього майна, що знаходиться в спільній власності» [207, с. 25]. Це є особливо актуальним, коли справа стосується спільної сумісної власності членів сім'ї на нерухоме майно.

Слід також зазначити, що, коли йдеться про нерухоме майно членів сім'ї, питання спільної сумісної власності не обмежується економічним аспектом. Досліджуючи проблеми спільної сумісної власності подружжя, О. Печений слушно зауважує на необхідності врахування особисто-довірчого характеру відносин цього виду спільної власності [151, с. 125], а Є. М. Ворожейкін звертає увагу на особисто-довірчий характер самих сімейних правовідносин [25, с. 49]. Установлення режиму спільної часткової власності може ускладнити користування нерухомим майном, тоді як, коли співвласниками виступають члени

сім'ї, його придбання найчастіше здійснюється задля досягнення спільної мети (спільного проживання, ведення фермерського господарства, здавання в оренду задля отримання прибутку для забезпечення потреб всієї сім'ї тощо). Крім того, вкрай небажаним буде заміна одного зі співвласників сторонньою особою, оскільки така особа-співвласник буде мати право, у певних випадках, брати участь у вирішенні питань стосовно частки в праві власності на спільну річ, що належить іншим співвласникам [225]. Таким чином, переформатування правового режиму нерухомого майна членів сім'ї зі спільної сумісної на спільну часткову власність з виділом відповідних часток та можливий перехід права власності на частку у спільному майні до сторонніх осіб може істотним чином позначитися на охоронюваних законом інтересах інших членів сім'ї.

Як особлива підстава виникнення режиму спільної часткової власності членів сім'ї, а саме – дитини та того з батьків, з яким вона проживає, є встановлення законом режиму спільної часткової власності на нерухоме майно, що набувається ними на підставі ст. 190 СК України при укладенні договору про припинення права на аліменти для дитини, коли набувачами права власності на нерухоме майно виступає сама дитина і той з батьків, з ким вона проживає. Це положення цілком відповідає принципу роздільності майна батьків і дітей, установленому ч. 1 ст. 173 СК України.

Таким чином, правовий режим нерухомого майна членів сім'ї з позиції належності одному або кільком членам сім'ї не відрізняється від правового режиму, що встановлюється на цій підставі для інших видів майна, крім винятку, що міститься у ст. 190 СК України.

Залежно від підстав установлення виокремлюють два види правового режиму майна в сімейних правовідносинах – законний та договірний. Так саме може бути виокремлений законний та договірний режим нерухомого майна членів сім'ї.

Аналізування положень СК України свідчить, що про законний режим майна йдеться лише стосовно двох груп суб'єктів сімейних відносин: подружжя та батьків і дітей. Крім того, коли справа стосується правового режиму

нерухомого майна членів сім'ї, то також мають братися до уваги положення цивільного законодавства. Така можливість випливає з норми ст. 8 СК України, яка встановлює, що, у разі, якщо особисті немайнові та майнові відносини між подружжям, батьками та дітьми, іншими членами сім'ї та родичами не врегульовані СК України, вони регулюються відповідними нормами ЦК України, якщо це не суперечить суті сімейних відносин. Таким чином, застосування норм ЦК України при регулюванні сімейних відносин згідно з вказаною нормою має субсидіарний характер. В контексті питання правового режиму нерухомого майна членів сім'ї ця обставина має особливе значення, оскільки правовий режим нерухомого майна встановлюється насамперед ЦК України, тоді як сімейне законодавство містить положення, що визначають специфіку цього правового режиму стосовно спеціальних суб'єктів. Щодо правового режиму майна членів сім'ї, установленого ЦК України, то ч. 3 ст. 368 ЦК України фактично дублює положення СК України і встановлює режим спільної сумісної власності на майно, набуде подружжям за час шлюбу. Водночас ч. 4 ст. 368 ЦК України містить норму, що не має аналогів у СК України, яка встановлює режим спільної сумісної власності на майно, набуте в результаті спільної праці або за спільні грошові кошти членів сім'ї [226].

Щодо договірному режиму майна в сімейних правовідносинах, слід нагадати, що це є відносно новою сферою правового регулювання. Імперативний характер радянського сімейного права практично виключав можливість урегулювання сімейних відносин відповідними договорами. На сьогодні вказаний режим набув повноцінної можливості для застосування, що закріплено на законодавчому рівні.

Так, відповідно до ст. 7 СК України сімейні відносини можуть бути врегульовані за домовленістю (договором) між їх учасниками. Причому як при законному, так і при договірному регулюванні сімейних відносин мають дотримуватися визначені зазначеною статтею загальні засади регулювання сімейних відносин, а, враховуючи, що основні положення стосовно правового

режиму нерухомого майна встановлюються ЦК України, також і загальні засади цивільного законодавства, установлені ст. 3 ЦК України.

Договірний режим нерухомого майна може встановлюватися між будь-якими членами сім'ї незалежно від наявності регулювання їх майнових відносин законом.

Безпосередньо питанню регулювання сімейних відносин за домовленістю (договором) сторін присвячено ст. 9 СК України, яка встановлює, що подружжя, батьки дитини, батьки та діти, інші члени сім'ї та родичі, відносини між якими регулює СК України, можуть урегулювати свої відносини за домовленістю (договором), якщо це не суперечить вимогам СК України, інших законів та моральним засадам суспільства. При цьому особи, які проживають однією сім'єю, а також родичі за походженням, відносини яких не врегульовані СК України, також можуть урегулювати свої сімейні (родинні) відносини за договором, який має бути укладений у письмовій формі. Такий договір є обов'язковим до виконання, якщо він не суперечить вимогам СК України, інших законів України та моральним засадам суспільства [196].

Як бачимо, законодавець установлює можливість договірної врегулювання відносин між всіма членами сім'ї. Допускається договірний характер відносин як між членами сім'ї та родичами, що вже врегульовані диспозитивними нормами СК України, так і особами, що проживають однією сім'єю, а також родичами за походженням, відносини між якими не врегульовані СК України.

Слід зазначити, що зміст зазначеної норми викликає певні застереження в юридичній літературі. Так, Ю. С. Червоний стосовно ч. 2 ст. 9 СК України слушно вказує на те, що ця норма є не зовсім точною. Він акцентує, що в договірному порядку можуть бути врегульовані не лише відносини між особами, що проживають однією сім'єю, а також відносини між родичами за походженням, які не врегульовані в ньому, але й такі, що врегульовані в СК України на засадах диспозитивності. Як приклад дослідник наводить договори між дідом, бабою та онуком, онукою [136, с. 22].

Крім того, формулювання ч. 1 ст. 9 СК України, у якій перераховуються члени сім'ї, такі як подружжя, батьки, батьки та діти з пізнішим зазначенням, що вказана норма поширюється й на інших членів сім'ї та родичів, видається не зовсім вдалим. Адже вказівка в тексті норми на окремих суб'єктів сімейних правовідносин, якщо її дія поширюється на інших, не вказаних у ній осіб, які охоплюються поняттям «члени сім'ї та родичі», не має практичного значення для регулювання самих правовідносин, а має швидше пізнавальний характер, що, як вже зазначалося раніше, не є призначенням закону. Таким чином, зміст вказаної норми має обмежуватися закріпленням положення про можливість договірною врегулювання сімейних відносин усіма їх суб'єктами. Таким чином, жодна деталізація окремих видів суб'єктів і окремих видів відносин не має практичного регулятивного значення. У зазначеному питанні необхідно виходити із засад приватного права про можливість договірною врегулювання будь-яких відносин, крім тих, які в імперативному порядку врегульовані законом.

Також виникають застереження щодо різних підходів у питанні форми відповідних договорів. Стосовно осіб, відносини між якими врегульовані СК України, у ньому не має вказівки на форму договору. Таким чином, допускається укладення такого договору і в усній, і письмовій формі. Так стосовно положення ч. 2 ст. 66 СК України щодо укладення договору про порядок користування житловим будинком З. В. Ромовська зазначає: «Подружжя може, наприклад, домовитись про те, що перший поверх будинку займе дружина, а чоловік користуватиметься другим поверхом. Якщо такий договір укладено усно, він може бути взятий до уваги судом в майбутньому в разі поділу будинку» [178, с. 155]. Таким чином, дослідниця прямо вказує на можливість усної форми договору між подружжям, стосовно порядку користування таким видом нерухомості, як житловий будинок [178, с. 155]. Підтримав цю позицію і Верховний Суд України, зазначивши в Постанові судової палати у цивільних справах від 18.05.2016 року № 6–3037цн15, що «домовленість про порядок користування спільним майном подружжя може бути досягнута в усній, простій письмовій або письмовій нотаріальній формах, а договір про поділ спільного майна

підлягає нотаріальному посвідченню» [166]. Водночас стосовно осіб, що проживають однією сім'єю, а також родичами за походженням, договори щодо відносин, які не врегульовані СК України, мають бути укладені в письмовій формі.

Коментуючи наведену норму СК України, слід зауважити на наступному. По-перше, в обох випадках, коли відповідні договори стосуються купівлі-продажу нерухомого майна, має застосовуватися норма ст. 657 ЦК України щодо письмової форми та нотаріального посвідчення правочину, а не норми ч. 2 ст. 9 СК України. Щодо інших видів договорів (зокрема, договору про користування нерухомим майном), то їх форма буде визначатися виходячи з вимог ч. 2 ст. 9 СК України.

По-друге, видається, що різні підходи, викладені в ч. 1 і ч. 2 ст. 205 ЦК України щодо форми правочину, не мають під собою достатніх аргументів. Яке практичне значення має цей поділ, адже у випадку, якщо законом не встановлена спеціальна форма правочину, він може бути вчинений у будь-якій формі. Так, відповідно до ч. 1 ст. 205 ЦК України правочин може вчинятися усно або в письмовій формі. Сторони мають право обирати форму правочину, якщо інше не встановлено законом. Однак, відповідно до ст.ст. 206 та 208 ЦК України усно можуть вчинятися правочини фізичних осіб між собою на суму, що не перевищує у двадцять і більше разів розмір неоподаткованого мінімуму доходів громадян, крім тих, які повністю виконуються сторонами у момент їх вчинення і не підлягають нотаріальному посвідченню. Отже, більшість правочинів, які можуть вчинятись усно, не охоплюються поняттям сімейних згідно зі ст. 9 СК України через те, що мають переважно побутовий характер і незначну вартість. Вони є суто цивільно-правовими і не можуть істотно вплинути на сімейні відносини.

По-третє, твердження, що «такий договір є обов'язковим до виконання, якщо він не суперечить вимогам цього Кодексу, інших законів України та моральним засадам суспільства» (ч. 2 ст. 9 СК України) суперечить засадам про правочини. Якщо правочин суперечить закону, він є недійсним, а не таким, що існує, проте його умови можна порушувати.

Виходячи з вищевикладеного пропонується ст. 9 СК України викласти у такій редакції: «1. Відносини між членами сім'ї можуть бути врегульовані договором, якщо це не суперечить вимогам цього Кодексу, інших законів та моральним засадам суспільства».

Крім загальних положень про договірний режим майна в сімейних правовідносинах, сімейне законодавство врегульовує окремі види сімейних договорів. За змістом можна виокремити такі види договорів, що укладаються членами сім'ї, і можуть стосуватися нерухомого майна:

- договір про відчуження одним з подружжя на користь іншого з подружжя своєї частки у праві спільної сумісної власності (ч. 2 ст. 64 СК України);

- договір дружини і чоловіка про порядок користування житловим будинком, квартирою, іншою будівлею чи спорудою, земельною ділянкою (ст. 66 СК України);

- договір про поділ житлового будинку, квартири, іншого нерухомого майна, а також про виділ нерухомого майна дружині, чоловікові зі складу усього майна подружжя (ч. 2 ст. 69 СК України);

- договір подружжя про надання утримання (ст. 78 СК України) (зокрема, надання для проживання житлового приміщення);

- договір подружжя, осіб, шлюб між якими було розірвано, про припинення права на утримання взамін набуття права власності на житловий будинок, квартиру чи інше нерухоме майно або одержання одноразової грошової виплати (ст. 89 СК України);

- шлюбний договір (ст. 92 СК України);

- договір про припинення права на аліменти для дитини у зв'язку з передачею права власності на нерухоме майно (житловий будинок, квартиру, земельну ділянку тощо) (ст. 190 СК України).

Характеризуючи договірний режим нерухомого майна членів сім'ї, можна виокремити певні особливості. Так, введення до сімейного законодавства норм, що дозволяють урегулювання сімейних відносин за допомогою договорів повною мірою відповідає їх специфіці. Сімейне законодавство не містить обмежень ні

стосовно членів сім'ї, що можуть бути сторонами сімейно-правових договорів, ні щодо видів договорів, що можуть укладатися між членами сім'ї.

Водночас СК України передбачає окремі договори, що безпосередньо стосуються нерухомого майна: договір дружини і чоловіка про порядок користування житловим будинком, квартирою, іншою будівлею чи спорудою, земельною ділянкою (ст. 66 СК України); договір про поділ житлового будинку, квартири, іншого нерухомого майна, а також про виділ нерухомого майна дружині, чоловікові зі складу усього майна подружжя (ч. 2 ст. 69 СК України); договір подружжя, осіб, шлюб між якими було розірвано, про припинення права на утримання взамін набуття права власності на житловий будинок, квартиру чи інше нерухоме майно або одержання одноразової грошової виплати (ст. 89 СК України); договір про припинення права на аліменти для дитини у зв'язку з передачею права власності на нерухоме майно (житловий будинок, квартиру, земельну ділянку тощо) (ст. 190 СК України).

Таким чином, сімейно-правові договори, передбачені СК України, стосовно нерухомого майна можуть бути поділені на дві групи: 1) загальні сімейно-правові договори, предметом яких може бути, у тому числі, нерухоме майно; 2) спеціальні сімейно-правові договори, предметом яких є нерухоме майно.

З огляду на специфічний суб'єктний склад до зазначених договорів застосовуються як загальні цивільно-правові норми, так і спеціальні положення сімейного законодавства.

Крім того, члени сім'ї не обмежені в укладенні загальних цивільно-правових договорів щодо нерухомого майна, наприклад купівлі-продажу, дарування, спадкового договору, договору найму тощо. У таких випадках, за загальним правилом, до відповідних правовідносин застосовуються загальні положення цивільного права без урахування сімейно-правового статусу осіб. Тобто вказані відносини не мають специфіки порівняно з іншими цивільними відносинами щодо нерухомого майна. Виняток становить випадок необхідності захисту інтересів дитини, що призводить до ускладнення процедури укладення деяких видів договорів щодо нерухомого майна, оскільки вимагається відповідна

попередня згода органу опіки і піклування. Таким чином, за межами сімейних відносин між членами сім'ї діє загальний цивільно-правовий режим нерухомого майна, а не спеціальний правовий режим нерухомого майна.

На сьогодні договірний характер урегулювання сімейних правовідносин набув повноцінного статусу порівняно з попереднім факультативним. Законодавство встановлює лише рамкові обмеження його застосування, які спрямовані на захист прав членів сім'ї.

Як окремий режим можна виокремити правовий режим за вибором однієї зі сторін. Така можливість установлена ч. 1 ст. 46 СК України, яка визначає, що у випадку коли особа не знала і не могла знати про перешкоди до реєстрації шлюбу, вона має право на поділ майна, набутого в недійсному шлюбі, як спільної сумісної власності подружжя. Формулювання наведеної норми дозволяє зробити висновок, що добросовісній стороні недійсного шлюбу надається право обирати режим майна, набутого за час шлюбу, що вона може робити, виходячи з власних інтересів.

Підставами для недійсності шлюбу, відповідно до ст. 38 СК України, є порушення вимог, установлених ст.ст. 22, 24-26 СК України. Так, ст. 25 СК України встановлює, що жінка та чоловік можуть одночасно перебувати лише в одному зареєстрованому шлюбі і мають право на повторний шлюб лише після припинення попереднього. Таким чином, поширення на майно, набуте за час недійсного шлюбу, режиму спільної сумісної власності в разі визнання шлюбу недійсним через порушення норми, установленної у ст. 25 СК України, може призвести до істотного порушення прав та законних інтересів третіх осіб, а саме подружжя та дітей в попередньому шлюбі. Таким чином, пропонується обмежити право добросовісної сторони недійсного шлюбу на вибір правового режиму майна, набутого за час недійсного шлюбу у разі, якщо шлюб було визнано недійсним через порушення вимог ч. 1 ст. 25 СК України (одношлюбність). Пропонується п. 1 ч. 1 ст. 46 СК України викласти в такій редакції: «1) на поділ майна, набутого в недійсному шлюбі, як спільної сумісної власності подружжя,

крім випадків, коли шлюб було визнано недійсним через порушення вимог ч. 1 ст. 25 СК України».

Одним із критеріїв виокремлення видів правового режиму нерухомого майна членів сім'ї є також суб'єктний склад відповідних правовідносин. За цим критерієм можна виокремити правовий режим нерухомого майна подружжя; осіб, пов'язаних батьківськими та прирівняними до них відносинами; інших членів сім'ї та родичів; осіб, що створили сім'ю на інших підставах, не заборонених законом і таких, що не суперечать моральним засадам суспільства.

СК України встановлює стосовно майна подружжя режим особистої приватної власності та режим спільної сумісної власності.

Необхідно одразу звернути увагу на деякі термінологічні проблеми, що існують у сімейному законодавстві стосовно режиму особистої приватної власності. Раніше чинний КпШС містив поняття спільної сумісної власності подружжя та роздільного майна подружжя. Так, ст. 24 «Роздільне майно подружжя» КпШС відносила до роздільного майна подружжя майно, яке належало кожному з подружжя до одруження, майно, одержане ним під час шлюбу в дар або в порядку спадкування, а також речі індивідуального користування (одяг, взуття тощо), хоча б вони і були придбані під час шлюбу за рахунок спільних коштів подружжя, за винятком коштовностей та предметів розкоші. Установлювалося, що кожен з подружжя самостійно володіє, користується і розпоряджається належним йому роздільним майном. Поняття роздільної власності і сьогодні використовується багатьма науковцями при характеристиці правового режиму цього виду майна. У свою чергу термін «особиста приватна власність» був запроваджений в СК України і неодноразово піддавався критиці в юридичній літературі.

Так, зокрема, І. В. Жилінкова, зазначаючи, що особиста власність була основною категорією права соціалістичного суспільства, наголошувала на неприпустимості створення такого «правового гібриду», як «особиста приватна власність», оскільки останній містить два несумісних за своєю правовою природою явища: «який би новий зміст не вкладався в поняття особистої

приватної власності СК України, в ньому неминуче будуть проступати риси віджилої правової категорії» [59]. Дослідниця також звертала увагу на те, що закріплення особистої приватної власності суперечить Конституції України, яка такого поняття не містить: «відповідно до закону фізичній особі майно належить на праві приватної власності, жодних виключень стосовно майна подружжя не існує» [59]. Така позиція, на нашу думку, є слушною в частині, що термін «роздільне майно подружжя» є логічним антонімом такого поняття, як «спільне майно подружжя». Саме тому термін «роздільне майно» часто вживається в юридичній літературі замість законодавчо закріпленого «особиста приватна власність».

Водночас зазначене не виключає можливості розглядати поняття «особиста приватна власність» як підвид права приватної власності, на яку поширюються загальні положення про право власності. Щодо наявних стосовно вказаного терміну в доктрині критичних підходів, зокрема те, що він не передбачений Конституцією України, то не можна стверджувати, що такий термін суперечить Конституції України, адже він лише встановлює один із видів права приватної власності і застосовується до правовідносин між конкретними суб'єктами – подружжям.

СК України значно розширив перелік майна, що є особистою приватною власністю подружжя. Так, відповідно до ст. 57 СК України особистою приватною власністю дружини, чоловіка є: майно, набуте нею, ним до шлюбу; майно, набуте нею, ним за час шлюбу, але на підставі договору дарування або в порядку спадкування; майно, набуте нею, ним за час шлюбу, але за кошти, які належали їй, йому особисто; речі індивідуального користування, в тому числі коштовності, навіть тоді, коли вони були придбані за рахунок спільних коштів подружжя; премії, нагороди, які вона, він одержали за особисті заслуги, причому суд може визнати за другим з подружжя право на частку цієї премії, нагороди, якщо буде встановлено, що він своїми діями (ведення домашнього господарства, виховання дітей тощо) сприяв її одержанню; кошти, одержані як відшкодування за втрату (пошкодження) речі, яка їй, йому належала, а також як відшкодування завданої їй,

йому моральної шкоди; страхові суми, одержані нею, ним за обов'язковим особистим страхуванням, а також за добровільним особистим страхуванням, якщо страхові внески сплачувалися за рахунок коштів, що були особистою приватною власністю кожного з них; житло, набуте нею, ним за час шлюбу внаслідок його приватизації відповідно до Закону України «Про приватизацію державного житлового фонду» та земельна ділянка, набута нею, ним за час шлюбу внаслідок приватизації земельної ділянки, що перебувала у її, його користуванні, або одержана внаслідок приватизації земельних ділянок державних і комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій, або одержана із земель державної і комунальної власності в межах норм безоплатної приватизації, визначених Земельним кодексом України (далі – ЗК України).

Суд також може визнати особистою приватною власністю дружини, чоловіка майно, набуте нею, ним за час їхнього окремого проживання у зв'язку з фактичним припиненням шлюбних відносин.

У переважній більшості випадків правовий режим особистої приватної власності на нерухоме майно буде очевидним, оскільки ЦК України встановлює особливі правила стосовно вчинення правочинів з таким майном, що дозволяє забезпечити, у разі потреби, необхідну доказову базу.

Незважаючи на те, що СК України спочатку врегульовує відносини щодо особистої приватної власності (глава 7 СК України), за загальним правилом реєстрація шлюбу є підставою виникнення права спільної власності подружжя на майно (глава 8 СК України). У юридичній літературі вказується, що принцип спільності майна подружжя означає «об'єднання майна чоловіка та жінки (повністю або в певній частині) в єдину майнову масу та встановлення ряду спеціальних правил щодо володіння, користування та розпорядження. Режим спільності майна подружжя означає, що майно, набуте подружжям за час шлюбу, вважається спільним, якщо інше не встановлено домовленістю сторін; подружжя мають рівні права відносно майна, що належить їм на праві спільної сумісної власності; майно належить подружжю без визначення часток кожного з них у праві власності; права подружжя на майно визнаються рівними незалежно від

того, що один з них не мав з поважної причини (навчання, ведення домашнього господарства, догляд за дітьми, хвороба тощо) самостійного заробітку (доходу); до тих пір, поки не буде доказано протилежне, вважається, що кожен з подружжя, який здійснює правочини щодо розпорядження спільним майном, діє в інтересах подружжя» [11, с. 139–140].

Ст. 61 СК України відносить до об'єктів права спільної сумісної власності: будь-яке майно, за винятком виключеного з цивільного обороту; заробітну плату, пенсію, стипендію, інші доходи, одержані одним із подружжя; гроші, інше майно, в тому числі гонорар, виграш, які були одержані за цим договором, укладеним одним із подружжя в інтересах сім'ї; речі для професійних занять (музичні інструменти, оргтехніка, лікарське обладнання тощо), придбані за час шлюбу для одного з подружжя.

Крім того, спільна сумісна власність подружжя може виникати за таких підстав:

– якщо майно, що належало дружині, чоловіку на праві особистої приватної власності за час шлюбу істотно збільшилося у своїй вартості внаслідок спільних трудових чи грошових затрат або затрат другого з подружжя, воно у разі спору може бути визнане за рішенням суду об'єктом права спільної сумісної власності подружжя;

– якщо один із подружжя своєю працею і (або) коштами брав участь в утриманні майна, належного другому з подружжя, в управлінні цим майном чи догляді за ним, то дохід (приплід, дивіденди), одержаний від цього майна, у разі спору за рішенням суду може бути визнаний об'єктом права спільної сумісної власності подружжя [196, ст. 62].

Також, якщо у придбання майна були вкладені, крім спільних коштів, кошти, що належали одному з подружжя, то частка в цьому майні, відповідно до розміру внеску, є його особистою приватною власністю (у зв'язку з презумпцією спільного майна подружжя, набутого під час шлюбу, встановити цей факт і підтвердити його належними доказами можна тільки в судовому порядку) [196, ст. 57].

Згідно зі ст. 316 ЦК правом власності є право особи на річ (майно), яке вона здійснює відповідно до закону за своєю волею, незалежно від волі інших осіб [226, ст. 316]. Проте, коли йдеться про правовий режим нерухомого майна членів сім'ї, то це положення цивільного права може застосовуватися з урахуванням особливостей сімейного законодавства. Ст. 59 СК України встановлює окремі правила стосовно здійснення дружиною, чоловіком права особистої приватної власності. Зокрема, той із подружжя, хто є власником майна, визначає режим володіння та користування ним з урахуванням інтересів сім'ї, насамперед дітей, а при розпорядженні своїм майном дружина, чоловік зобов'язані враховувати інтереси дитини, інших членів сім'ї, які відповідно до закону мають право користування ним. Варто також звернути увагу на положення ч. 2 ст. 66 СК України, яка визначає право подружжя на визначення порядку користування майном і встановлює, що договір про порядок користування житловим будинком, квартирою, іншою будівлею чи спорудою, земельною ділянкою, якщо він нотаріально посвідчений, зобов'язує правонаступника дружини та чоловіка.

Окремо слід зробити акцент на особливостях поділу нерухомого майна, що належить подружжю на праві спільної сумісної власності.

Так, відповідно до ч. 4 ст. 71 СК України присудження одному з подружжя грошової компенсації замість його частки у праві спільної сумісної власності на майно, зокрема на житловий будинок, квартиру, земельну ділянку, допускається лише за його згодою, крім випадків, передбачених ЦК України.

Відповідно до п. 25 Постанови Пленуму Верховного Суду України «Про практику застосування судами законодавства при розгляді справ про право на шлюб, розірвання шлюбу, визнання його недійсним та поділ спільного майна подружжя» від 21 грудня 2007 року №11 [164], вирішуючи питання про поділ майна, що є об'єктом права спільної сумісної власності подружжя, зокрема неподільної речі, суди мають застосовувати положення частин 4, 5 ст. 71 СК України щодо обов'язкової згоди одного з подружжя на отримання грошової компенсації та попереднього внесення другим із подружжя відповідної грошової

суми на депозитний рахунок суду. За відсутності такої згоди присудження грошової компенсації може мати місце з підстав, передбачених ст. 365 ЦК України, за умови звернення подружжя (одного з них) до суду з таким позовом (ст. 11 ЦК України) та попереднього внесення на депозитний рахунок суду відповідної грошової суми. У разі, коли жоден з подружжя не вчинив таких дій, а неподільні речі не можуть бути реально поділені між ними відповідно до їх часток, суд визнає ідеальні частки подружжя в цьому майні без його реального поділу і залишає майно у їх спільній частковій власності [214, с. 291].

Також заслуговує на увагу питання визначення правового режиму нерухомого майна, придбаного подружжям за кредитні кошти. При вирішенні питання стосовно правового режиму такого майна потрібно брати до уваги одразу кілька обставин. По-перше, вимагає визначення правовий режим кредитних коштів. На стороні позичальника за кредитним договором можуть виступати як обидва, так і один з подружжя. В останньому випадку при визначенні правового режиму отриманих за кредитним договором грошових коштів слід урахувувати положення ч. 3 ст. 61 СК України, що при укладенні одним з подружжя договору в інтересах сім'ї гроші, одержані за таким договором, є об'єктом права спільної сумісної власності подружжя. Має також ураховуватися презумпція згоди іншого з подружжя на укладення договорів одним з подружжя, встановлена ч. 2 ст. 65 СК України. Принциповим моментом в цьому випадку буде ознака укладення договору саме в інтересах сім'ї. Слід звернути увагу на правову позицію Верховного Суду України, висловлену в постанові від 12 вересня 2012 року № 6-88цс12: «Договір укладений одним із подружжя, створює обов'язок для другого з подружжя лише в тому разі, якщо договір укладено в інтересах сім'ї, а майно, одержане за цим договором, використовується для потреб сім'ї. Якщо договір одним із подружжя укладено не в інтересах сім'ї, він не створює обов'язку для другого з подружжя і згоди останнього на його укладення законом не вимагається» [169]. Таким чином, у разі придбання нерухомого майна одним з подружжя за кредитні кошти, коли такий договір було укладено не в інтересах сім'ї, при визначенні правового режиму нерухомого майна значення буде мати

з'ясування правового режиму грошей, за рахунок яких здійснювалося повернення кредиту та сплата відсотків.

По-друге, придбання нерухомого майна може здійснюватися за змішані кошти, у тому числі – кошти, отримані за кредитним договором. У такому випадку слід спочатку визначати правовий режим, умовно кажучи, кожної «складової» коштів, витрачених на придбання нерухомого майна і, виходячи з цього, визначати правовий режим самого нерухомого майна.

Особливий правовий режим нерухомого майна також установлюється щодо правовідносин батьки – діти. Характерною рисою таких правовідносин є те, що вони виникають у зв'язку з реалізацією та захистом речових прав на нерухоме майно дитини, як потенційно більш уразливої сторони відповідних правовідносин.

Формально дитина виступає сьогодні як самостійний суб'єкт суспільних відносин, у тому числі – сімейно-правових. Відповідно до СК України дитині в сімейних відносинах належать як особисті немайнові, так і майнові права. Водночас специфіка полягає саме у проблемі практичного забезпечення можливості реалізації цих прав. Так, К. М. Ключова слушно зазначає, що «дитина – це рівноправний дорослому суб'єкт, окрема людська істота, зі своїми потребами, інтересами, правами. Специфічність дитини як суб'єкта права полягає в тому, що вона не може, внаслідок своєї фізичної і розумової незрілості, самостійно реалізовувати всі належні їй права. Саме тому дитина, як суб'єкт права, потребує, по-перше, виокремлення її як специфічного суб'єкта, по-друге, додаткової і постійної законодавчої підтримки з боку держави» [97, с. 100]. Слід визнати, що, незважаючи на значні зміни в житті суспільства, діти продовжують залишатися однією з найменш захищених категорій. Кризові явища в економіці ще більше ускладнили їх становище. Така ситуація спостерігається і в сім'ї, коли у правовідносинах діти – батьки дитина є значно менш захищеною стороною, що пов'язано як з недоліками законодавства, так і з психофізіологічними характеристиками самої дитини. Інша дослідниця Н. М. Савельєва також наголошує на тому, що «проблема реалізації та захисту прав та інтересів

неповнолітніх дітей належить до глобальних проблем сучасності, у вирішенні яких зацікавлене все світове співтовариство» [186, с. 4].

Таким чином, у правовідносинах батьки–діти правовий режим нерухомого майна набуває ще складнішого характеру, оскільки йдеться про цивільно-правові та сімейно-правові аспекти режиму такого майна і, водночас, про захист прав та законних інтересів дитини як особливого суб'єкта правовідносин.

У юридичній літературі правовідносини батьків та дітей з приводу майна поділяються на три види залежно від джерела набуття майна, а саме:

а) правовідносини щодо майна, яке набувається батьками і призначене для потреб усієї сім'ї;

б) правовідносини щодо майна, що набувається за рахунок спільної праці чи спільних коштів батьків і дітей (стосовно такого майна ст. 175 СК України встановлює, що воно належить батькам та дітям на праві спільної сумісної власності);

в) правовідносини щодо майна, яке набувається дитиною на різних правових підставах [11, с. 208].

Як четверту групу слід виокремити правовідносини одного з батьків та дитини щодо нерухомого майна, що належить їм на праві спільної часткової власності внаслідок укладення батьками договору, передбаченого ст. 190 СК України.

Таким чином, можна виокремити такі види правового режиму нерухомого майна в системі батьки–діти:

– нерухоме майно належить батькам (одному з них) на праві приватної власності (причому у правовідносинах батьків як подружжя це може бути як особиста приватна, так і спільна сумісна власність);

– нерухоме майно належить батькам та дітям на праві спільної сумісної власності;

– нерухоме майно належить дитині на праві приватної власності;

– нерухоме майно належить батькам та дітям на праві спільної часткової власності.

Основним принципом щодо майна батьків та дітей є принцип роздільності такого майна. Так, ч. 1 ст. 173 СК України встановлює, що батьки і діти, зокрема ті, які спільно проживають, можуть бути самотійними власниками майна. Це означає, що роздільне майно, яке належить батькам або дитині, зберігає свій первинний правовий режим незалежно від тривалості спільного проживання та спільного користування таким майном. Подібний принцип установлювався і раніше чинним КпШС [101], відповідно до ст. 77 якого за життя батьків діти не мали права на їх майно, так само як і батьки не мали права на майно дітей.

Звичайно, батьки мають більше можливостей для придбання майна, особливо – нерухомого, але це не означає нездатності дитини мати власне майно. Так, наприклад, у ст. 17 Закону України «Про охорону дитинства» прямо зазначається, що кожна дитина, у тому числі й усиновлена, має право на одержання в установленому законом порядку в спадщину майна і грошових коштів батьків чи одного з них у разі їх смерті або визнання їх за рішенням суду померлими незалежно від місця проживання. Дитина, батьки якої позбавлені батьківських прав, не втрачає права на успадкування їх майна. Таким чином, незважаючи на тривалий період нездатності набувати майно завдяки власній праці, нерухоме майно все ж таки може набуватися дитиною на підставі цивільно-правових договорів (зокрема – договору дарування), а також у порядку спадкування та на підставі ст. 190 СК України.

Із зазначеного випливає здатність дитини бути самотійним власником майна. Проте не всі права можуть здійснюватися нею самотійно.

З цієї точки зору особливу увагу під час дослідження правового режиму нерухомого майна членів сім'ї має бути приділено питанню управління майном дитини.

Управління майном визначається в юридичній літературі як «комплекс дій, спрямованих насамперед на його збереження, забезпечення можливості користування ним самим власником або іншою особою, а в окремих випадках – у можливості одержання доходу» [178, с. 375]. Задля здійснення управління майном дитини батьки вчиняють стосовно цього майна різноманітні правочини. Як вказує

О. П. Коваль, «при здійсненні дій щодо управління майном батьки фактично здійснюють ті дії, які б мав здійснювати власник майна самостійно. Отже, здійснюючи володіння, користування та розпорядження майном дитини, батьки мають діяти лише в інтересах та на користь дитини» [98, с. 316]. Загальне правило стосовно таких правочинів визначено в ст. 203 ЦК України, відповідно до якої правочин, що вчиняється батьками (усиновлювачами), не може суперечити правам та інтересам їхніх малолітніх, неповнолітніх чи непрацездатних дітей. Але часом теорія та практика розходяться, і управління майном дитини фактично може здійснюватися батьками без урахування, а іноді й усупереч її інтересам. Тут ідеться вже про зловживання правом, межі якого поширюються від використання коштів, отриманих у результаті здійснення управління майном дитини, для задоволення власних потреб самих батьків до відчуження нерухомого майна дитини, що іноді призводить до ситуації, коли «діти залишились без житла та без засобів до існування, тоді як батьки розпродали все майно, а органи опіки і піклування позбавили їх батьківських прав» [98, с. 316].

Відповідно до ст. 177 СК України батьки управляють майном, належним малолітній дитині, без спеціального на те повноваження, але водночас на них покладається обов'язок дбати про збереження такого майна та використання його в інтересах дитини.

Важливим є також положення ч. 2 ст. 171 СК України, згідно з якою дитина, яка може висловити свою думку, має бути вислухана при вирішенні між батьками, іншими особами спору щодо управління її майном. Водночас частина друга цієї норми передбачає можливість прийняття судом рішення всупереч думці дитини, якщо цього вимагають її інтереси.

Таким чином, особливість правового режиму нерухомого майна такого члена сім'ї як дитина, серед іншого, полягає у здійсненні нею повноважень власника за участю інших осіб (батьків, усиновлювачів, опікунів, піклувальників).

Відповідно до ст. 177 СК України, після припинення управління, батьки зобов'язані повернути дитині майно, яким вони управляли, а також доходи від нього, а неналежне виконання батьками своїх обов'язків щодо управління майном

дитини є підставою для покладення на них обов'язку відшкодувати завдану їй матеріальну шкоду та повернути доходи, одержані від управління її майном. Але водночас ст. 178 СК України встановлює право батьків використовувати дохід, одержаний від використання майна малолітньої дитини, на виховання та утримання інших дітей та на невідкладні потреби сім'ї. Отже, при виникненні спору необхідно буде довести саме цільове використання батьками доходів, отриманих від використання майна малолітньої дитини.

Щодо неповнолітньої дитини, то вона розпоряджається доходом від свого майна згідно з положеннями цивільного законодавства. Так, відповідно до ст. 32 ЦК України неповнолітня фізична особа самостійно розпоряджається своїм заробітком, стипендією або іншими доходами. Цією ж статтею встановлюється, що на вчинення неповнолітньою особою правочину щодо транспортних засобів або нерухомого майна повинна бути письмова нотаріально посвідчена згода батьків (усиновлювачів) або піклувальника.

З метою недопущення зловживання батьківськими правами під час здійснення управління майном дитини законодавством передбачено певні обмеження. Так, О. П. Коваль виокремлює три встановлені законодавством категорії правочинів, які визначають та обмежують права батьків щодо майна дітей з метою попередження вчинення ними неправомірних дій щодо такого майна, а саме:

- 1) правочини, які батьки мають право вчиняти вільно;
- 2) правочини, які батьки мають право вчиняти з дозволу органу опіки та піклування;
- 3) правочини, які батьки взагалі не мають права вчиняти з майном дитини [98, с. 317].

До першої групи належать дрібні побутові правочини стосовно майна дитини, на вчинення батьками яких дозвіл органів опіки та піклування не вимагається.

До правочинів другої групи належать правочини, на вчинення яких вимагається дозвіл органів опіки та піклування. Так, без дозволу органів опіки та

підкування батьки малолітньої дитини не мають право вчиняти, а батьки неповнолітньої дитини – давати дозвіл на вчинення дитиною правочинів, що підлягають нотаріальному посвідченню, у тому числі договори щодо поділу або обміну житлового будинку, квартири. Те саме стосується і видачі батьками письмових зобов'язань від імені дитини та відмови від її майнових прав, або надання неповнолітній дитині дозволу на вчинення відповідного правочину.

Щодо правочинів, які батьки взагалі не мають права вчиняти з майном дитини, то СК України не містить їх чіткого переліку. Але, застосовуючи за аналогією відповідні положення ЦК України щодо опікунів, можна зробити висновок, що батьки не можуть здійснювати дарування від імені дитини, зобов'язуватися від її імені порукою, а також укладати з дитиною договорів, крім передання їй майна у власність за договором дарування або у безоплатне користування за договором позички.

Коли йдеться про правовий режим нерухомого майна дитини, а саме – здійснення права власності дитини на нерухоме майно, то йдеться саме про другу та третю групи правочинів.

Обов'язковість надання органами опіки та підкування згоди на вчинення батьками певних правочинів щодо майна дитини є засобом забезпечення дотримання прав дитини. Так, відповідно до ч. 2 ст. 177 СК України батьки малолітньої дитини не мають права без дозволу органу опіки та підкування укладати договори, які підлягають нотаріальному посвідченню. Звертає на себе увагу те, що у ч. 2 ст. 177 СК України йдеться саме про батьків малолітньої дитини. Водночас у ст. 17 Закону України «Про охорону дитинства» визначається, що батьки або особи, які їх замінюють, не мають права без дозволу органів опіки і підкування, наданого відповідно до закону, укладати договори, які підлягають нотаріальному посвідченню, відмовлятися від належних дитині майнових прав, здійснювати поділ, обмін, відчуження житла, зобов'язуватися від імені дитини порукою, видавати письмові зобов'язання. Причому дитиною відповідно до вказаного Закону є особа у віці до вісімнадцяти років.

Крім того, Закон України «Про основи соціального захисту бездомних осіб і безпритульних дітей» у ч. 4 ст. 12 встановлюється, що для вчинення будь-яких правочинів щодо нерухомого майна, право власності на яке або право користування яким мають діти, необхідний попередній дозвіл органів опіки та піклування, що надається відповідно до закону. Посадові особи органів опіки та піклування несуть персональну відповідальність за захист прав та інтересів дітей у разі при надання дозволу на вчинення правочинів щодо нерухомого майна, яке належить дітям. Тобто в наведених законах ідеться не лише про батьків малолітніх, а й неповнолітніх дітей, що вбачається більш виправданим.

На питанні надання батьками згоди на вчинення неповнолітньою дитиною правочинів з нерухомим майном та надання з цього питання дозволу органами опіки та піклування слід зупинитися окремо.

Так, ч. 6 ст. 177 СК України встановлює презумпцію згоди другого з батьків при вчиненні одним з батьків правочинів щодо майна дитини. Причому другому з батьків надається право звернутися до суду з вимогою про визнання правочину недійсним як укладеного без його згоди, якщо цей правочин виходить за межі дрібного побутового. Крім того, на вчинення одним з батьків правочинів щодо транспортних засобів та нерухомого майна малолітньої дитини згода другого з батьків повинна бути письмовою та нотаріально посвідченою. Винятком з цього правила є ситуації, коли той з батьків, хто проживає окремо від дитини протягом не менш як шість місяців, не бере участі у вихованні та утриманні дитини або якщо місце його проживання невідоме.

Щодо дозволу органів опіки та піклування, то Постанова Кабінету Міністрів України від 24 вересня 2008 року № 866 «Питання діяльності органів опіки та піклування, пов'язаної із захистом прав дитини» [160] (далі – Постанова про питання діяльності органів опіки та піклування) установлює, що дозвіл на вчинення правочинів щодо нерухомого майна, право власності на яке або право користування яким має дитина надається районною, районною у м. Києві та Севастополі держадміністрацією, виконавчим органом міської, районної в місті ради за поданням служби у справах дітей після проведення зазначеною службою

перевірки документів за місцем знаходження майна протягом одного місяця з дня надходження заяви на вчинення правочинів щодо нерухомого майна дитини лише у разі гарантування збереження її права на житло і оформляється рішенням, витяг з якого видається заявникам службою у справах дітей.

Органи опіки та піклування можуть відмовити у наданні дозволу на вчинення правочинів щодо нерухомого майна дитини з одночасним зверненням до нотаріуса щодо накладення заборони відчуження такого майна лише у випадках, якщо ними встановлено, що:

1) мати та/або батько дитини, які (яка, який) звернулися за дозволом, позбавлені судом батьківських прав відповідно до ст. 164 СК України;

2) судом, органом опіки та піклування або прокурором постановлено (прийнято) рішення про відібрання дитини від батьків (або того з них, який звернувся за дозволом) без позбавлення їх батьківських прав відповідно до ст. 170 СК. Як зазначається у ст. 17 Закону України «Про охорону дитинства» суд у разі позбавлення батьків батьківських прав або відібрання дитини без позбавлення батьківських прав одночасно накладає заборону на відчуження майна та житла дітей, про що повідомляє нотаріуса за місцем знаходження майна та житла;

3) до суду подано позов про позбавлення батьків дитини (або того з них, який звернувся за дозволом) батьківських прав одним з батьків, опікуном, піклувальником, особою, в сім'ї якої проживає дитина, закладом охорони здоров'я, навчальним або іншим дитячим закладом, в якому вона перебуває, органом опіки та піклування, прокурором, а також самою дитиною, яка досягла чотирнадцяти років;

4) особа, яка звернулася за дозволом, повідомила про себе неправдиві відомості, що мають суттєве значення для вирішення питання про надання дозволу чи відмову в його наданні;

5) між батьками дитини немає згоди стосовно вчинення правочину щодо нерухомого майна дитини;

6) між батьками дитини або між одним з них та третіми особами існує судовий спір стосовно нерухомого майна, за дозволом на вчинення правочину щодо якого звернулися батьки дитини (або один з них);

7) вчинення правочину призведе до звуження обсягу існуючих майнових прав дитини та/або порушення охоронюваних законом інтересів дитини.

Якщо батьки, опікуни, піклувальники не виконують рішення районної, районної у м.м. Києві та Севастополі держадміністрації, виконавчого органу міської, районної в місті ради щодо збереження майна дитини, служба у справах дітей подає голові районної, районної у м.м. Києві та Севастополі держадміністрації, виконавчого органу міської, районної в місті ради клопотання про необхідність звернення до суду з метою захисту майнових та житлових прав дитини (п. 68 Постанови про питання діяльності органів опіки та піклування).

У разі усунення обставин, що обумовили накладення заборони відчуження нерухомого майна дитини, районна, районна у м.м. Києві та Севастополі держадміністрація, виконавчий орган міської, районної в місті ради звертається в установленому законодавством порядку до нотаріуса для зняття заборони відчуження такого майна (п. 67 Постанови про питання діяльності органів опіки та піклування).

Що стосується правового режиму нерухомого майна інших членів сім'ї, то, залежно від їх сімейно-правового статусу та участі у створенні нерухомого майна, правовий режим нерухомого майна буде визначатися або відповідно до ч. 4 ст. 368 ЦК України як режим спільної сумісної власності (якщо інше не встановлено договором, укладеним в письмовій формі), або відповідно до положень ст. 74 СК України, яка встановлює особливі правила стосовно правового режиму майна таких осіб як жінка та чоловік, що проживають однією сім'єю, але не перебувають у шлюбі між собою або в будь-якому іншому шлюбі (фактичне подружжя). До майнових правовідносин між такими особами згідно з ч. 1 ст. 74 СК України застосовуються презумпція спільності майна, адже у вказаній нормі зазначено, що майно, набуте такими особами за час спільного

проживання, належить їм на праві спільної сумісної власності, якщо інше не встановлено письмовим договором між ними.

Більш того, відповідно до ч. 2 ст. 74 СК України на майно, що є об'єктом права спільної сумісної власності жінки та чоловіка, які не перебувають у шлюбі між собою або в будь-якому іншому шлюбі, поширюються положення глави 8 СК України, якою врегульовані майнові відносини подружжя щодо спільної сумісної власності. Тобто законодавець за загальним правилом, передбачає однаковий правовий режим майна, у тому числі нерухомого, як для подружжя, так і для чоловіка та жінки, які проживають однією сім'єю, але не перебувають у шлюбі між собою або в будь-якому іншому шлюбі. При цьому вказаний правовий режим майна, в тому числі – нерухомого, виникає автоматично і не вимагається його легітимізація, зокрема судове рішення щодо відповідного правового режиму. Інша справа, що у випадку наявності спору між вказаним особами захист відповідних суб'єктивних прав здійснюється через установлення факту проживання однією сім'єю, адже встановлення цього факту є вирішальним для визначення правового режиму майна, набутого протягом спільного проживання.

У всіх інших випадках правовий режим нерухомого майна буде визначатися відповідно до загальних положень ЦК України без урахування сімейно-правового статусу учасників спору.

Деякі види правового режиму нерухомого майна членів сім'ї також можуть бути виокремлені залежно від виду нерухомого майна. Якщо звернутися до дослідження І. В. Жилінкової, то нею виокремлюється така підстава для класифікації правових режимів майна членів сім'ї, як структура майна. Говорячи про правові режими окремих об'єктів права (квартира, житловий будинок, автомобіль, гроші), дослідниця називає їх первинними правовими режимами або «міні-режимами», які, у свою чергу, «включаються до інших, більш широких за обсягом і складних за структурою видів юридичних режимов майна членів сім'ї» [56, с. 99–100]. Таким чином, у структурі правових режимів майна членів сім'ї можна виокремити правовий режим нерухомого майна, який також

міститиме правові режими таких окремих об'єктів, як житловий будинок, квартира, земельна ділянка, садиба, об'єкт незавершеного будівництва тощо.

Якщо говорити про види правового режиму нерухомого майна членів сім'ї залежно від підстав набуття права власності на таке майно, то аналізування норм ЦК України та СК України дає підстави виокремити такі види нерухомого майна, набутого на різних правових підставах: 1) нерухоме майно, набуте за власні кошти члена сім'ї, отримане ним за договором дарування або в порядку спадкування; 2) нерухоме майно, набуте за спільні кошти членів сім'ї; 3) нерухоме майно, створене спільною працею членів сім'ї; 4) нерухоме майно, набуте одним з подружжя внаслідок приватизації; 5) нерухоме майно, набуте одним з колишнього подружжя на підставі договору про припинення права на утримання взамін набуття права власності на житловий будинок, квартиру чи інше нерухоме майно (ст. 89 СК України); нерухоме майно, набуте дитиною або дитиною та одним з батьків унаслідок укладення батьками договору про припинення права дитини на аліменти у зв'язку з набуттям права власності на нерухоме майно (ст. 190 СК України).

Слід також зазначити, що на практиці часто виникають ситуації, пов'язані з визначенням правового режиму нерухомого майна, набутого членами сім'ї на різних правових підставах. До такого майна одночасно застосовуються різні правові режими. Як приклад можна навести ситуацію у разі поділу житлового приміщення, коли частина будинку або квартири були отримані у власність одним з подружжя безоплатно (на підставі договору дарування або в порядку спадкування), а інша частина набута за іншими підставами, зокрема за відплатним договором. У цьому випадку можна говорити про змішаний правовий режим такого нерухомого майна.

Висновки до розділу 2

1. Правовий режим нерухомого майна членів сім'ї обумовлюється специфікою об'єкта та суб'єктного складу відносин, що виникають між членами сім'ї у зв'язку зі здійсненням ними прав на нерухоме майно.

2. До недоліків національного законодавства щодо визначення поняття «нерухоме майно» слід віднести відсутність вказівки на міцний зв'язок із землею як ознаки нерухомості та акцентування на неможливості переміщення без знецінення та зміни призначення не відповідає сучасним умовам (насамперед, рівню існуючих технологій, які дозволяють переміщувати практично будь-які об'єкти).

3. Віднесення національним законодавством підприємства як єдиного майнового комплексу до нерухомого майна не відповідає сутності цього об'єкту цивільних прав. Пропонується викласти абз. 1 ч. 3 ст. 191 ЦК України в такій редакції: «До підприємства як єдиного майнового комплексу застосовується режим нерухомої речі».

4. Центральним поняттям при характеристиці правового режиму нерухомого майна членів сім'ї є також поняття «члени сім'ї», яке тісно пов'язано з поняттям «сім'я». Проведене аналізування положень СК України та ЦК України дозволяє виокремити чотири групи членів сім'ї, стосовно яких можна казати про правовий режим нерухомого майна: подружжя; особи, пов'язані батьківськими та прирівняними до них відносинами (батьки та діти; усиновлювачі та усиновлені; опікуни, піклувальники, фактичні вихователі та інші, з одного боку, та дитина – з другого); інші члени сім'ї та родичі; особи, що створили сім'ю на інших підставах, не заборонених законом і таких, що не суперечать моральним засадам суспільства.

5. Правовий режим, як правило, виникає щодо тих об'єктів, правовідносини щодо яких підлягають особливому регулюванню. З аналізу доктринальних підходів до визначення поняття «нерухомість» можна зробити висновок, що правовідносини стосовно нього врегульовуються у спеціальних нормах, тобто

вводиться спеціальний правовий режим нерухомості, адже регулюванню правовідносин, об'єктом яких воно є, присвячена значна кількість правових норм, які зокрема визначають специфіку порядку виникнення та обороту нерухомості. Так само, законодавець установлює спеціальний правовий режим майна членів сім'ї. Особливістю такого режиму є, серед іншого, зміщення акценту із захисту права власності (іншого речового права), як це передбачено загальними положеннями цивільного права, на захист інтересів членів сім'ї власника, що передбачено спеціальними положеннями, у першу чергу, сімейного законодавства.

6. Правовий режим нерухомого майна членів сім'ї можна визначити як комплексу правових засобів, спрямованих на регулювання відносин, що виникають у процесі володіння, користування і розпорядження нерухомим майном такими суб'єктами, як члени сім'ї.

Можна визначити загальні та спеціальні ознаки правового режиму нерухомого майна членів сім'ї. До перших належать: 1) складається з сукупності взаємопов'язаних правових засобів; 2) спрямований на оптимізацію правового регулювання відповідних відносин. У якості спеціальних ознак виділяються: 1) комплексний характер правового регулювання, у зв'язку з чим правовий режим нерухомого майна членів сім'ї повинен відповідати загальним засадам як цивільного, так і сімейного законодавства; 2) встановлення щодо специфічного об'єкта – нерухомого майна та особливих суб'єктів – членів сім'ї; 3) можливість зміщення акценту із захисту права власності, що передбачено загальними положеннями цивільного права, на захист інтересів членів сім'ї власника.

7. Визначаючи місце правового режиму нерухомого майна членів сім'ї в системі правових режимів слід зазначити: 1) правовий режим нерухомого майна членів сім'ї є приватноправовим режимом з елементами публічно-правового характеру; 2) правовий режим нерухомого майна слід розглядати як спеціальний відносно правового режиму майна в цілому, проте правовий режим нерухомого майна може розглядатися як загальний відносно правового режиму нерухомого майна членів сім'ї, який щодо нього буде виступати як спеціальний; 3) у системи

первинних та вторинних правових режимів, правовий режим нерухомого майна членів сім'ї слід вважати вторинним відносно правового режиму нерухомого майна в цілому, який виступає у цьому випадку первинним правовим режимом.

8. Правові презумпції сімейного права мають обмежену дію щодо відносин членів сім'ї стосовно нерухомого майна, що обумовлено правовим режимом останнього, який полягає, серед іншого, в реєстрації прав на таке майно.

9. В основу виокремлення деяких видів правового режиму нерухомого майна членів сім'ї можуть бути покладені різні підстави. Так, з урахуванням, що особливістю правового режиму нерухомого майна членів сім'ї є обов'язкова множинність осіб відповідних правовідносин виокремлюються режими спільної часткової та спільної сумісної власності нерухомого майна членів сім'ї. Традиційним поділом правового режиму майна в сімейному праві є його поділ на законний та договірний. Залежно від суб'єктного складу відповідних правовідносин виділяється правовий режим нерухомого майна подружжя; осіб, пов'язаних батьківськими та прирівняними до них відносинами; інших членів сім'ї та родичів; осіб, що створили сім'ю на інших підставах, не заборонених законом і таких, що не суперечать моральним засадам суспільства. Види правового режиму нерухомого майна членів сім'ї також можуть бути виокремлені залежно від виду нерухомого майна: правовий режим житла членів сім'ї, правовий режим земельної ділянки членів сім'ї, правовий режим об'єктів незавершеного будівництва членів сім'ї тощо. Як окремий вид може бути виокремлений правовий режим нерухомого майна членів сім'ї, набутого на різних правових підставах.

10. Особливою підставою виникнення режиму спільної часткової власності членів сім'ї, а саме – дитини та того з батьків, з яким вона проживає, є встановлення законом режиму спільної часткової власності на нерухоме майно, що набувається ними на підставі ст. 190 СК України при укладенні договором про припинення права на аліменти для дитини, коли набувачами права власності на нерухоме майно виступає сама дитина і той із батьків, з ким вона проживає.

11. Ураховуючи суперечності, що містяться у ст. 9 СК України, пропонується викласти її в такій редакції: «1. Відносини між членами сім'ї можуть бути врегульовані договором, якщо це не суперечить вимогам цього Кодексу, інших законів та моральним засадам суспільства».

12. Сімейно-правові договори, передбачені СК України, стосовно нерухомого майна можуть бути поділені на дві групи: 1) загальні сімейно-правові договори, предметом яких може бути, у тому числі, нерухоме майно; 2) спеціальні сімейно-правові договори, предметом яких є нерухоме майно.

12. Як окремий правовий режим нерухомого майна членів сім'ї можна виокремити правовий режим за вибором однієї зі сторін. Оскільки поширення на майно, набуте за час недійсного шлюбу, режиму спільної сумісної власності в разі визнання шлюбу недійсним через порушення норми, установленної у ст. 25 СК України, може призвести до істотного порушення прав та законних інтересів третіх осіб, а саме подружжя та дітей в попередньому шлюбі. Таким чином, пропонується обмежити право добросовісної сторони недійсного шлюбу на вибір правового режиму майна, набутого за час недійсного шлюбу в разі, якщо шлюб було визнано недійсним через порушення вимог ч. 1 ст. 25 СК України (одношлюбність) і викласти п. 1 ч. 1 ст. 46 СК України в такій редакції: «1) на поділ майна, набутого в недійсному шлюбі, як спільної сумісної власності подружжя, крім випадків, коли шлюб було визнано недійсним через порушення вимог ч. 1 ст. 25 СК України».

13. Аналіз сімейного законодавства дозволяє виокремити групу правовідносин батьків та дітей з приводу майна залежно від джерела набуття майна – правовідносини одного з батьків та дитини щодо нерухомого майна, яке належить їм на праві спільної часткової власності внаслідок укладення батьками договору, передбаченого ст. 190 СК України.

Виходячи з наведеного, можна виокремити такі види правового режиму нерухомого майна в системі батьки–діти:

- нерухоме майно належить батькам (одному з них) на праві приватної власності (причому у правовідносинах батьків як подружжя це може бути як особиста приватна, так і спільна сумісна власність);

- нерухоме майно належить батькам та дітям на праві спільної сумісної власності;

- нерухоме майно належить дитині на праві приватної власності;

- нерухоме майно належить батькам та дітям на праві спільної часткової власності.

14. Залежно від підстав набуття права власності на нерухоме майно виокремлюються правові режими нерухомого майна, набутого членами сім'ї на різних правових підставах: 1) за власні кошти члена сім'ї або за договором дарування або в порядку спадкування; 2) за спільні кошти членів сім'ї; 3) створене спільною працею членів сім'ї; 4) набуте одним із членів подружжя внаслідок приватизації; 5) набуте членами сім'ї на підставі спеціальних сімейно-правових договорів, пов'язаних із припиненням права на утримання (аліменти) взамін набуття права власності на житловий будинок, квартиру чи інше нерухоме майно (ст. 89 СК України; ст. 190 СК України).

РОЗДІЛ 3

ОСОБЛИВОСТІ ОКРЕМИХ ВИДІВ ПРАВОВОГО РЕЖИМУ НЕРУХОМОГО МАЙНА ЧЛЕНІВ СІМ'Ї

3.1. Характерні ознаки правового режиму житла членів сім'ї

Потреба в житлі належить до базових потреб людини. Забезпечення можливості реалізації людиною свого права на житло є необхідною умовою існування цивілізованого суспільства. Причому, як слушно зазначається в юридичній літературі, така реалізація відбувається не лише шляхом придбання житла у власність, а і шляхом отримання його в користування [93, с. 70]. Саме тому норми, що визначають правовий режим житла членів сім'ї, посідають одне з провідних місць у регулюванні суспільних відносин, оскільки наявність такого регулювання дозволяє забезпечити житлові права дітей та тих членів сім'ї, які через об'єктивні обставини не можуть зробити це самостійно. Так, зокрема, ст. 18 Закону України «Про охорону дитинства» установлює, що держава забезпечує право дитини на проживання в таких санітарно-гігієнічних та побутових умовах, що не завдають шкоди її фізичному та розумовому розвитку.

Поняття житла в законодавстві України відрізняється в різних галузях права. Щодо юридичної літератури, то єдиний підхід до розуміння поняття житла також відсутній, а сам термін «житло» зазвичай співвідноситься з терміном «житлове приміщення». Оскільки раніше зверталася увага на існуючу у світі тенденцію поширення мобільного житла та використання як житла, зокрема, транспортних засобів (яхт, трейлерів тощо), слід зауважити, що в контексті цього дослідження термін «житло» застосовується виключно як «різновид нерухомості, яке функціонально призначене для проживання фізичної особи» [26, с. 237].

Сімейне законодавство поняття житла не містить. Деякі види житла (житловий будинок, квартира) виокремлюються в ЦК України. Так, відповідно до ст. 380 ЦК України житловим будинком є будівля капітального типу, споруджена

з дотриманням вимог, установлених законом, іншими нормативно–правовими актами, і призначена для постійного в ній проживання. Окремим видом житла є також квартира – ізольоване помешкання в житловому будинку, призначене та придатне для постійного в ньому проживання.

Щодо інших галузей законодавства, то, наприклад, у пп. 14.1.129 ст. 14 Податкового кодексу України (далі – ПК України) міститься поняття об'єктів житлової нерухомості, тобто будівель, віднесених відповідно до законодавства до житлового фонду, дачних та садових будинків. Об'єкти житлової нерухомості відповідно до ст. 14 ПК України поділяються на такі типи:

а) житловий будинок – будівля капітального типу, споруджена з дотриманням вимог, установлених законом, іншими нормативно–правовими актами, і призначена для постійного в ній проживання. Житлові будинки поділяються на житлові будинки садибного типу та житлові будинки квартирного типу різної поверховості;

б) житловий будинок садибного типу – житловий будинок, розташований на окремій земельній ділянці, який складається із житлових та допоміжних (нежитлових) приміщень;

в) прибудова до житлового будинку – частина будинку, розташована поза контуром його капітальних зовнішніх стін, і яка має з основною частиною будинку одну (або більше) спільну капітальну стіну;

г) квартира – ізольоване помешкання в житловому будинку, призначене та придатне для постійного в ньому проживання;

г) котедж – одно-, півтораповерховий будинок невеликої житлової площі для постійного чи тимчасового проживання з присадибною ділянкою;

д) кімнати у багатосімейних (комунальних) квартирах – ізольовані помешкання в квартирі, в якій мешкають двоє чи більше квартиронаймачів;

е) садовий будинок – будинок для літнього (сезонного) використання, який в питаннях нормування площі забудови, зовнішніх конструкцій та інженерного обладнання не відповідає нормативам, установленим для житлових будинків;

є) дачний будинок – житловий будинок для використання протягом року з метою позаміського відпочинку.

З наведеного переліку правовий режим житла членів сім'ї поширюється лише на житлову нерухомість, призначену для постійного проживання. Щодо інших видів застосовуються загальні положення стосовно нерухомого майна членів сім'ї.

Специфіка правового режиму житла членів сім'ї полягає, насамперед, у його комплексному характері. Норми, тим чи іншим чином пов'язані з правами членів сім'ї стосовно житла, містяться в цивільному, житловому та сімейному законодавстві.

Визначаючи правовий режим нерухомого майна членів сім'ї як комплекс правових засобів, спрямованих на регулювання відносин, що виникають в процесі володіння, користування і розпорядження нерухомим майном такими суб'єктами, як члени сім'ї, правовий режим житла членів сім'ї можна визначити як комплекс правових засобів, спрямованих на регулювання відносин, що виникають у процесі володіння, користування і розпорядження житлом такими суб'єктами, як члени сім'ї.

Загальною в цьому випадку слід вважати норму ст. 383 ЦК України, відповідно до якої власник житлового будинку, квартири має право використовувати помешкання для власного проживання, проживання членів своєї сім'ї, інших осіб і не має права використовувати його для промислового виробництва. Крім того, ч. 1 ст. 405 ЦК України встановлено, що члени сім'ї власника житла, які проживають разом з ним, мають право на користування цим житлом відповідно до закону. Житлове приміщення, яке вони мають право займати, визначається його власником.

Особливі підходи до регулювання відносин членів сім'ї стосовно житла містяться в житловому законодавстві, яке, як зазначається в юридичній літературі, «враховує сімейний статус особи, хоча і не намагається деталізувати правила щодо такої особи» [58, с. 88–89]. Так, відповідно до ст. 64 ЖК за договором найму житла статус члена сім'ї надає особам права, що дорівнюються правам наймача:

члени сім'ї наймача, які проживають разом з ним, користуються нарівні з наймачем усіма правами і несуть усі обов'язки, що випливають з договору найму жилого приміщення. Повнолітні члени сім'ї несуть солідарну з наймачем майнову відповідальність за зобов'язаннями, що випливають із зазначеного договору.

До категорії членів сім'ї наймача в житловому законодавстві належать дружина наймача, їх діти і батьки. Членами сім'ї наймача може бути визнано й інших осіб, якщо вони постійно проживають разом з наймачем і ведуть з ним спільне господарство. Якщо особи, зазначені в частині другій вказаної статті перестали бути членами сім'ї наймача, але продовжують проживати в займаному жилому приміщенні, вони мають такі ж права й обов'язки, як наймач та члени його сім'ї. Отже, як слушно вказує І. Жилінкова, «закон визнає члена сім'ї як особливого учасника відносин, проте не формує для нього окремого набору прав та обов'язків. Він лише вказує, що члени сім'ї наймача, які проживають разом з ним, користуються нарівні з наймачем усіма правами та несуть усі обов'язки, що випливають із договору найму житлового приміщення (ч. 1 ст. 64 ЖК)» [58, с. 89].

Сімейне законодавство містить низку норм, що стосуються правового режиму житла членів сім'ї. Так, у ч. 2 ст. 176 СК України зазначається, що права батьків та дітей на користування житлом, яке є власністю когось із них, установлюється законом. Зокрема, крім ст. 405 ЦК України, норма про користування житловим приміщенням міститься у ст. 18 Закону України «Про охорону дитинства» у якій йдеться, що діти – члени сім'ї наймача або власника жилого приміщення мають право користуватися займаним приміщенням нарівні з власником або наймачем, а органи опіки та піклування зобов'язані здійснювати контроль за дотриманням батьками або особами, які їх замінюють, майнових та житлових прав дітей при відчуженні жилих приміщень та купівлі нового житла.

Слід також зазначити, що передбачене ст. 176 СК України право батьків та дітей на користування житлом, яке є власністю когось із них, має взаємний характер і, відповідно, може обмежувати право власності як батьків, так і дитини, що є одним з прикладів обмеження суб'єктів сімейних правовідносин у здійсненні права власності на належне їм нерухоме майно.

Слід зазначити, що сімейне законодавство послідовно захищає право на дитини на житло. Так, розглядаючи питання правового режиму нерухомого майна у правовідносинах батьків та дітей слід пам'ятати, що особливості такого правового режиму не обмежуються правом власності на це майно. Як слушно зазначає З. В. Ромовська, «для дітей важливим є також право користування батьківським майном: від побутових речей до квартири чи будинку» [178, с. 370].

СК України встановлює норми, які передбачають збереження за дитиною права на проживання в житловому приміщенні. Відповідно до ч. 6 ст. 167 СК України, якщо дитина, батьки якої позбавлені батьківських прав, була передана родичам, мачусі, вітчиму, органів опіки та піклування, вона зберігає право на проживання у житловому приміщенні, в якому вона проживала, і може у будь-який час повернутися до нього.

Згідно зі ст. 247 СК України дитина, над якою встановлено опіку або піклування, має право на проживання в сім'ї опікуна або піклувальника, при цьому за дитиною зберігається право користування житлом, у якому вона проживала до встановлення опіки або піклування.

Так саме, право на збереження права користування житлом, у якому вона раніше проживала, має дитина-сирота і дитина, позбавлена батьківського піклування, яка проживає в закладі охорони здоров'я, навчальному або іншому дитячому закладі, прийомній сім'ї (ст. 248 СК України).

Ще одна норма стосовно права дитини на користування житлом установлена ч. 4 ст. 239 СК України, у якій зазначається, що в разі скасування усиновлення у зв'язку з тим, що воно суперечить інтересам дитини, не забезпечує їй сімейного виховання, якщо дитина не передається батькам, за нею зберігається право на проживання в житловому приміщенні, у якому вона проживала після усиновлення.

Слід звернути увагу на спірні питання, що виникають у зв'язку з правовим режимом житла членів сім'ї, коли суб'єктом відповідних відносин виступає дитина.

Так, у юридичній літературі звертається увага на питання, пов'язані з наданням органами опіки та піклування дозволу на вчинення правочинів стосовно житла, коли з формальної точки зору порушення майнових прав дітей немає, але, водночас, очевидним є порушення їх інтересів. У цьому випадку йдеться, за визначенням М. К. Галянтича, про інтерес у вузькому змісті, який розуміється як «прагнення до користування конкретним житлом та відповідним нематеріальним благом, яке воно забезпечує» [28, с. 21].

Так, по-перше, до проблемних належить ситуація, коли батьки звертаються за дозволом на відчуження житлового приміщення більшої площі за умови придбання іншого житлового приміщення меншої площі. У цьому випадку органи опіки та піклування мають підстави для відмови в наданні такої згоди. З першого погляду виходом із зазначеної ситуації могло б стати оформлення на дитину більшої частки у новому житловому приміщенні. Але чи дійсно це вирішує проблему? Як слушно зазначається в юридичній літературі, «у цьому випадку частка дитини у праві власності не зменшується, але інтереси дитини очевидно порушені: зокрема, до вчинення правочину вона могла займати окрему кімнату, а після його вчинення вона змушена займати кімнату вже не одна, а з іншими членами сім'ї» [186, с. 96–97]. Отже, звертається увага на те, що в такій ситуації органи опіки та піклування мають захищати неповнолітню дитину не з позиції захисту її майнових прав, а з позиції захисту її інтересів, оскільки з формальної точки зору майнові права не порушуються.

Можлива й інша ситуація. Так, указуючи на таку ознаку часу, як комерціалізація всіх видів послуг для дітей (якісна освіта, відпочинок тощо), Л. В. Красицька зазначає, що цю проблему батьки іноді змушені вирішувати «шляхом продажу нерухомості і переїзду з одного більш престижного району міста в інший задля забезпечення дитини всім необхідним, її навчання тощо» [109, с. 351]. Хоча дослідниця розглядає ситуацію лише з позиції, що той з батьків, хто проживає окремо, не дає згоди на вчинення правочину щодо нерухомого майна, але така ситуація може стати причиною відмови в наданні дозволу на вчинення правочину і з боку органів опіки та піклування (наприклад,

що стосується купівлі житлового приміщення меншої площі тощо). Тут знов виникає питання врахування інтересів дитини, і не лише житлових, а й пов'язаних з її вихованням та розвитком.

Проблемною є також ситуація, коли права та/або інтереси дитини можуть бути порушені внаслідок розпорядження батьками власним нерухомим майном, особливо, коли йдеться про відчуження батьками належного ним житла, у якому проживає дитини. Установлюючи відповідні обмеження, законодавець виходить з необхідності переважного перед захистом інтересів інших осіб захисту прав та інтересів дитини. Так, процедура відчуження житлового приміщення додатково ускладнюється необхідністю отримання дозволу органів опіки та піклування.

До характерних ознак правового режиму житла членів сім'ї слід також віднести обмеження права власності одного з членів сім'ї на користь інших, які проживають разом з ним. Загалом, погоджуючись з О. В. Білоцьким, який визначає права проживання в чужому житлі як «права особи, яка не є його власником, на користування та володіння таким житлом, що виникає внаслідок волевиявлення власника житла або рішення уповноважених органів, а також обмежує майнові права його власника» [15, с. 5], слід зауважити, що таке право може виникати не лише внаслідок волевиявлення власника житла або рішення уповноважених органів, а й установлюватися законом.

Загальне правило стосовно користування житловим приміщенням членів сім'ї передбачене ст. 405 ЦК України. Характеризуючи його, слід звернути увагу на кілька моментів.

Члени сім'ї власника житла, які проживають разом з ним, мають право користування цим житлом відповідно до закону. Законом, на який зроблено посилання в ч. 1 ст. 405 ЦК України, не може бути ЖК. Це зумовлено тим, що у ст. 405 ЦК України для регулювання відносин між власником житла та членами його сім'ї законодавець використав правову конструкцію сервітуту. Отже, тоді як положення житлового законодавства підлягають переважному застосуванню до житлових відносин на підставі ст. 3 ЖК, до правовідносин із приводу сервітуту вони можуть застосовуватися лише за аналогією, оскільки як такий, що належить

до інститутів речового права, сервітут регулюється нормами ЦК України [117]. Таким чином, слушним буде висновок І. П. Івашової, що «при вирішенні спорів з приводу захисту права користування житлом, припинення або усунення перешкод у праві користування житлом необхідно визначити характер правовідносин, правовий статус осіб та підстави виникнення права користування житлом. Якщо буде встановлено речовий характер правовідносин, то необхідно застосовувати норми цивільного законодавства» [93, с. 73].

На необхідність урахування характеру відносин при вирішенні питання застосування до відносин, що виникли стосовно права проживання, норм ЦК України або ЖК вказує і Вищий спеціалізований суд України з розгляду цивільних і кримінальних справ, у листі якого від 28.01.2013 р. № 24–150/0/4–13 «Про практику застосування судами законодавства під час розгляду цивільних справ про захист права власності та інших речових прав» ідеться про те, що, оскільки інше не передбачено чинними законами, договором, заповітом, на підставі яких встановлено сервітут, відсутність члена сім'ї понад один рік без поважних причин є юридичним фактом, що призводить до втрати членом сім'ї права користування помешканням. Застосування в цьому випадку строку, встановленого ст. 71 ЖК, є неправильним [117].

З урахуванням цього треба також визнати, що стосовно права членів сім'ї власника житла на користування ним, основним є правило ч. 1 ст. 405 ЦК, яке передбачає визначення власником житлових приміщень, які мають право займати члени сім'ї, тоді як відповідно до ст. 156 ЖК члени сім'ї власника жилого будинку (квартири), які проживають разом з ним у будинку (квартирі), що йому належить, користуються жилим приміщенням нарівні з власником, якщо при їх вселенні не було іншої угоди про порядок користування цим приміщенням [117].

Окремо слід зауважити, що, по-перше, стосовно подружжя норма ст. 405 ЦК України поширюється на житлове приміщення, що належить одному з подружжя на праві особистої приватної власності. У цьому випадку, відповідно до ст. 59 СК України, той з подружжя, хто є власником житлового приміщення, визначає режим володіння та користування ним, зважаючи на інтереси сім'ї, насамперед –

дітей. Щодо житлового приміщення, що належить подружжю на праві спільної сумісної власності, то, відповідно до ст. 66 СК України, подружжя має право домовитися між собою про порядок користування цим приміщенням, уклавши відповідний договір.

По-друге, підставою для виникнення права на проживання стає сукупність таких специфічних юридичних фактів, більш характерних для сімейно-правових, ніж для цивільно-правових відносин, як шлюб та споріднення, а з іншого – факт спільного проживання.

Таким чином, положення ст. 405 ЦК України є прикладом особистого сервітуту, оскільки, як слушно зазначається в юридичній літературі, специфіка правового статусу члена сім'ї власника дає змогу стверджувати, що їх права є елементами абсолютного, а не зобов'язального відношення. Визнання та закріплення в законодавстві сервітутного характеру житлових прав членів сім'ї – не власників дало змогу певною мірою гарантувати їх права, зокрема, завдяки довічному характеру сервітутного права. Причому, особливого значення сервітутний характер житлових прав членів сім'ї набуває у зв'язку з припиненням сімейних відносин [14, с. 122].

Необхідно також окремо зупинитися на питанні можливості припинення сервітутного права, що виникає на підставі ст. 405 СК України.

Варто погодитися з підходом, що у разі втрати особою статусу члена сім'ї правова природа права на проживання не змінюється. Зокрема, Л. Г. Лічман зазначає, що в контексті прав на проживання «за своїм правовим статусом колишні члени сім'ї можуть бути прирівняні до членів сім'ї» [29, с. 245]. При цьому напевно не можна говорити про ідентичне правове становище члена сім'ї і колишнього члена сім'ї. Так, у випадку припинення шлюбу в колишнього члена подружжя не припиняється право на проживання в житлі, яке належить іншому колишньому члену подружжя. Однак у випадку наступного шлюбу власника можуть виникати конфліктні ситуації. Ураховуючи це, позиції науковців з приводу можливості припинення сервітутних відносин у зв'язку з припиненням сімейних відносин відрізняються. Так, Л. В. Красицька пропонує визнавати

припинення права на проживання в колишнього члена сім'ї власника житлового приміщення [189, с. 37]. З іншого боку, М. К. Галянтич заперечує проти такого підходу з огляду на сервітутну природу права на проживання членів сім'ї [29, с. 252]. Це свідчить про необхідність встановлення справедливого захисту прав та інтересів як колишніх членів сім'ї, так і власника житла.

Видається, що загальний підхід про продовження існування права на проживання в колишніх членів сім'ї власника, який передбачений чинним законодавством, є правильним. З іншого боку, характеризуючи правову природу права членів сім'ї на проживання слід відзначити, що стосовно прав власника вони мають характер таких, що спрямовані на обмеження його права приватної власності на житло. Таким чином, погоджуючись з висловленою в юридичній літературі позицією, що «введення в порядку імперативу обмежень права приватної власності на житло повинно відповідати конституційним, цивільним принципам та мати виключний характер» [132, с. 323], слід зауважити на такому.

Установлення певного правового режиму, серед іншого, має забезпечувати баланс прав та інтересів учасників правовідносин. Таким чином, виникає питання стосовно доцільності передбачення можливості припинення на вимогу власника житла відповідного права, якщо це прямо суперечить його правам та інтересам, у випадках установлених законом. Загальне правило про можливість припинення сервітуту передбачене ч. 2 ст. 406 ЦК України, відповідно до якої сервітут може бути припинений за рішенням суду на вимогу власника майна за наявності обставин, які мають істотне значення. У цьому аспекті важливим є встановлення, які обставини є істотними. Так, Л. Г. Лічман до таких обставин відносить: «потребу власника та нових членів сім'ї в житлі, наявність у колишніх членів сім'ї іншого житла, достатній життєвий рівень членів сім'ї власника житла, який свідчить про можливість членів сім'ї власника придбати чи отримати в користування житло тощо» [29, с. 245].

Звертає увагу на доцільність законодавчого закріплення можливості виселення повнолітніх дієздатних осіб власником житла на підставі судового рішення і О. В. Білоцький. На думку дослідника, особливими підставами для

припинення житлового сервітуту можуть бути визнані: «використання житла всупереч цільовому призначенню; проживання тимчасових мешканців; руйнування житла; не внесення плати на утримання житла, якщо це передбачено законом або договором; за згодою користувача з власником; одностороння відмова від нього особи, в інтересах якої встановлено сервітут» [15, с. 5–6].

Деякі з зазначених підстав є, безумовно, слушними. Водночас, наприклад, потреба власника в житлі навряд чи є підставою для припинення сервітуту в цьому випадку, адже власник і так має можливість на проживання у своєму житлі і таке право не було обмежене, як це відбувається, якщо укладено договір найму житла. Видається, що в питанні можливості припинення права на проживання колишніх членів сім'ї важливе значення мають підстави, які було покладено в основу припинення в особи статусу «члена сім'ї». У разі, коли такий юридичний факт обумовлений недобросовісною поведінкою власника, тоді необхідно захистити добросовісних колишніх членів сім'ї. Так, якщо власник житла вчиняв дії, що стали причиною розірвання шлюбу, то інший колишній член подружжя не повинен втрачати права на проживання, натомість у випадку зворотної ситуації цілком справедливо було б позбавити колишнього недобросовісного члена подружжя його особистого сервітуту. Так само, якщо батьки чи один із них будуть позбавлені батьківських прав, це не повинно обмежувати прав дітей на проживання в житлі, яке належить батькам (одному з них). Тим більше, що позбавлення батьківських прав не припиняє батьківського правовідношення в повному обсязі. Слід зазначити, що підхід, коли негідна поведінка в сімейних відносинах може призвести до обмеження певних прав, безпосередньо застосовується в СК України. Так, наприклад, відповідно до ч. 5 ст. 75 СК України той з подружжя, хто негідно поведився у шлюбних відносинах, позбавляється права на утримання. Негідна поведінка в шлюбних відносинах матері або батька дитини може стати підставою для звільнення судом вітчима, мачухи від обов'язку з утримання падчерки або пасинка (ч. 2 ст. 268 СК України). Ч. 2 ст. 70 СК України, хоча прямо і не вказує на «негідну» поведінку, але

наводить приклади такого поводження як підставу для відступлення судом від засад рівності часток подружжя у разі поділу майна.

Крім того, важливо враховувати підстави, які лежать в основі наявності відносин між власником житла і колишнім членом сім'ї. Як випливає з ч. 4 ст. 3 СК, сім'я створюється на підставі шлюбу, кровного споріднення, усиновлення, а також на інших підставах, не заборонених законом і таких, що не суперечать моральним засадам суспільства.

Якщо в основі таких відносин є кровне споріднення чи усиновлення, то обмеження сервітутного права на проживання може мати місце лише у виняткових випадках, наприклад, у разі вчинення кримінального правопорушення проти власника житла чи іншої неправомірної поведінки повнолітніх сервітуаріїв. Натомість в інших випадках, таких, як відносини між колишнім подружжям, чи особами, які вважалися сім'єю зважаючи на те, що вони спільно проживали, були пов'язані спільним побутом і мали взаємні права та обов'язки, проте з якогось моменту перестали бути пов'язаними спільним побутом, можливості для припинення права на проживання в колишніх членів сім'ї на вимогу власника можуть бути розширені. Зазначені ситуації можуть бути досить різноманітними, тому визначити вичерпний перелік підстав для виникнення у власника можливості вимагати припинення сервітутного права щодо колишніх членів сім'ї видається досить проблематичним.

Загальний підхід може полягати в наступному. Правовий режим житла членів сім'ї характеризується наявністю двох підстав виникнення сервітутних відносин між власником і членами сім'ї: 1) на основі кровного споріднення або усиновлення та 2) інших підстав (шлюб, спільне проживання), що дає можливість вирішення питання про наявність чи відсутність підстав для припинення сервітутних відносин. При цьому, особисті сервітути, які виникають на основі кровного споріднення або усиновлення, за загальним правилом, не можуть припинятися за волею власника. Натомість, необхідно закріпити у чинному законодавстві можливість припинення сервітутних правовідносин щодо житла між власником і повнолітнім членом сім'ї за умови грубого порушення прав та

інтересів власника сервітуарієм. Зокрема, пропонується доповнити ст. 405 ЦК України частиною 3 такого змісту: «Суд може ухвалити рішення про виселення повнолітнього члена сім'ї, який не є власником (співвласником) житла та допускає грубі порушення прав власника житла або членів його сім'ї, які з ним проживають, а також колишнього подружжя, чия негідна поведінка була підставою для розірвання шлюбу».

СК України також містить таку специфічну підставу виникнення права на проживання, як положення абз. 3 ч. 1 ст. 46 СК, яка встановлює, що у разі визнання шлюбу недійсним особа, яка не знала і не могла знати про перешкоди до реєстрації шлюбу, має право на проживання в житловому приміщенні, в яке вона поселилася у зв'язку з недійсним шлюбом. Нагадаємо, що, за загальним правилом, закріпленим ч. 4 ст. 45 СК України, особа, яка вселилася у житлове приміщення іншої особи у зв'язку з реєстрацією з нею недійсного шлюбу, не набуває права на проживання у цьому житловому приміщенні і може бути виселена.

З розглянутих у підрозділі 2.3 мотивів реалізація добросовісною стороною недійсного шлюбу цього права може призвести до істотного порушення прав та законних інтересів інших осіб, а саме – законного подружжя та неповнолітніх дітей. Таким чином, пропонується обмежити вказане право у разі, якщо шлюб було визнано недійсним через порушення вимог ч. 1 ст. 25 СК України (одношлюбність). Пропонується п. 2 ч. 1 ст. 46 СК України викласти в такій редакції: «1) на проживання в житловому приміщенні, в яке вона поселилася у зв'язку з недійсним шлюбом. У разі, коли шлюб було визнано недійсним через порушення вимог ч. 1 ст. 25 СК України, таке право на проживання виникає лише в разі відсутності в неї іншого житлового приміщення, а тривалість цього права може бути обмежена судом, але не менш, ніж одним роком».

Підбиваючи підсумки стосовно питання виникнення права проживання інших членів сім'ї в житловому приміщенні, що належить одному з них на підставі права власності або іншого речового права, можна виокремити дві групи підстав виникнення сервітутних відносин щодо житла членів сім'ї залежно від

галузевої належності відповідних норм: цивільно-правові (ст. 405 ЦК України) та сімейно-правові (право на проживання у житловому приміщенні добросовісної сторони недійсного шлюбу (п. 2 ч. 1 ст. 46 СК України) або дитини у разі скасування усиновлення (ч. 4 ст. 239 СК України)).

Сімейне законодавство також містить особливі сімейно-правові підстави для припинення права на житло. Так, відповідно до ст. 167 СК, якщо дитина проживала з тим із батьків, хто позбавлений батьківських прав, суд вирішує питання про можливість їхнього подальшого проживання в одному житловому приміщенні. Причому, відповідно до ч. 2 вказаної статті суд може постановити рішення про виселення того з батьків, хто позбавлений батьківських прав, з житлового приміщення, у якому він проживає з дитиною, якщо буде встановлено, що він має інше житло, у яке може поселитися, або постановити рішення про примусовий поділ житла чи його примусовий обмін. Отже, особливістю правового режиму житла членів сім'ї полягає також у тому, що коли суб'єктом відповідних відносин виступає дитина, чинне законодавство віддає перевагу захисту її права на проживання в житлі перед правом власності на житло або правом користування ним того з батьків, хто внаслідок невиконання або неналежного виконання своїх батьківських обов'язків був позбавлений батьківських прав. Ураховуючи зазначене, можна стверджувати, що законодавець своєю волею ввів обмеження загального речового права, зокрема права власності в контексті відносин «батьки – діти». Такий підхід зумовлений необхідністю захистити права дитини, а обмеження права власності чи інших речових прав на житло виникає внаслідок недобросовісної поведінки одного чи обох батьків. У цьому випадку можна говорити, що відбувається взаємодія публічноправових норм стосовно обмеження батьківських прав і приватноправових – щодо обмеження речових прав батьків на користь дитини.

Якщо говорити про договірний режим житла членів сім'ї, то сімейне законодавство містить цілу низку норм, стосовно його встановлення. Так, порядок користування житлом може бути визначений шлюбним договором. Причому, коментуючи положення ст. 95 СК України, яка встановлює, що шлюбний договір,

укладений до реєстрації шлюбу, набирає чинності у день реєстрації шлюбу, а шлюбний договір, укладений подружжям, – в день його нотаріального посвідчення, А. Гриняк слушно вказує на невиправданість імперативності такого підходу, оскільки: «По-перше, за бажанням сторін шлюбний договір, укладений до реєстрації шлюбу, може поширюватися на відносини, які виникнуть не з моменту реєстрації шлюбу, а пізніше, наприклад, через п'ять років після реєстрації шлюбу. По-друге, немає перешкод для того, щоб шлюбний договір, укладений в період шлюбу, за бажанням сторін поширював свою дію на відносини, що виникли раніше – з моменту реєстрації шлюбу» [43, с. 60]. Таким чином, визначаючи правовий режим житла, установлений шлюбним договором, слід виходити зі змісту самого шлюбного договору. Так саме шлюбним договором право на проживання в житлі власника може бути встановлене для інших членів сім'ї у зв'язку з настанням певних обставин, зокрема, немічність батьків однієї зі сторін та потреба їх у сторонній допомозі тощо.

Ст. 98 СК України прямо встановлює, що якщо у зв'язку з укладенням шлюбу один із подружжя вселяється в житлове приміщення, яке належить другому з подружжя, сторони у шлюбному договорі можуть домовитися про порядок користування ним. Подружжя може домовитися про звільнення житлового приміщення тим з подружжя, хто вселився в нього, у разі розірвання шлюбу, з виплатою грошової компенсації або без неї. Крім того, відповідно до частини 2 вказаної статті сторони можуть домовитися про проживання в житловому приміщенні, яке належить одному з них чи є їхньою спільною власністю, їхніх родичів.

Особливі правила встановлюються стосовно поділу житла. Так, у Постанові Пленуму Верховного Суду України від 04.10.1991 року № 7 «Про практику застосування судами законодавства, що регулює право приватної власності громадян на жилий будинок» зазначається, що при вирішенні справ про виділ в натурі часток жилого будинку, що є спільною частковою власністю, судам належить мати на увазі, що, виходячи зі змісту ст. 115 ЦК України, це можливо, якщо кожній із сторін може бути виділено відокремлену частину будинку з

самостійним виходом (квартиру). Виділ також може мати місце у разі наявності технічної можливості переобладнати приміщення в ізольовані квартири. Суди проводять поділ нерухомого майна, як правило, на підставі висновку судової будівельно-технічної експертизи. Експерт, уповноважений проводити такий вид експертиз, повинен бути внесений до Державного реєстру атестованих судових експертів відповідно до вимог частини другої ст. 53 ЦПК України та Закону України від 25 лютого 1994 року № 4038-XII «Про судову експертизу».

Якщо виділ частки будинку в натурі неможливий, суд вправі за заявленим про це позовом установити порядок користування відособленими приміщеннями (квартирами, кімнатами) такого будинку. У цьому разі окремі підсобні приміщення (кухня, коридор тощо) можуть бути залишені в спільному користуванні учасників спільної часткової власності. Порядок користування жилим будинком може бути встановлено також і між учасниками спільної сумісної власності. Причому потрібно відзначити, що коли йдеться про житловий будинок, питанню поділу «внутрішньої» частини приділяється досить значна увага, то питання «зовнішньої» частини часто залишаються поза увагою як сторін, так і суду. Як слушно зазначає з цього приводу З. В. Ромовська, «з невідомих джерел виникла думка про те, що кожному належить та частина даху, яка знаходиться над його частиною будинку. Тому якщо б ураганом вона була знесена, сусід (колишній співвласник) не мав би обов'язку нести витрати щодо його ремонту. Не визначено, кому має належати стіна, яка розмежовує об'єкти права власності.

Ще більше проблем виникає у разі поділу будинку по горизонталі, якщо він складається з кількох поверхів: кому має належати дах, несучі стіни, фундамент, сходи тощо. У багатоквартирних житлових будинках, у яких приватизовані окремі квартири, все те, що є конструктивним елементом будинку чи предметом спільного користування, вважається спільною власністю. За аналогією, у будинках, які споруджувалися з метою задоволення потреб у житлі подружжя, членів однієї сім'ї, має діяти таке саме правило. Це означатиме, що і витрати по утриманню (ремонту) фундаменту, даху, несучих стін тощо мають лягти на плечі

усіх власників»[180, с. 9]. Такий підхід є цілком слушним, тим більш, що регулювання приватноправових відносин допускає застосування аналогії закону.

У разі неможливості виділу частки будинку в натурі або встановлення порядку користування ним, власнику, що виділяється, за його згодою, присуджується грошова компенсація. Розмір грошової компенсації визначається за домовленістю сторін, а у разі відсутності такої домовленості – судом за дійсною вартістю будинку на час розгляду справи. При цьому рішення суду повинно містити мотиви та обґрунтування відступу від засади рівності часток подружжя у їхньому спільному майні. Інтереси неповнолітніх дітей, непрацездатних повнолітніх дочки, сина або другого з подружжя, що заслуговують на увагу, можуть ураховуватися судом при визначенні способу поділу спільного майна в натурі й тоді, коли суд не відступив від засади рівності часток.

В окремих випадках суд може, ураховуючи конкретні обставини справи, і при відсутності згоди власника, що виділяється, зобов'язати решту учасників спільної власності сплатити йому грошову компенсацію за належну частку з обов'язковим наведенням відповідних мотивів. Зокрема, це може мати місце, якщо частка у спільній власності на будинок є незначною й не може бути виділена в натурі чи за особливими обставинами спільне користування ним неможливе, а власник у будинку не проживає і забезпечений іншою жилою площею. Загальний принцип у цьому випадку полягає в тому, що у разі неможливості виділу частки будинку в натурі або встановлення порядку користування ним, власнику, що виділяється, за його згодою, присуджується грошова компенсація. Присудження одному з подружжя грошової компенсації можливе за умови попереднього внесення другим із подружжя відповідної грошової суми на депозитний рахунок суду [165]. У юридичній літературі звертається увага на те, що на практиці суди часто відступають від правила, відповідно до якого має враховуватися кожна з підстав набуття частин одного житлового приміщення і предметом спору постає не частина такого приміщення,

а все приміщення. У той час як за наявності різних підстав набуття такого майна у власність, потрібно враховувати кожна з них [214, с. 291].

3.2. Специфіка правового режиму об'єктів незавершеного будівництва членів сім'ї

Відновлення застосування права приватної власності в Україні після впровадження ринкових реформ обумовило істотні зміни не лише у сфері цивільних, а й у сфері сімейних майнових відносин. Можливість вільно набувати права на нерухоме майно, перехід до ринкових відносин, створення відповідної нормативно-правової бази поступово призвело до того, що платоспроможні громадяни, які потребують житла, почали забезпечувати свої житлові потреби приватноправовим шляхом, не сподіваючись отримати в користування безоплатне житло державного та комунального житлових фондів [16, с. 126]. Водночас з огляду на значну вартість нерухомого майна широкого застосування набув процес інвестування фізичними особами будівництва власного житла.

Економічна криза у 2008 році стала причиною призупинення будівництва вже розпочатих, але не завершених будівництвом об'єктів [187, с. 228–229], що викликало потребу у включенні до цивільного обігу специфічного виду об'єктів – об'єктів незавершеного будівництва. З метою подолання кризових явищ у будівельній галузі та регулювання відносин, що виникають у зв'язку з будівництвом житла, 21 грудня 2008 року прийнято Закон України «Про запобігання впливу світової фінансової кризи на розвиток будівельної галузі та житлового будівництва» [77], яким ст. 1 Закону України «Про іпотеку» було доповнено визначенням об'єкта незавершеного будівництва, як об'єкта «на який видано дозвіл на будівництво, понесені витрати на його спорудження та не прийнятий в експлуатацію відповідно до законодавства» [78].

Визначення об'єкта незавершеного будівництва, яке надається в юридичній літературі, по суті не відрізняється від законодавчого. Так, одним із визначень, яке чітко відтворює сутність вказаного поняття, є визнання об'єкта незавершеного

будівництва як об'єкта нерухомості, будівництво якого ведеться, призупинено, законсервовано або припинено, але не здійснено його введення в експлуатацію у встановленому порядку [137, с. 59].

Питання визначення правового режиму об'єктів незавершеного будівництва членів сім'ї виникає в різних ситуаціях: необхідність відчуження такого об'єкту у зв'язку з неможливістю продовжувати будівництво, поділ майна подружжя у зв'язку з розірванням шлюбу тощо.

Розгляд питання правового режиму об'єкта незавершеного будівництва членів сім'ї вимагає попереднього з'ясування особливостей правового режиму самого об'єкта незавершеного будівництва.

Проведене аналізування законодавчого визначення об'єкта незавершеного будівництва дозволяє виокремити такі його ознаки:

1) це об'єкт, на який було видано дозвіл на будівництво (дозвіл на виконання будівельних робіт) відповідно до Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» від 17 лютого 2011 року [84];

2) на спорудження об'єкта було понесено певні витрати. Виходячи з розуміння дієслова «споруджати» як «будувати, зводити що-небудь» [143, с. 343], можна зробити висновок, що в цьому випадку йдеться про фактично розпочате будівництво об'єкта, а не про вчинення певних підготовчих дій організаційного характеру;

3) об'єкт не був прийнятий в експлуатацію в порядку, установленому Постановою Кабінету Міністрів України від 13 квітня 2011 року № 461 «Питання прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів» [159].

У контексті цього дослідження на особливу увагу заслуговує та обставина, що сучасні підходи стосовно правового режиму об'єкта незавершеного будівництва можуть мати принципові відмінності, зокрема – стосовно можливості віднесення об'єкта незавершеного будівництва до нерухомого майна в цілому і, в разі визнання такої можливості, моменту, з якого об'єкт незавершеного будівництва може вважатися нерухомим майном.

Так, одні автори пов'язують набуття об'єктом незавершеного будівництва статусу нерухомого майна з моментом його державної реєстрації [105, с. 241; 103, с. 276; 122, с. 103]. Зокрема, О. Г. Ломідзе зазначає, що «навіть якщо будівництво такого нерухомого майна (наприклад, будівлі) фактично завершено, до моменту реєстрації така будівля не є єдиним об'єктом цивільного обігу. До моменту реєстрації будівельні матеріали, що використовувалися при будівництві, існують як окремі об'єкти права власності» [118, с. 8].

Іншої позиції дотримується О. І. Дерюшева, яка зазначає, що державна реєстрація прав на нерухоме майно та правочинів з ним не є істотною ознакою об'єкта нерухомості, являє собою вимогу закону щодо зміцнення правового режиму нерухомого майна, правовий наслідок визнання нерухомої речі об'єктом права. Державна реєстрація розглядається дослідницею як юридичний акт визнання і підтвердження державою виникнення, обмеження (обтяження), переходу або припинення прав на нерухоме майно, що є доказом існування зареєстрованого права і, таким чином, дозволяє вирішити публічні та приватні завдання з удосконалення майнового обігу та правоволодіння, являє собою відкриту, легальну та об'єктивну інформацію про об'єкт нерухомості та про права на цю нерухомість, забезпечує державний контроль за вчиненням правочинів з нерухомим майном (переходом прав на нього); захищає права та законні інтереси суб'єктів права; вносить одноманітність у процедуру реєстрації прав на нерухоме майно [49, с. 25–26].

Прихильники оціночного критерію нерухомих речей вважають, що об'єкт незавершеного будівництва набуває статусу нерухомого майна з моменту виникнення його нерозривного зв'язку із земельною ділянкою, тобто неможливості його переміщення без руйнування або зміни цільового призначення [212, с. 7; 47, с. 58].

Висловлюється також думка, відповідно до якої правовий статус об'єктів незавершеного будівництва пов'язується з консервацією будівництва: у разі

консервації об'єкта він має розглядатися як об'єкт нерухомості, інакше його слід розглядати як сукупність будівельних матеріалів [210, с. 5].

Якщо підходити до вирішення цього питання відповідно до положень ЦК України, то ч. 3 ст. 331 ЦК України встановлює, що до завершення будівництва (створення майна) особа вважається власником матеріалів, обладнання тощо, які були використані в процесі цього будівництва (створення майна).

В абзаці 2 ч. 3 ст. 331 ЦК України також встановлено, що вразі необхідності власник матеріалів, обладнання тощо, які були використані в процесі будівництва, може укласти договір щодо об'єкта незавершеного будівництва, право власності на який реєструється органом, що здійснює державну реєстрацію прав на нерухоме майно на підставі документів, що підтверджують право власності або користування земельною ділянкою для створення об'єкта нерухомого майна, дозволу на виконання будівельних робіт, а також документів, що містять опис об'єкта незавершеного будівництва.

Таким чином, складається враження, що фактично для одного і того ж об'єкта цивільне законодавство залежно від конкретної життєвої ситуації допускає два правові режими: рухомого та нерухомого майна.

Аналізуючи положення ч. 3 ст. 331 ЦК України, С. Сліпченко зазначає, що між початком будівництва нерухомості і завершенням її створення неминучим є певний проміжок часу, який можна умовно розділити на декілька етапів. При цьому для кожного з етапів характерним є свій об'єкт зі своїм правовим режимом [200].

Дослідник вказує на можливість визначення таких етапів виникнення нерухомого майна.

Перший етап – початок будівництва. На цьому етапі «мають місце такі речі, як матеріали, обладнання у рухомому стані, тобто коли вони ще не використані у будівництві, а тільки призначені для цього. Наприклад, будматеріали, що знаходяться на земельній ділянці, виділеній під будівництво житла. Для таких об'єктів характерним є режим рухомого майна» [200].

Другий етап характеризується появою «особливого об'єкта з певним правовим режимом» – об'єкта незавершеного будівництва.

Останнім етапом є завершення будівництва, коли з'являється «новостворене нерухоме майно (житлові будинки, будівлі, споруди тощо)» [200].

Характеризуючи будівельні матеріали як споживні речі, дослідник також слушно наголошує на необхідності правильного тлумачення ч. 3 ст. 331 ЦК України, «Слід окремо зауважити, що вказівка у ЦК України про те, що до завершення будівництва (створення майна) право власності виникає лише на матеріали, використані в процесі будівництва, нерідко призводить до неправильного сприйняття цих об'єктів. Їх інколи помилково продовжують вважати будматеріалами. Разом з тим, це не так. Сам законодавець визначив особливість таких об'єктів. Це не просто матеріали та обладнання, а такі матеріали та обладнання, які вже використані в процесі будівництва. Інакше кажучи, факт їх використання вже відбувся» [200]. Отже, фундамент, стіни тощо об'єкта незавершеного будівництва так саме розглядаються ним як матеріали, але такі, що перебувають у процесі трансформації: «з одного боку, фундамент, стіни – це нова річ відносно будматеріалів, з іншого боку, – це матеріал відносно наступних конструкцій» [200]. Погоджуючись з підходом автора до тлумачення ч. 3 ст. 331 ЦК України, слід зазначити, що питання віднесення об'єкта незавершеного будівництва до рухомих або нерухомих речей залишається відкритим.

Досить слушним, таким чином, здається підхід, відповідно до якого об'єкт незавершеного будівництва є особливим об'єктом цивільних правовідносин, який характеризується наявністю фізичних та юридичних ознак, що визначають та формують його правовий режим у цивільному обороті [223, с. 104].

Окремо слід зауважити, що національне законодавство України не дає відповіді на питання, з якого моменту будова починає вважатися нерухомістю. Так саме і в юридичній літературі більш-менш узагальнена позиція з цього питання відсутня. Що стосується досвіду зарубіжних країн, то, наприклад, відповідно до рішення Верховного суду Японії судова практика має виходити з

того, що об'єкт незавершеного будівництва стає нерухомістю, коли завершено будівництво стін та даху [21, с. 96–97].

У контексті правового режиму об'єкта незавершеного будівництва членів сім'ї, з практичної точки зору, вищенаведені неузгодженості викликають багато проблем.

З одного боку, при визначенні правового режиму об'єкта незавершеного будівництва як об'єкта майнових відносин членів сім'ї слід користуватися загальними положеннями законодавства України стосовно правового режиму майна членів сім'ї. Тобто має бути врахований сімейно-правовий статус осіб та інші обставини, що можуть мати істотне значення, зокрема спільне проживання, створення об'єкта незавершеного будівництва спільною працею та за спільні грошові кошти членів сім'ї тощо. Так, наприклад, стосовно подружжя навряд чи однозначно правильним буде пов'язувати вирішення питання стосовно правового режиму об'єкта незавершеного будівництва з моментом початку будівництва. Можна погодитися з О. В. Розгон, яка, характеризуючи правовий режим об'єкта незавершеного будівництва подружжя, вказує, що «якщо будівництво недобудованого будинку розпочато за час шлюбу, то такий будинок може бути визнаний об'єктом права спільної сумісної власності подружжя та підлягає поділу» [175, с. 188]. Але слід звернути увагу на те, що, коли йдеться про об'єкт незавершеного будівництва, то йдеться про об'єкт у стані трансформації, причому продовження будівництва зазвичай вимагає значних фінансових витрат. Таким чином, принципове значення тут буде мати не стільки момент початку будівництва, скільки з'ясування питання правового режиму коштів, за рахунок яких відбувалося будівництво.

Щодо інших членів сім'ї, то при визначенні правового режиму об'єкта незавершеного будівництва, який створювався їхньою спільною працею та за спільні кошти, слід керуватися положенням ч. 4 ст. 368 ЦК України і, відповідно, розглядати такий об'єкт як об'єкт спільної сумісної власності членів сім'ї, в інших же випадках – спільної часткової власності.

Друге питання, що виникає при характеристиці правового режиму об'єкта незавершеного будівництва членів сім'ї, це питання можливості поділу такого об'єкта. Вирішуючи його, слід звернути увагу на два моменти. По-перше, відсутність єдиного підходу до можливості віднесення об'єкта незавершеного будівництва до нерухомості. Оскільки абз. 2 ч. 3 ст. 331 ЦК України пов'язує можливість реєстрації права власності на об'єкт незавершеного будівництва лише з укладанням договору стосовно такого об'єкта, то можна стверджувати, що при вирішенні питання про поділ об'єкта незавершеного будівництва як об'єкта спільної власності членів сім'ї, він має розглядатися як специфічний об'єкт – сукупність матеріалів, обладнання тощо, що були використані в процесі цього будівництва (створення майна). Водночас такий підхід навряд чи можна вважати правильним.

Судова практика також не дає однозначної відповіді на це питання.

Так, Верховний Суд України у Постанові судової палати у цивільних справах № 6–37цн13 від 15.05.2013 року [167], переглядаючи судові рішення в подібних правовідносинах, дійшов висновків, що в разі неприйняття збудованого будинку до експлуатації – і як наслідок не проведення його реєстрації в органах БТІ – такий будинок не може бути об'єктом спільної сумісної власності.

Водночас, за позовом одного з подружжя, членів сім'ї забудовника, які спільно будували будинок, суд вправі провести поділ незакінченого будівництвом будинку, якщо, урахувуючи ступінь його готовності, можна визначити окремі частини, що підлягають виділу і технічно можливо довести до кінця будівництво зазначеними особами. У разі неможливості поділу незакінченого будівництвом будинку, суд може визнати право за цими особами на будівельні матеріали і конструктивні елементи будинку або з урахуванням конкретних обставин залишити його одній зі сторін, а іншій присудити грошову компенсацію. Право особи на частку у спільному майні може бути припинено за наявності будь-якої із обставин, передбачених пунктами 1–3 частини першої ст. 365 ЦК України, за умови, що таке припинення не завдасть істотної шкоди інтересам співвласника та членам його сім'ї і грошова компенсація вартості частки співвласника буде

внесена іншим співвласником на депозитний рахунок суду.

Якщо незавершений будівництвом будинок зведено за час шлюбу, що дає можливість визнати його об'єктом права спільної сумісної власності подружжя, то й частки подружжя мають бути рівними. Водночас було відзначено, що припинення права на частку у спільному майні однієї зі сторін завдасть істотної шкоди її інтересам та інтересам її дитини.

Як інший приклад можна також навести Постанову Судової палати у цивільних справах Верховного Суду України № 6–66ц 11 від 11.06.2012 року [168].

У зазначеній Постанові Суд вказує, що поділ незавершеного будівництвом будинку можливий у разі, якщо кожній зі сторін може бути виділено відокремлену частину будинку із самостійним виходом, відповідно до встановлених державних будівельних норм і правил. Такий виділ може мати місце за наявності технічної можливості переобладнати приміщення в ізольовані квартири. Рішенням суду визнано за одним з подружжя право власності на частину будівельних матеріалів, які знаходяться в незавершеному будівництвом будинку. Суд касаційної інстанції виходив з того, що земельні ділянки є особистою власністю відповідача, тому що набуті останнім у порядку реалізації його права на приватизацію землі, і на їх придбання не витрачалися спільні кошти подружжя. Незавершений будівництвом будинок розташований на земельній ділянці із цільовим призначенням для будівництва та обслуговування жилого будинку, тому зазначена земельна ділянка є об'єктом спільної сумісної власності подружжя й підлягає поділу між подружжям у розмірі частки права власності в спільному майні будинку, оскільки будинок підлягає поділу.

Отже, основною проблемою, що виникає у зв'язку з правовим режимом об'єкта незавершеного будівництва членів сім'ї, є невизначеність моменту можливості віднесення його до об'єктів нерухомості. Запропонований у ч. 3 ст. 331 ЦК України підхід, згідно з яким до завершення будівництва особа вважається власником матеріалів, обладнання тощо, які були використані в процесі цього будівництва неможна назвати вдалим. Виходом з цієї ситуації

могло б стати закріплення положення, яке встановлювало, що об'єкт незавершеного будівництва може вважатися нерухомістю з моменту, коли, відповідно до будівельних норм, можна зробити висновок про можливість, у випадку продовження будівництва, прийняття цього об'єкта в експлуатацію (у разі необхідності – зі вказівкою про необхідність зміни цільового призначення).

Також слід зауважити, що ЦК України передбачає можливість реєстрації права власності на об'єкт незавершеного будівництва лише у зв'язку з укладанням стосовно такого об'єкта договору. Такий підхід значно обмежує можливості з вирішення питань, пов'язаних з реалізацією прав членів сім'ї на такий об'єкт (зокрема, його поділу). Таким чином, у абз. 2 ч. 3 ст. 331 ЦК пропонується слова «укласти договір» замінити на «вчинити правочин».

При визначенні правового режиму об'єкта незавершеного будівництва членів сім'ї необхідно керуватися таким загальним правилом: у разі створення об'єкта незавершеного будівництва спільною працею та та спільні грошові кошти членів сім'ї, такий об'єкт вважається спільною сумісною власністю членів сім'ї, якщо інше не встановлено договором між ними, а при визначенні правового режиму об'єкта незавершеного будівництва подружжя потрібно враховувати правовий режим коштів, що вкладалися в будівництво.

3.3. Особливості правового режиму нерухомого майна членів сім'ї, набутого на різних правових підставах

У контексті правового режиму окремих видів нерухомого майна членів сім'ї особливе місце належить нерухомому майну, набутому членами сім'ї в порядку приватизації. Під час змін політичного та економічного устрою країни приватизація державного майна стала однією з найпоширеніших підстав набуття права власності. Процес приватизації державного майна, що розпочався з прийняттям у 1992 році трьох приватизаційних законів: Закону України від 4 березня 1992 року «Про приватизацію державного майна» [82], Закону України від 6 березня 1992 року «Про приватизацію невеликих державних підприємств

(малу приватизацію)» [83] та Закону України від 19 червня 1992 року «Про приватизацію державного житлового фонду» [81], обумовив істотні зміни у складі майна приватних осіб, що не могло залишити осторонь і сімейні майнові відносини. Варто зауважити, що якщо два перші із зазначених законів безпосередньо не зачіпали питання сім'ї та сімейних відносин, то Закон України «Про приватизацію державного житлового фонду» містить низку відсилань до поняття сім'ї, пов'язуючи з належністю до сім'ї і спільним проживанням саме право громадянина на приватизацію певного житлового приміщення. Ч. 2 ст. 8 Закону України від 19 червня 1992 року «Про приватизацію державного житлового фонду» установлює, що «Передача квартир (будинків), житлових приміщень у гуртожитках здійснюється в спільну сумісну або часткову власність за письмовою згодою всіх повнолітніх членів сім'ї, які постійно мешкають у цій квартирі (будинку), житловому приміщенні у гуртожитку, в тому числі тимчасово відсутніх, за якими зберігається право на житло, з обов'язковим визначенням уповноваженого власника квартири (будинку), житлового приміщення у гуртожитку» [81]. При визначенні часток кожного члена сім'ї в приватизованому житлі в юридичній літературі пропонується застосовувати такий підхід: «Якщо обрано правовий режим спільної часткової власності, але члени сім'ї не домовилися про те, яка частка належатиме кожному з них, їхні частки вважаються рівними. Якщо ж обрано правовий режим спільної сумісної власності, то у разі смерті одного із членів сім'ї його частка вважатиметься рівною, якщо за договором з його участю не було встановлено інакше. Така засада рівності часток у приватизованій квартирі є наслідком рівності права на житло кожного члена сім'ї наймача, яке існувало до моменту приватизації» [180, с. 8]. У цілому погоджуючись з таким підходом, слід зауважити, що він буде правильним лише для випадків безоплатної приватизації. Отже, може бути сформульована презумпція рівності часток членів сім'ї на житло, що було отримано ними на праві спільної часткової або спільної сумісної власності внаслідок безоплатної приватизації державного житлового фонду.

Сьогодні ЦК України називає приватизацію однією з підстав виникнення права власності. Зокрема, ст. 345 ЦК України встановлює, що «фізична або юридична особа може набути право власності у разі приватизації державного майна та майна, що є в комунальній власності» [226].

СК України визначає правовий режим приватизованого майна лише стосовно власності подружжя. Так, ст. 57 СК України відносить житло, набуте за час шлюбу внаслідок приватизації відповідно до Закону України «Про приватизацію державного житлового фонду» та земельну ділянку, набуту за час шлюбу внаслідок приватизації земельної ділянки, що перебувала в користуванні дружини або чоловіка, або одержану внаслідок приватизації земельних ділянок державних і комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій, або одержану із земель державної і комунальної власності в межах норм безоплатної приватизації, визначених Земельним кодексом України, до особистої приватної власності дружини, чоловіка.

Зазначена норма з'явилася в сімейному законодавстві не одразу. До 2011 року СК України взагалі не містив положень стосовно сімейно-правового режиму приватизованого майна.

Житлові приміщення та земельні ділянки, як окремі об'єкти власності подружжя, було внесено до СК України Законом України від 11 січня 2011 року «Про внесення зміни до ст. 61 СК України щодо об'єктів права спільної сумісної власності подружжя», що набрав чинності 8 лютого 2011 року (далі – Закон від 11 січня 2011 року) [75], яким ст. 61 СК України було доповнено частиною п'ятою, відповідно до якої об'єктом права спільної сумісної власності подружжя є житло, набуте одним із подружжя під час шлюбу внаслідок приватизації державного житлового фонду, та земельна ділянка, набута внаслідок безоплатної передачі її одному з подружжя із земель державної або комунальної власності, у тому числі приватизації.

Таким чином, житло, набуте одним із подружжя під час шлюбу внаслідок приватизації державного житлового фонду, та земельну ділянку, набуту внаслідок безоплатної передачі її одному з подружжя із земель державної або комунальної

власності, у тому числі – приватизації, законодавець спочатку розглядав як спільну сумісну власність подружжя.

Положення Закону від 11 січня 2011 року практично одразу стали предметом критики з боку юристів-науковців, як стосовно правового режиму приватизованого житла, так і приватизованої земельної ділянки. Слід зауважити, що на момент прийняття зазначеного закону вже склалася судова та нотаріальна практика, яка вирішувала питання правового режиму приватизованого майна діаметрально протилежним чином: таке майно вважалося особистою приватною власністю дружини (чоловіка).

Так, зокрема, І. В. Жилінкова вказувала на наявність цілої низки проблем, викликаних у зв'язку із запровадженням вищенаведеної норми. Дослідниця, зокрема, зробила висновок, що «приватизація – це спосіб «розрахунків» держави зі своїми громадянами. Іноземці та особи без громадянства не мають права на приватизацію державного житлового фонду. Щодо конкретного приміщення, то право на приватизацію набувають не будь-які особи, а лише ті, які постійно в ньому проживали або зберегли право на житло на законних підставах» [61, с. 43]. Водночас висловлюється в юридичній літературі і протилежна позиція. Так, на думку З. В. Ромовської «не включення іноземців до числа суб'єктів права на приватизацію за умови, наприклад, що вони тривалий час проживали в Україні, були членом сім'ї громадянина України, має вважатися дискримінацією» [180, с. 8]. З таким підходом навряд чи можна погодитися, оскільки йдеться не про заборону іноземним громадянам в принципі набувати нерухоме майно в Україні, а про неможливість набувати таке майно шляхом приватизації.

Як зазначалося раніше, до прийняття Закону України від 11 січня 2011 року, СК України взагалі не містив положень, що стосувалися правового режиму майна подружжя, отриманого внаслідок приватизації. Але Верховний Суд України вже тоді висловив з цього приводу позицію стосовно земельних ділянок, і ця позиція була прямо протилежною позиції законодавця. Так, у п. 18–2 Постанови Пленуму Верховного Суду від 16 квітня 2004 року №7 «Про практику застосування судами

земельного законодавства при розгляді цивільних справ» установлювалося: «окрема земельна ділянка, одержана громадянином у період шлюбу в приватну власність шляхом приватизації, є його особистою приватною власністю, а не спільною сумісною власністю подружжя, оскільки йдеться не про майно, нажите подружжям у шлюбі, а про одержану громадянином частку із земельного фонду» [163].

Щодо земельних ділянок, то, розглядаючи питання безоплатної передачі земельних ділянок як підстави виникнення спільної сумісної власності, І. В. Жилінкова та М. В. Шульга [57, с. 1] звернули увагу на відсутність процедурного зв'язку стосовно правового режиму земельних ділянок між нормами Закону від 11 січня 2011 року, що вносив зміни до СК України та іншими нормативно-правовими актами, зокрема – ЗК України [89]. Аналізуючи положення статей 81 та 116 ЗК України, дослідники дійшли висновку про існування двох окремих моделей відносин подружжя щодо приватизації земельних ділянок.

Перша модель полягала у спільному набутті подружжям земельної ділянки у власність (у тому числі такий спосіб, як її приватизація). Тобто принциповим моментом у цій моделі є те, що кожен з подружжя вже мав юридичне відношення до земельної ділянки [57, с. 3].

Друга модель зводилася до набуття права власності на земельну ділянку лише одним з подружжя, тоді як інший набував права власності на неї автоматично згідно із законом (на підставі норм сімейного законодавства про правовий режим спільної сумісної власності майна подружжя). Таким чином, про попередній юридичний зв'язок у вигляді права користування земельною ділянкою можна було казати лише стосовно одного з подружжя, тоді як другий не мав до цієї ділянки жодного юридичного відношення. Такий підхід, на думку науковців, не лише суперечив основним положенням ЗК України щодо приватизації земельних ділянок, а й завдавав суттєвого впливу на права інших членів сім'ї, зокрема, дітей подружжя, інших родичів, «які разом користувалися певною земельною ділянкою та разом доглядали її» [57, с. 1].

Отже, у запровадженні Законом України від 11 січня 2011 року дослідниками виокремлюються такі принципові відхилення від базових правил, закріплених земельним законодавством та законодавством про приватизацію землі:

1) порушення загальної концепції приватизації державного земельного фонду України, що полягало в можливості набуття права власності на земельну ділянку: а) не лише громадянами України, а й іноземцями та особами без громадянства; б) особою, що не мала з цією земельною ділянкою необхідного юридичного зв'язку у вигляді права користування; в) відсутність згоди особи на приватизацію, що суперечить самій суті процесу останньої;

2) у результаті віднесення приватизованої земельної ділянки до спільної сумісної власності подружжя виникало питання «кількісної сторони» приватизації землі;

3) ризик поширення вказаної норми на так зване фактичне подружжя;

4) порушення прав інших членів сім'ї та родичів, які спільно користувалися приватизованою земельною ділянкою.

Ураховуючи наведене, дослідниками було зроблено справедливий висновок про те, що «нова концепція прав подружжя на земельну ділянку, набуту внаслідок безоплатної передачі її одному з подружжя із земель державної або комунальної власності (в тому числі внаслідок приватизації), є хибною та неприйнятною» [57, с. 3].

Таким чином, велика кількість спірних питань, що виникла у зв'язку з прийняттям Закону України від 11 січня 2011 року, призвела до необхідності перегляду запровадженої ним норми (хоча розробники відповідного законопроекту звертають увагу лише на один з наведених аспектів, зазначаючи у Пояснювальній записці до проекту Закону України «Про внесення зміни до ст. 61 СК України щодо приведення у відповідність з Конституцією України», що «при підготовці та прийнятті закону не враховано те, що один з подружжя може бути іноземцем чи особою без громадянства. Таким чином, зазначеним категоріям осіб надали можливість безоплатно набувати право власності на земельні ділянки, в

тому числі, і сільськогосподарського призначення. Хоча Конституція України і Земельний кодекс передбачають, що приватизація земель державної та комунальної власності є правом громадян України. Прийняття законопроекту дозволить привести положення ст. 61 Сімейного кодексу у відповідність із Конституцією України та Земельним кодексом України і уникнути випадків отримання іноземцями і особами без громадянства у власність земельних ділянок, набутих громадянами України внаслідок безоплатної передачі із земель державної або комунальної власності» [171]).

Зрештою на підставі Закону України від 17 травня 2012 року «Про внесення змін до Сімейного кодексу України щодо майна, що є особистою приватною власністю дружини, чоловіка» [73] зазначені об'єкти було віднесено до особистої приватної власності подружжя. Закон набрав чинності 13 червня 2012 року.

Таким чином, залежно від часу приватизації правовий режим нерухомого майна подружжя буде різним. Земельні ділянки (житло), які були набуті у власність на підставі приватизації в період з 8 лютого 2011 року до 12 червня 2012 року, якщо це відбулося в період перебування у шлюбі, є спільною сумісною власністю подружжя. Натомість, земельні ділянки і житло, набуті у власність на підставі приватизації під час шлюбу в період до 8 лютого 2011 року або після 12 червня 2012 року є особистою приватною власністю дружини або чоловіка.

Як згадувалося раніше, Закон України «Про приватизацію державного житлового фонду» містить низку безпосередніх відсилань до поняття сім'ї. Так, у ст. 3 наведеного Закону встановлюється, що приватизація здійснюється шляхом безоплатної передачі громадянам квартир (будинків), житлових приміщень у гуртожитках з розрахунку санітарної норми 21 квадратний метр загальної площі на наймача і кожного члена його сім'ї та додатково 10 квадратних метрів на сім'ю. Причому у ч. 2 ст. 5 зазначається, що до членів сім'ї наймача включаються лише громадяни, які постійно проживають у квартирі (будинку) разом з наймачем або за якими зберігається право на житло. Крім того, відповідно до ст. 6 цього Закону право безоплатного набуття у власність квартири (будинку) незалежно від

розміру загальної площі було надано багатодітним сім'ям (тобто сім'ям, що мають трьох і більше неповнолітніх дітей).

Щодо самого поняття приватизації житла, то ст. 1 Закону України «Про приватизацію державного житлового фонду» визначає приватизацію державного житлового фонду як відчуження квартир (будинків), житлових приміщень у гуртожитках, призначених для проживання сімей та одиноких осіб, кімнат у квартирах та одноквартирних будинках, де мешкають два і більше наймачів, та належних до них господарських споруд і приміщень (підвалів, сараїв і т. ін.) державного житлового фонду на користь громадян України. У Законі також зазначається, що метою приватизації державного житлового фонду є створення умов для здійснення права громадян на вільний вибір способу задоволення потреб у житлі, залучення громадян до участі в утриманні і збереженні існуючого житла та формуванні ринкових відносин.

Під час приватизації житлових приміщень можуть виникати різні ситуації, найпростіша з яких – коли всі члени сім'ї, що мають право на приватизацію визначеного житлового приміщення, висловлюють згоду на приватизацію. Якщо право на приватизацію житлового приміщення має лише один з членів сім'ї (або за згодою сторін стороною в процесі приватизації виступає лише один з членів сім'ї), то в інших членів сім'ї залишається право на проживання в зазначеному житловому приміщенні.

Закон України «Про приватизацію державного житлового фонду» [81] передбачає два види приватизації. Так, ст. 3 зазначеного Закону встановлює, що приватизація здійснюється шляхом:

- 1) безоплатної передачі громадянам квартир (будинків), житлових приміщень у гуртожитках з розрахунку санітарної норми 21 квадратний метр загальної площі на наймача і кожного члена його сім'ї та додатково 10 квадратних метрів на сім'ю;

- 2) продажу надлишків загальної площі квартир (будинків), житлових приміщень у гуртожитках громадянам України, що мешкають у них або перебувають в черзі тих, що потребують поліпшення житлових умов.

Таким чином, приватизація може здійснюватися як на безоплатній, так і на оплатній основі. Якщо в першому випадку питань стосовно правового режиму приватизованого житлового приміщення не виникає, то у другому відповідь про такий правовий режим є неоднозначною.

Так, що стосується подружжя, то з одного боку, відповідно до ст. 57 СК України житло, набуте чоловіком або дружиною під час шлюбу внаслідок його приватизації відповідно до Закону України «Про приватизацію державного житлового фонду» є його або її особистою приватною власністю. З іншого, –коли говоримо про приватизацію, що здійснюється чоловіком або дружиною шляхом купівлі надлишків загальної площі квартир (будинків), житлових приміщень у гуртожитках, то йдеться про їх набуття шляхом оплатного правочину. У цьому випадку питання правового режиму такого майна вбачається спірним і мало б вирішуватися залежно від того, за рахунок яких коштів було придбано це майно – особистих коштів чоловіка (дружини) чи спільних коштів подружжя. В останньому випадку частка, що була набута чоловіком чи дружиною внаслідок оплатної приватизації, має вважатися спільною сумісною власністю подружжя, що цілком відповідає положенням сімейного законодавства України. Таким чином, пропонується зазначити в СК України безоплатність приватизації житла як підставу для виникнення права особистої приватної власності, а саме викласти п. 4 ч. 1 ст. 57 СК України в такій редакції: «4) житло, набуте нею, ним за час шлюбу внаслідок його безоплатної приватизації відповідно до Закону України «Про приватизацію державного житлового фонду».

Стосовно визначення законодавцем правового режиму земельних ділянок, набутих чоловіком або дружиною внаслідок приватизації, також можна зробити кілька зауважень. Норма, що міститься в ч. 1 ст. 57 СК України і поширює режим особистої приватної власності на земельні ділянки, набуті у шлюбі внаслідок приватизації, стосується, насамперед, незабудованих земельних ділянок. Водночас забудова такої ділянки може змінити ситуацію. На сьогодні, за чинним законодавством України земельна ділянка та капітальні будівлі і споруди, розміщені на ній розглядаються як різні об'єкти, зазвичай мають окремий

правовий режим (ст. 120 ЗК України), крім визначених законом винятків, коли земельна ділянка відчуження будинку чи споруди має слідувати за ними (ст. 377 ЦК). На практиці ж нерідко виникає проблема, пов'язана з неможливістю в деяких випадках однозначного встановлення правового режиму цих об'єктів через відсутність у законодавстві чітких нормативів або інструкцій щодо цього питання.

У юридичній літературі висловлюється позиція, що присадибна ділянка має службову роль відносно будинку [231, с. 94]. Таку думку не можна підтримати беззаперечно. Відповідно до ст. 377 ЦК України до особи, яка придбала житловий будинок, будівлю або споруду, переходить право власності чи право користування на земельну ділянку, на якій вони розміщені, без зміни її цільового призначення, у розмірах, установлених договором. З цієї норми випливає, що існує тісний зв'язок між земельною ділянкою і будівлями, на ній розташованими. При цьому перехід права власності на будівлю призводить до переходу речових прав і на землю, оскільки це необхідно для використання будинку чи інших будівель. Натомість земельна ділянка може слугувати окремим об'єктом правовідносин.

У чинному законодавстві міститься також поняття садиби, яка визначається ст. 381 ЦК України як земельна ділянка разом з розташованими на ній житловим будинком, господарсько-побутовими будівлями, наземними і підземними комунікаціями, багаторічними насадженнями. Згідно з ч. 2 зазначеної статті в разі відчуження житлового будинку вважається, що відчужується вся садиба, якщо інше не встановлено договором або законом. Отже закон установлює презумпцію переходу права на землю в разі відчуження будинку. Натомість вказане правило, зважаючи на його диспозитивний характер, може бути змінено договором між сторонами.

Таким чином, слід віддати перевагу твердженню не про службовий характер земельної ділянки відносно до будинку (інших будівель), а про тісний зв'язок між вказаними об'єктами. Виходячи з такого фактичного зв'язку законодавець установлює презумпцію одночасного відчуження і будинку і земельної ділянки, на

якій він розташований. Однак така презумпція може бути змінена сторонами договору.

Слід зазначити, що питання визначення правового режиму приватизованого нерухомого майна членів сім'ї може виникати не лише стосовно земельної ділянки чи житла, але й відносно інших його видів. Зокрема до таких об'єктів належить майно, яке може бути набуте членами сім'ї відповідно до Закону України «Про приватизацію державного майна». Згідно з ч. 1 ст. 5 зазначеного закону до об'єктів державної власності, що підлягають приватизації і які характеризуються як нерухомість, можуть належати: підприємства, об'єкти незавершеного будівництва та законсервовані об'єкти, у тому числі разом із земельними ділянками державної власності, на яких вони розташовані; окреме індивідуально визначене майно, у тому числі разом із земельними ділянками державної власності, на яких це майно розташовано; об'єкти соціально-культурного призначення, у тому числі разом із земельними ділянками державної власності, на яких вони розташовані, крім тих, що не підлягають приватизації.

У свою чергу суб'єктами приватизації нарівні з юридичними особами можуть бути громадяни України, іноземні громадяни та особи без громадянства. Таким чином, можлива ситуація, коли член сім'ї набуде нерухоме майно шляхом приватизації у вказаному порядку. У цьому випадку не має значення громадянство члена сім'ї, що приватизує державне майно, яким може бути не лише громадянин України. Ураховуючи той факт, що набуто в результаті зазначеного виду приватизації майно переходить за оплатним договором, по суті викуповується в держави, до нього мають застосовуватись загальні правила про купівлю–продаж. Виходячи з цього, за загальним правилом, відповідне майно переходить у власність подружжя на праві спільної сумісної власності подружжя (винятком є ситуація, коли один із подружжя придбав майно за рахунок коштів, що належали йому на праві особистої приватної власності), а щодо інших членів сім'ї, то таке майно вважається приватною власністю набувача, який приватизував і до такого майна застосовуються загальні положення цивільного, а не сімейного права.

Таким чином, у разі приватизації державного майна в порядку, визначеному Законом України «Про приватизацію державного майна», до такого майна застосовуються загальні положення про набуття майна членами сім'ї на оплатній основі.

Іншою поширеною підставою набуття нерухомого майна членами сім'ї є його набуття в результаті спільної праці та за спільні грошові кошти членів сім'ї. Розглядаючи питання правового режиму майна, набутого спільною працею членів сім'ї, І. В. Жилінкова звертає увагу на те, що виникнення правового режиму спільної власності найчастіше пов'язано зі спільним веденням членами сім'ї діяльності, пов'язаної із садівництвом, городництвом тощо: «як правило, для здійснення цієї діяльності на земельній ділянці будуються жилі і підсобні приміщення, купується більш коштовний сільськогосподарський реманент» [64, с. 340]. Також як приклад можна навести виникнення права спільної сумісної власності членів сім'ї на нерухоме майно, набуте в результаті спільної праці та за спільні кошти у зв'язку з веденням фермерського господарства. Ст. 8-1 Закону України «Про фермерське господарство» передбачає можливість створення сімейного фермерського господарства без статусу юридичної особи на підставі договору про створення сімейного фермерського господарства. Ст. 5 Закону України «Про фермерське господарство» установлює право громадян, що створили фермерське господарство, на облаштування житла в тій частині наданої для ведення фермерського господарства земельної ділянки, з якої забезпечується зручний доступ до всіх виробничих об'єктів господарства. Крім того, стаття містить поняття відокремленої фермерської садиби як земельної ділянки разом з розташованим на ній житловим будинком, господарсько-побутовими будівлями, наземними і підземними комунікаціями, багаторічними насадженнями, яка знаходиться за межами населеного пункту [86]. Відповідно до п. в) ч. 5 ст. 8-1 правовий режим спільного майна членів сімейного фермерського господарства визначається договором. Якщо договором правовий режим визначений не буде, то таке майно слід вважати спільною сумісною власністю незалежно від того, на кого з членів сімейного фермерського господарства воно

зареєстровано, виходячи із загальної презумпції, установленої ч. 4 ст. 368 ЦК України. Таке твердження впливає зі змісту ч. 2 ст. 1 Закону України «Про фермерське господарство», у якій зазначено, що «фермерське господарство може бути створене одним громадянином України або кількома громадянами України, які є родичами або членами сім'ї, відповідно до закону» [86].

Слід також звернути увагу на правову позицію Верховного Суду України (Постанова ВСУ від 25 грудня 2013 року у справі № 6-135цс13), відповідно до якої при вирішенні спорів про поділ майна, набутого сім'єю, установленню підлягає, по-перше, факт придбання такого майна внаслідок спільної праці членів сім'ї (під якою розуміється їх спільні або індивідуальні трудові зусилля, внаслідок чого ними було одержавно спільні або особисті доходи, які було об'єднано в майбутньому для набуття спільного майна, ведення спільного господарства, побуту та бюджету) і, по-друге, що інше не встановлено угодою між членами сім'ї [158].

Як спеціальні сімейно-правові підстави набуття членами сім'ї права власності на нерухоме майно можна назвати договори, пов'язані з припиненням права на утримання (аліменти) взамін набуття права власності на житловий будинок, квартиру чи інше нерухоме майно (ст.ст. 89, 190 СК України).

Так, відповідно до ст. 89 СК України подружжя, а також особи, шлюб між якими було розірвано, мають право укласти договір про припинення права на утримання взамін набуття права власності на житловий будинок, квартиру чи інше нерухоме майно. Особливістю правового режиму такого нерухомого майна є те, що, відповідно до ч. 3 ст. 89 СК України на нього не може бути звернене стягнення.

Також особливою підставою набуття дитиною права власності на нерухоме майно може стати укладення батьками договору, передбаченого ст. 190 СК України. Відповідно до ч. 1 цієї статті той із батьків, з ким проживає дитина, і той із батьків, хто проживає окремо від неї, з дозволу органу опіки та піклування можуть укласти договір про припинення права на аліменти для дитини у зв'язку з передачею права власності на нерухоме майно (житловий будинок, квартиру,

земельну ділянку тощо). При цьому, відповідно до абз. 3 ч. 1 ст. 190 СК України, якщо дитина досягла чотирнадцяти років, вона бере участь в укладанні договору про припинення права на аліменти у зв'язку з набуттям права власності на нерухоме майно. Критикуючи таке формулювання закону І. В. Жилінкова слушно зауважує: «Яким чином дитина може брати участь в укладенні договору, як має бути відображена її воля щодо цього і які наслідки виникатимуть у разі порушення цього правила – залишається невідомим» [63, с. 212]. Дійсно, твердження «бере участь в укладенні договору» є неоднозначним і не визначає повноваження суб'єкта, адже може передбачати як можливість лише висловлювати свої пропозиції до договору, так і можливість бути самостійним суб'єктом – окремою стороною. Згідно із зазначеною нормою дитина на підставі такого договору виступає або єдиним набувачем нерухомого майна, або спільно із тим з батьків з яким проживає. При цьому, відповідно до абз. 1 ч. 1 ст. 190 ЦК України сторонами договору є батьки. Виходячи з того, що абз. 2 ч. 2 ст. 32 ЦК України установлює, що неповнолітня особа є стороною правочинів з нерухомим майном за наявності нотаріально посвідченої згоди батьків, у ст. 190 СК необхідно зазначити, що неповнолітня дитина виступає самостійною стороною договору. Ураховуючи викладене, пропонується абз. 1 ч. 1 ст. 190 СК викласти в такій редакції: «З дозволу органу опіки та піклування може бути укладений договір про припинення права на аліменти для дитини у зв'язку з передачею права власності на нерухоме майно (житловий будинок, квартиру, земельну ділянку тощо)», а абз. 3 ч. 1 ст. 190 СК викласти в такій редакції: «Від імені дитини, яка не досягла чотирнадцяти років, договір укладає той із батьків, з яким вона проживає, а після досягнення чотирнадцяти років, вона укладає договір самостійно за згодою батьків».

З огляду на захист прав та інтересів дитини в юридичній літературі стосовно цього договору також стає предметом дискусії питання щодо необхідності чіткого визначення конкретного виду нерухомого майна для мети цього договору. Так, в юридичній літературі зауважується, що в ст. 190 СК України законодавець не конкретизує, який саме вид нерухомого майна може

бути переданий за таким договором, і висловлюють пропозицію застосовувати конкретніший термін – «житлове приміщення» [114, с. 62; 235, с. 220]. Водночас більш слушною, на наш погляд, є позиція Л. В. Красицької, яка, не погоджуючись з таким підходом, зауважує, що «певні земельні ділянки, нежитлові приміщення комерційного характеру можуть мати значно більшу від житла вартість у певній місцевості, що дозволить отримувати прибутки і використовувати ці кошти в інтересах дитини» [109, с. 248].

Права членів сім'ї на нерухоме майно часто виникають на підставі інших юридичних фактів (договір, спадкування). Такі відносини можуть стосуватися різних видів нерухомості, наприклад гаражів, нежитлових приміщень тощо. У цьому випадку до таких відносин будуть застосовуватися загальні положення про речові права, передбачені законодавством. Так, стосовно права власності будуть діяти загальні правила цього правового інституту щодо належності майна до спільної чи роздільної власності. До такого майна не застосовуються положення про особисті сервітути.

Стосовно можливості не власників – членів сім'ї власника нерухомого майна, яке не є житлом, користуватися таким майном, то до цих відносин будуть застосовуватися загальні положення про право власності і користування таким майном може врегульовуватися відповідним договором про користування чужим майном, зокрема наймом чи позичкою. Ці відносини будуть позбавлені ознаки «сімейних відносин».

Висновки до розділу 3

1. Потреба в житлі належить до базових потреб людини. Особливості правового режиму житла членів сім'ї полягають у можливості встановлення обмежень права власності власника житла на користь інших членів сім'ї: 1) установа на житло власника особистого сервітуту на користь інших членів сім'ї; 2) обмеження права власника на розпорядження належним йому житловим приміщенням у разі, якщо ним одночасно користується дитина; 3) ускладнена

процедура розпорядження житлом, яким користується дитина, що полягає в необхідності отримання дозволу органів опіки та піклування на вчинення відповідного правочину.

2. При вчиненні правочину з житлом, у якому проживає дитина, необхідно забезпечити дотримання не лише прав, а й законних інтересів дитини.

3. Залежно від галузевої належності відповідних норм можна визначити дві групи підстав виникнення сервітутних відносин щодо житла членів сім'ї: цивільно-правові (ст. 405 ЦК України) та сімейно-правові (право на проживання в житловому приміщенні добросовісної сторони недійсного шлюбу (п. 2 ч. 1 ст. 46 СК України) або дитини в разі скасування усиновлення (ч. 4 ст. 239 СК України)).

4. Характер сімейних зв'язків власника та сервітуарія має враховуватися при вирішенні питання про припинення сервітутних відносин. Так, особисті сервітути, які виникають на основі кровного споріднення або усиновлення, за загальним правилом не можуть припинятися за волею власника.

5. Пропонується передбачити в чинному законодавстві можливість припинення сервітутних правовідносин щодо житла між власником і повнолітнім членом сім'ї за умови грубого порушення прав та інтересів власника сервітуарієм, для чого доповнити ст. 405 ЦК України частиною 3 такого змісту: «Суд може постановити рішення про виселення повнолітнього члена сім'ї, який не є власником (співвласником) житла та допускає грубі порушення прав власника житла або членів його сім'ї, які з ним проживають, а також колишнього подружжя, чия недобросовісна поведінка була підставою для припинення шлюбу».

6. Пропонується обмежити право проживання в разі, якщо шлюб було визнано недійсним через порушення вимог ч. 1 ст. 25 СК України (одношлюбність), для чого п. 2 ч. 1 ст. 46 СК України викласти в такій редакції: «1) на проживання в житловому приміщенні, в яке вона поселилася у зв'язку з недійсним шлюбом. У разі, коли шлюб було визнано недійсним через порушення вимог ч. 1 ст. 25 СК України, таке право на проживання виникає лише в разі

відсутності в неї іншого житлового приміщення, а тривалість цього права може бути обмежена судом, але не менш, ніж одним роком».

7. Об'єкт незавершеного будівництва є специфічним об'єктом цивільних прав, що має ознаки нерухомого майна. З точки зору майнових прав членів сім'ї найбільша кількість проблем виникає під час поділу майна, що належить їм на праві спільної власності.

8. Основною проблемою, яка виникає у зв'язку з правовим режимом об'єкта незавершеного будівництва членів сім'ї, є невизначеність правового статусу об'єкта незавершеного будівництва як об'єкта нерухомості, а також невизначеність моменту, з якого об'єкт незавершеного будівництва може бути віднесений до нерухомості. Запропонований у ч. 3 статті 331 ЦК України підхід, відповідно до якого до завершення будівництва особа вважається власником матеріалів, обладнання тощо, які були використані в процесі цього будівництва, не можна вважати вдалим, оскільки будівельні матеріали належать до споживних речей і, відповідно, зникають у процесі будівництва, перетворюючись на нову річ, правовий режим якої як рухомої або нерухомої також не визначений. Виходом з цієї ситуації могло б стати закріплення положення, відповідно до якого об'єкт незавершеного будівництва може вважатися нерухомістю з моменту, коли, згідно з будівельними нормами, можна зробити висновок про можливість, у разі продовження будівництва, прийняття цього об'єкта в експлуатацію (за потреби – із вказівкою про необхідність зміни цільового призначення).

9. ЦК України передбачає можливість реєстрації права власності на об'єкт незавершеного будівництва лише у зв'язку з укладанням стосовно такого об'єкта договору. Оскільки такий підхід значно обмежує можливості з вирішення питань, пов'язаних з реалізацією прав членів сім'ї на такий об'єкт (зокрема, його поділу), пропонується в абз. 2 ч. 3 ст. 331 ЦК України слова «укласти договір» замінити на «вчинити правочин».

10. При визначенні правового режиму об'єкта незавершеного будівництва членів сім'ї необхідно керуватися таким загальним правилом: у разі створення об'єкта незавершеного будівництва спільною працею та за спільні грошові кошти

членів сім'ї, такий об'єкт вважається спільною сумісною власністю членів сім'ї, якщо інше не встановлено договором між ними, а при визначенні правового режиму об'єкта незавершеного будівництва подружжя слід ураховувати правовий режим коштів, що вкладалися в будівництво.

11. Можна виокремити такі підстави набуття нерухомого майна членами сім'ї: приватизація; спільна праця або спільні кошти членів сім'ї; сімейно-правові договори (ст.ст. 89 та 190 СК України); інші види правочинів.

12. Приватизація є самостійною підставою виникнення цивільних прав та обов'язків. СК України встановлює правовий режим нерухомого майна, набутого внаслідок приватизації, лише стосовно таких суб'єктів, як подружжя і лише стосовно таких об'єктів, як житлові приміщення та земельні ділянки, поширюючи на них режим особистої приватної власності кожного з подружжя. Проте аналіз законодавства свідчить про наявність суперечностей як в нормах самого СК, так і з нормами інших законодавчих актів, зокрема ЗК України.

13. Отримання житла в порядку приватизації одним з подружжя під час шлюбу не є безумовною підставою для віднесення цього майна до особистої приватної власності. При визначенні правового режиму житла, набутого чоловіком або дружиною під час шлюбу внаслідок його приватизації відповідно до Закону України «Про приватизацію державного житлового фонду», має враховуватися вид такої приватизації. Так, житло, набуте внаслідок безоплатної приватизації, буде особистою приватною власністю дружини або чоловіка, тоді як правовий режим житла, отриманого внаслідок оплатної приватизації, має визначатися, виходячи з фактичних обставин справи. Таким чином, пропонується викласти п. 4 ч. 1 ст. 57 СК України в такій редакції: «4) житло, набуте нею, ним за час шлюбу внаслідок його безоплатної приватизації відповідно до Закону України «Про приватизацію державного житлового фонду».

14. Правовим режимом нерухомого майна членів сім'ї, набутого в результаті спільної праці та за спільні кошти членів сім'ї, буде режим спільної сумісної власності, якщо інше не встановлено договором між членами сім'ї. При набутті членами сім'ї нерухомого майна на інших правових підставах, правовий режим

такого майна має визначатися відповідно до загальних положень цивільного законодавства.

15. Як спеціальні сімейно-правові підстави набуття членами сім'ї права власності на нерухоме майно можуть бути виокремлені договори, пов'язані з припиненням права на утримання (аліменти) взамін набуття права власності на житловий будинок, квартиру чи інше нерухоме майно (ст.ст. 89, 190 СК України).

ВИСНОВКИ

1. Вирішення питань, пов'язаних з правовим режимом нерухомого майна членів сім'ї, може вимагати застосування норм різних галузей права. Тому теоретичному вивченню окремих аспектів правового режиму нерухомого майна членів сім'ї (або їх окремих категорій) приділяється увага в дослідженнях юристів-науковців різних приватноправових напрямів юридичної науки.

2. Історично регулювання правового режиму нерухомого майна членів сім'ї тісно пов'язано з правовим регулюванням спадкових відносин між членами сім'ї. Крім того, тривалий період правовий режим нерухомого майна членів сім'ї мав яскраво виражений гендерний характер, коли істотно обмежувалися майнові права жінок щодо нерухомого майна, а також міг залежати від належності особи до певної соціальної групи.

3. Законодавством кожної країни встановлюється спеціальний правовий режим нерухомого майна, до складу якого завжди входять земля і об'єкти тісно з нею пов'язані (будинки, споруди), а також рухомі речі, які на постійно прикріплені до нерухомих. Особливістю правового режиму нерухомого майна членів сім'ї за законодавством зарубіжних країн виступає комплексний характер правового регулювання та можливість встановлення обмеження прав власника на користь інших членів сім'ї.

4. Актуальним питанням вдосконалення сімейного законодавства України є запровадження категорії речових прав. Фактично СК України містить положення, які повністю відображають структуру речового права: право власності та право на чужі речі.

5. Правовий режим нерухомого майна членів сім'ї може бути визначений як комплекс правових засобів, спрямованих на регулювання відносин, що виникають у процесі володіння, користування і розпорядження нерухомим майном такими особливими суб'єктами, як члени сім'ї.

До спеціальних ознак правового режиму нерухомого майна членів сім'ї належать: 1) комплексний характер правового регулювання, у зв'язку з чим правовий режим нерухомого майна членів сім'ї повинен відповідати загальним засадам як цивільного, так і сімейного законодавства; 2) встановлення щодо специфічного об'єкта – нерухомого майна та особливих суб'єктів – членів сім'ї; 3) можливість зміщення акценту із захисту права власності, що передбачено загальними положеннями цивільного права, на захист інтересів членів сім'ї власника.

6. Традиційним прийомом юридичної техніки при регулюванні сімейних відносин є правові презумпції. Водночас, коли йдеться про правовий режим нерухомого майна членів сім'ї, то фактично чинними є лише презумпції спільної сумісної власності на майно, набуте подружжям за час шлюбу, та спільної сумісної власності на майно, набуте в результаті спільної праці та за спільні грошові кошти членів сім'ї. Роль інших презумпцій нівелюється вимогою здійснення державної реєстрації речових прав на нерухоме майно.

7. Виділ окремих видів правового режиму нерухомого майна членів сім'ї може бути здійснений на різних підставах. Так, із врахуванням, що особливістю правового режиму нерухомого майна членів сім'ї є обов'язкова множинність суб'єктів відповідних правовідносин, виділяється режим спільної часткової та спільної сумісної власності нерухомого майна членів сім'ї. Як особливу підставу виникнення права спільної часткової власності на нерухоме майно членів сім'ї слід розглядати укладення батьками договору про припинення права на аліменти для дитини, за яким набувачами права власності на нерухоме майно виступає сама дитина і той із батьків, з ким вона проживає. Залежно від підстав встановлення виділяють законний та договірний правовий режим нерухомого майна членів сім'ї. Законний режим має комплексний характер і встановлюється нормами цивільного та сімейного права. Щодо договірної режиму, то, відносно нерухомого майна, сімейно-правові договори можуть бути поділені на дві групи: 1) загальні сімейно-правові договори, предметом яких може бути, зокрема й нерухоме майно; 2) спеціальні сімейно-правові договори, предметом яких є

нерухоме майно. У якості окремого виду режиму може бути виділений правовий режим за вибором однієї зі сторін. Така можливість випливає зі змісту ч. 1 ст. 46 СК України. Залежно від суб'єктного складу відповідних правовідносин виділяється правовий режим нерухомого майна подружжя; осіб, пов'язаних батьківськими та прирівняними до них відносинами; інших членів сім'ї та родичів; осіб, що створили сім'ю на інших підставах, не заборонених законом і таких, що не суперечать моральним засадам суспільства. Виходячи з різних видів нерухомого майна членів сім'ї, виділяються правові режими: житла членів сім'ї; земельної ділянки членів сім'ї; об'єктів незавершеного будівництва членів сім'ї тощо. Залежно від підстав набуття права власності на нерухоме майно виділяються правові режими нерухомого майна, набутого членами сім'ї на різних правових підставах: 1) набуто за власні кошти члена сім'ї або за договором дарування або в порядку спадкування; 2) набуто за спільні кошти членів сім'ї; 3) створене спільною працею членів сім'ї; 4) набуто одним з подружжя внаслідок приватизації. В окрему групу пропонується виокремити нерухоме майно, набуто членами сім'ї на підставі спеціальних сімейно-правових договорів, пов'язаних з припиненням права на утримання (аліменти) взамін набуття права власності на житловий будинок, квартиру чи інше нерухоме майно (ч. 1 ст. 89 СК України; ч. 1 ст. 190 СК України).

8. Особливістю правового режиму житла членів сім'ї є виникнення сервітутних правовідносин. Залежно від галузевої належності можна виокремити цивільно-правові (ст. 405 ЦК України) та сімейно-правові (п. 2 ч. 1 ст. 46 СК України; ч. 4 ст. 239 СК України) підстави виникнення сервітутних відносин членів сім'ї.

10. Специфіка правового режиму ОНБ членів сім'ї обумовлюється, головним чином, особливостями самого ОНБ. Серед основних проблем можна назвати проблему невизначеності моменту, з якого ОНБ може вважатися нерухомістю. Може бути запропонований наступний підхід: ОНБ має вважатися нерухомістю з моменту, коли відповідно до будівельних норм можна зробити висновок про

можливість (у разі продовження будівництва) прийняття даного об'єкта в експлуатацію (за потреби – з вказівкою про зміну цільового призначення).

11. Пропонується внести до національного законодавства України наступні зміни:

1) викласти п. 1 ч. 1 ст. 46 СК України в такій редакції: «1) на поділ майна, набутого в недійсному шлюбі, як спільної сумісної власності подружжя, крім випадків, коли шлюб було визнано недійсним через порушення вимог ч. 1 ст. 25 СК України»;

2) викласти п. 2 ч. 1 ст. 46 СК України в такій редакції: «1) на проживання в житловому приміщенні, в яке вона поселилася у зв'язку з недійсним шлюбом. У разі, коли шлюб було визнано недійсним через порушення вимог ч. 1 ст. 25 СК України, таке право на проживання виникає лише у разі відсутності у неї іншого житлового приміщення, а тривалість цього права може бути обмежена судом, але не менш, ніж одним роком»;

3) викласти п. 4 ч. 1 ст. 57 СК України в такій редакції: «4) житло, набуте нею, ним за час шлюбу внаслідок його безоплатної приватизації відповідно до Закону України «Про приватизацію державного житлового фонду»;

4) доповнити ст. 405 ЦК України частиною 3 такого змісту: «Суд може ухвалити рішення про виселення повнолітнього члена сім'ї, який не є власником (співвласником) житла та допускає грубі порушення прав власника житла або членів його сім'ї, які з ним проживають, а також колишнього подружжя, чия негідна поведінка була підставою для розірвання шлюбу»;

5) викласти ч. 3 ст. 191 ЦК України в такій редакції: «До підприємства як єдиного майнового комплексу застосовується режим нерухомої речі»;

6) в абз. 2 ч. 3 ст. 331 ЦК України слова «укласти договір» замінити на «вчинити правочин».

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Аврамова О. Є. Поняття та класифікація житлової нерухомості / О. Є. Аврамова // Форум права. – 2012. – № 1. – С. 15–19.
2. Азаревич Д. Брачные элементы и ихъ значеніе / Д. Азаревич. – Ярославль. Въ типографіи Г. Фалькъ. – 1879. – 136 с.
3. Алексеев А. А. Правовое регулирование имущественных отношений супругов в Российской Империи : дис. на соиск. уч. степ. канд. юрид. наук : спец. 12.00.01 – теория и история права и государства; история учений о праве и государстве / Андрей Анатольевич Алексеев. – Челябинск, 2007. – 235 с.
4. Алексеев С. С. Право: азбука – теория – философия: Опыт комплексного исследования / Алексеев С. С. – М. : Статут, 1999. – 712 с.
5. Алексеев С. С. Теория права / С. С. Алексеев. – М. : Изд-во БЕК, 1995. – 320 с.
6. Ариваньок Т. Загальні засади припинення права спільної власності подружжя / Т. Ариваньок // Право України. – 2001. – № 9. – С. 61–64.
7. Ариваньок Т. О. Правове регулювання відносин власності між подружжям : дис. на здобуття наук. ступеня канд. юрид. наук : спец. 12.00.03 – цивільне право і цивільний процес, сімейне право, міжнародне приватне право / Тетяна Олексіївна Ариваньок. – Київ, 2002. – 190 с.
8. Артемов Г. А. Договоры, регулирующие имущественные отношения супругов и иных членов семьи в Российской Федерации : дис. на соиск. уч. степ. канд. юрид. наук : спец. 12.00.03 – гражданское право; предпринимательское право; семейное право; международное частное право / Геннадий Анатольевич Артемов. – Москва, 2005. – 230 с.
9. Бабенко М. В. Вирішення теоретичних засад цивільного обігу нерухомого майна / М. В. Бабенко // Вісн. акад. праці і соціальних відносин Федерації профспілок України. Серія: Право та державне управління. – 2012. – № 2. – С. 35–40.

10. Балюк Ю. О. Житло як об'єкт права спільної власності фізичних осіб : автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. юрид. наук : спец. 12.00.03 / Юлія Олексіївна Балюк; Нац. акад. прав. наук України, НДІ приват. права і підприємництва ім. Ф. Г. Бурчака. – Київ, 2015. – 20 с.
11. Баранова Л. М. Сімейне право України : Підручник / Л. М. Баранова, В. І. Борисова, І. В. Жилінкова та ін.; За заг. ред. В. І. Борисової та І. В. Жилінкової. – К. : Юрінком Інтер, 2012. – 320 с.
12. Барыков О. Обычаи наследования у государственных крестьян / О. Барыков. – Санкт–Петербург: Типография Ф. Стелловского, 1862. – 41 с.
13. Безрук Н. П. Соотношение жилищных прав ребенка с правами на совместное проживание с родителями и на место жительства / Н. П. Безрук // Вестн. Уральского ин-та экономики, управления и права. – 2008. – № 5. – С. 20–30.
14. Білоцький О. В. Особистий сервітут на житло / О. В. Білоцький // Приватне право і підприємництво. – 2010. – Випуск 9. – С. 122–123.
15. Білоцький О. В. Речові права на чуже житло: автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. юрид. наук : спец. 12.00.03 / Олександр Вікторович Білоцький. – Київ, 2011. – 18 с.
16. Білоцький О. В. Сервітутне право користування житлом за договором / О. В. Білоцький // Приватне право і підприємництво. – 2009. – Випуск 8. – С. 126–129.
17. Бірюков І. А. Право власності фізичної особи на садибну земельну ділянку (садибу) / І. А. Бірюков, С. В. Губарєв. – К. : ННЦ «ІАЕ». – 2011. – 168 с.
18. Бойко О. О. Правова природа об'єктів нерухомості у цивільному праві України / О. О. Бойко // Бюлетень Міністерства юстиції України. – 2004. – № 11 (37). – С. 109–121.
19. Бориславська М. В. Загальна характеристика договірної регулювання сімейних правовідносин / М. В. Бориславська // Наукові праці. Наук. журнал. Серія «Політичні науки». – 2007. – Випуск 56. – Т. 69. – С. 195–198.

20. Брауде И. Л. Право на строение и сделки по строениям по советскому праву [Текст] / И. Л. Брауде ; Всесоюз. ин-т юрид. наук М-ва юстиции СССР. – Москва : Гос. изд-во юрид. лит., 1950 (20-я тип. Союзполиграфпрома). – 168 с.

21. Вагацума С. Гражданское право Японии: в 2-х книгах / Сакаэ Вагацума, Тору Ариидзуми; под ред.: Р. О. Халфина; пер. с японского: В. В. Батуренко. – М.: Прогресс, 1983. – Кн. 1. – 351 с.

22. Васьковский Е. В. Учебник гражданского права / Е. В. Васьковский. – М. : Статут (в серии «Классика российской цивилистики»), 2003. – 382 с.

23. Великий тлумачний словник сучасної української мови (з дод., допов. та CD) / [Уклад. і голов. ред. В.Т. Бусел]. – К.; Ірпінь: ВТФ «Перун», 2007. – 1736 с.

24. Владимирский–Буданов М. Ф. Обзоръ истории русскаго права / М. Ф. Владимирский–Буданов. – Изданіе книгопродавца Н. Я. Оглоблина. – 1900. – 694 с.

25. Ворожейкин Е. М. Семейные правоотношения в СССР / Е. М. Ворожейкин. – М., 1972. – 336 с.

26. Гаверська І. В. Правове значення поняття «житло» в законодавстві України / І. В. Гаверська // Актуальні проблеми політики: Зб. наук. праць / Керівник авт. кол. С. В. Ківалов; відп. за вип. Л. І. Кормич. – Одеса: «Фенікс», 2009. – Вип. 37. – С. 236–238.

27. Гайдамака І. О. Правовий режим : поняття та види / І. О. Гайдамака // Державне будівництво та місцеве самоврядування. – Х. : Право, 2008. – Вип. 15. – С. 120–127.

28. Галянтич М. К. Захист житлових інтересів фізичних осіб / М. К. Галянтич // Актуальні проблеми приватного права : матеріали міжнар. наук.-практ. конф., присвяч. 92-й річниці з дня народж. д-ра юрид. наук, проф., чл.-кор. АН УРСР В. П. Маслова, 28 лют. 2014 р. – Х., 2014. – С. 18–22.

29. Галянтич М. К. Здійснення та судовий захист суб'єктивних житлових прав / М. К. Галянтич, А. І. Дрішлюк, Л. Г. Лічман; Акад. правових наук України,

Наук.–дослід. ін–т приватного права і підприємництва . – Київ – Тернопіль: Підручники і посібники, 2009. – 495 с.

30. Галянтич М. К. Приватноправові засади реалізації житлових прав громадян України: дис. на здобуття наук. ступеня доктора юрид. наук : спец. 12.00.03 – цивільне право і цивільний процес; сімейне право; міжнародне приватне право/ Микола Костянтинович Галянтич. – Київ, 2008. – 479 с.

31. Галянтич М. К. Характеристика житла за цивільним законодавством України та в практиці Європейського суду з прав людини / М. К. Галянтич, Г. В. Самойленко // Приватне право і підприємництво. 2015. – Вип. 14. – С. 134–140.

32. Гарсиа Гарридо М. Х. Римское частное право : Казусы, иски, институты / Перевод с испанского; Отв. ред. Л. Л. Кофанов. – М. : Статут, 2005. – 812 с.

33. Гойхбарг А. Г. Брачное, семейное и опекуное право советской республики / А. Г. Гойхбарг. – М. : Госиздат, 1920. – 248 с.

34. Гойхбарг А. Г. Сравнительное семейное право / А. Г. Гойхбарг. – М., 1925. – 232 с.

35. Господарський кодекс України [від 16.01.2003 № 436–IV] [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/436-15>.

36. Гражданский кодекс Республики Беларусь [от 07.12.1998 № 218–3] [Електронний ресурс]. – Режим доступу : http://etalonline.by/?type=text®num=НК9800218#load_text_none_1_.

37. Гражданский кодекс Российской Федерации : части первая, вторая, третья и четвертая : текст с изм. и доп. на 15 марта 2009 года. – М. : Эксмо, 2009. – 672 с. – (Российское законодательство).

38. Гражданский кодекс Чешской Республики [от 03.02.2012 № 89/2012] [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://obcanskyzakonik.justice.cz/images/pdf/novy-obcansky-zakonik-rj.pdf>.

39. Гражданское и торговое право зарубежных государств : В 2 т. Т.1 / отв. ред. Е. А. Васильев, А. С. Комаров. – Изд. 4-е, перераб. и доп. – М.: Международные отношения, 2004. – 560 с.
40. Гражданское процессуальное право Украины: учебник / под ред. В. В. Комарова. – Х., 1992. – 648 с.
41. Гражданское уложение Германии : Вводный закон к Гражданскому уложению : пер. с нем. /Науч. ред. А. Л. Маковский и др. науч. изд. –М. : Волтерс Клувер, 2004. – 816 с.
42. Гримич М. В. Звичаєве цивільне право українців ХІХ–початку ХХ століття / М. В. Гримич. – К. : Арістей, 2006. – 560 с.
43. Гриняк А. Окремі аспекти укладення шлюбного договору за цивільним та сімейним законодавством України / А. Гриняк // Історико-правовий часопис. – 2014. – № 2(4). – С. 59–64.
44. Гриняк О. Б. Право спільної власності подружжя на житло за законодавством України : автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. юрид. наук : спец. 12.00.03 / Олег Богданович Гриняк. – Київ, 2015. – 16 с.
45. Грищук А. М. Детермінація сім'ї та її ознаки / А. М. Грищук // Митна справа. – 2011. – № 4(76). – частина 2. – С. 3–8
46. Грушевський М. Історія України –Руси. – Т. II. ХІ – ХІІ вік / М. Грушевський. Редкол.: П. С. Сохань (голова) та ін. – К.: Наук. думка, , 1992. – 640 с.
47. Гумаров И. Некоторые особенности правового режима объекта незавершенного строительства / И. Гумаров // Хозяйство и право. – 1998. – № 10. – С. 56–59.
48. Давлетова А. Р. Правовой режим имущества супругов по законодательству России и Франции : опыт сравнительного правоведения / А. Р. Давлетова // Власть закона. – 2012. – № 2. – С. 123–129.
49. Дерюшева О. И. Правовой режим недвижимого имущества супругов : дис. на соиск. уч. степ. канд. юрид. наук : спец. 12.00.03 – гражданское право;

предпринимательское право; семейное право; международное частное право / Олеся Ивановна Дерюшева. – Владикавказ, 2011. – 211 с.

50. Довгерт А. С. Джерела цивільного права України : види та співвідношення / А. С. Довгерт // Приватне право і підприємництво. – 2015. – Вип. 14. – С. 12–17.

51. Довгерт А. С. Законодавство України з міжнародного приватного права : джерела запозичення / А. С. Довгерт // Приватне право і підприємництво. – 2014. – Вип. 13. – С. 13–17.

52. Дождев Д. В. Римское частное право: Учебник для вузов / Под общ. ред. акад. РАН д.ю.н. проф. В. С. Нерсисянца. – 2-е изд., изм. и доп. – М. : Норма, 2006. – 784 с.

53. Домашенко М. В. Власність і право власності : Нариси з історії, філософії, теорії і практики регулювання відносин власності в Україні / М. В. Домашенко, В. Є. Рубаник. – Х. : Факт, 2002. – 550 с.

54. Дьоміна О. О. До питання визначення поняття нерухомого майна в законодавстві зарубіжних країн / О. О. Дьоміна, І. С. Капуш // Часопис цивільного і кримінального судочинства. – 2012. – № 4(7). – С. 142–149

55. Ефименко А. Исследования народной жизни Вып. 1. Обычное право / А. Я. Ефименко; изд. В. И. Касперова. – М.: «Русская» типолитография, 1884. – 398 с.

56. Жилинкова И. В. Проблемы правового режима имущества членов семьи : дис. на соиск. уч. степ. доктора юрид. наук : спец. 12.00.03 – гражданское право и гражданский процесс; семейное право; международное частное право / Ирина Владимировна Жилинкова. – Харьков, 2000. – 407 с.

57. Жилінкова І. Безоплатна передача земельних ділянок як підстава виникнення спільної сумісної власності подружжя / І. Жилінкова, М. Шульга // Мала енциклопедія нотаріуса. – 2011. – № 3 (57). – С. 43–50.

58. Жилінкова І. Особливості законодавчих конструкцій сімейно-правових договорів / І. Жилінкова // Вісн. акад. правових наук України. – 2012. – № 1(64). – С. 85–94.

59. Жилінкова І. Права подружжя щодо належного їм роздільного майна / І. Жилінкова // Мала енциклопедія нотаріуса. – 2010. – № 6. – С. 34–41
60. Жилінкова І. Правове регулювання речових відносин у сім'ї : визначення концептуальних підходів / І. Жилінкова // Право України. – 2011. – № 5. – С. 105–111.
61. Жилінкова І. Приватизація житла подружжя : аналіз питання в аспекті новітніх змін до ст. 61 СК України / І. Жилінкова // Мала енциклопедія нотаріуса. – 2011. – № 2. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : http://stride.com.ua/stride/men/data/men02_2011_c42_Simeine_pravo_Zhilinkova.doc.
62. Жилінкова І. В. Поняття сім'ї в праві / І. В. Жилінкова // Вісн. Харківського національного ун-ту внутрішніх справ. – 2000. – № 10. – С. 247–251.
63. Жилінкова І. В. Правове регулювання майнових відносин у сім'ї в контексті нового сімейного законодавства / І. В. Жилінкова / Еволюція цивільного законодавства : проблеми теорії і практики : матеріали міжнародної науково-практичної конференції, (Харків, 29-30 квітня 2004 р.) – К. : Академія правових наук України, НДІ приватного права і підприємництва, НДІ інтелектуальної власності, Національна юридична академія ім. Ярослава Мудрого, 2004. – С. 207–213.
64. Жилінкова І. В. Правовий режим майна, набутого спільною працею членів сім'ї / І. В. Жилінкова // Вісн. ун-ту внутрішніх справ. – 1999. – Вип. 9. – С. 338–342.
65. Жилінкова І. В. Проблема визначення поняття «сім'я» за Сімейним кодексом України / І. В. Жилінкова // Університетські наук. записки. – 2007. – № 2 (22). – С. 119–126.
66. Житлове законодавство України : стан та шляхи удосконалення : [монографія] / За заг. ред. М. К. Галянтича. – К. : КВІЦ, 2006. – 564 с.
67. Житловий кодекс Української РСР [від 30 червня 1983 № 5464–X] [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/5464>–

68. Загальна декларація прав людини [від 10 грудня 1948] / Офіційний вісн. України від 15.12.2008 – 2008 р., № 93, стор. 89, стаття 3103.

69. Загоровский А. И. Курсъ семейнаго права / А. И. Загоровский. – Одесса : «Экономическая» тип., 1902. – 460 с.

70. Закон України «Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності» [від 17.11. 2009 № 559–VI] [Електронний ресурс]. – Режим доступа: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/1559-17>.

71. Закон України «Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності» [від 17.11. 2009 № 1559–VI] [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/1559-17>.

72. Закон України «Про власність» [від 07.02.1991 № 697–XII] [Електронний ресурс]. – Режим доступа : <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/697-12>.

73. Закон України «Про внесення змін до Сімейного кодексу України щодо майна, що є особистою приватною власністю дружини, чоловіка» [від 17 травня 2012 № 4766–VI] [Електронний ресурс]. – Режим доступа : <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/4766-17/paran6#n6>.

74. Закон України «Про внесення змін і доповнень до Кодексу про шлюб та сім'ю Української РСР» [від 23.06.1992 № 2488–XII] [Електронний ресурс]. – Режим доступа : <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/2488-12>.

75. Закон України «Про внесення зміни до статті 61 Сімейного кодексу України щодо об'єктів права спільної сумісної власності подружжя» [від 11 січня 2011 № 2913–VI] [Електронний ресурс]. – Режим доступа : <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/2913-17>.

76. Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» [від 1.07. 2004 № 1952–IV] [Электронный ресурс]. – Режим

доступа: <http://zakon1.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=1952-15&p=1321993023661517>.

77. Закон України «Про запобігання впливу світової фінансової кризи на розвиток будівельної галузі та житлового будівництва» [від 25.12.2008 № 800–VI] / Відомості Верховної Ради України від 08.05.2009 – 2009 р., № 19, стор. 648, стаття 257.

78. Закон України «Про іпотеку» [від 05.06.2003 № 898–IV] [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/898-15>

79. Закон України «Про міжнародне приватне право» [від 23.06.2005 № 2709–IV] [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon1.rada.gov.ua/laws/show/2709-15>.

80. Закон України «Про охорону дитинства» [від 26.04.2001 № 2402–III] [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/2402-14>.

81. Закон України «Про приватизацію державного житлового фонду» [від 19.06. 1992 № 2482–XII] [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/2482-12>.

82. Закон України «Про приватизацію державного майна» [від 04.03.1992 № 2163–XII] [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/2163-12>.

83. Закон України «Про приватизацію невеликих державних підприємств (малу приватизацію)» [від 06.03.1992 № 2171–XII] [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/2171-12>.

84. Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності» [від 17.02.2011 № 3038–VI] [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/3038-17>.

85. Закон України «Про судоустрій і статус суддів» [від 07.07. 2010 № 2453–VI] [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/2453-17/paran1084#n1084>.

86. Закон України «Про фермерське господарство» [від 19.06.2003 № 973–IV] [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/973-15>.

87. Законодательство Екатерины II. В 2-х томах. Т. 2 / В. М. Клеандров, Г. А. Кутыина, Т. Е. Новицкая, С. Л. Ноятов и др.; Отв. ред.: Т. Е. Новицкая, О. И. Чистяков. – М.: Юрид. лит., 2001. – 984 с.

88. Заставська Л. П. Право власності на землю в Україні (розвиток та основні риси) : дис. на здобуття наук. ступеня канд. юрид. наук : спец. 12.00.06 – земельне право; аграрне право; екологічне право; природоресурсне права / Лариса Павлівна Заставська. – Київ, 2003. – 179 с.

89. Земельний кодекс України [від 25.10.2001 № 2768–III] [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>.

90. Злобина И. В. Собственность в семье : проблемы правового регулирования : дис. на соиск. уч. степ. канд. юрид. наук : спец. 12.00.03 – гражданское право; предпринимательское право; семейное право; международное частное право / Ирина Владимировна Злобина. – Москва, 2001. – 245 с.

91. Зуев Ю. Г. Правовые презумпции, их место и роль в проекте Уголовного кодекса / Ю. Г. Зуев. – М., 1994. – 218 с.

92. Иоффе О. С. Правоотношение по советскому гражданскому праву / О. С. Иоффе. – Ленинград.: Ленинградский ун-т., 1949. – 144 с.

93. Івашова І. П. Захист права користування житлом / І. П. Івашова // Правовий вісн. Української акад. банківської справи. – 2012. – № 2(7) – С. 70–74.

94. Івашова І. П. Цивільно-правове регулювання користування житлом : автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. юрид. наук : спец. 12.00.03 / Ірина Петрівна Івашова. – Київ, 2015. – 24 с.

95. Каменецкая М. С. Семейное право России : Учебно– практическое пособие / М. С. Каменецкая – М.: ЕАОИ, – 2007. – 387 с.

96. Кисиль В. І. Механізми колізійного регулювання в сучасному міжнародному приватному праві : автореф. дис. на здобуття наук. ступеня

доктора юрид. наук : спец. 12.00.03 – цивільне право і цивільний процес; сімейне право; міжнародне приватне право / Василь Іванович Кисиль. – Київ, 2001. – 29 с.

97. Ключова К. М. Право дитини на висловлення своєї думки / К. М. Ключова // Вісн. ОНУ ім. І. І. Мечникова. – 2012. – Т. 17. – Вип. 7. – С. 100–107.

98. Коваль О. П. Управління майновими правами дітей за цивільним та сімейним законодавством України / О. П. Коваль // Держава і право. – 2010. – Випуск 49. – С. 315–320.

99. Ковальська В. С. До питання про особливості сімейних правовідносин / В. С. Ковальська // Форум права. – 2012. – № 1. – С. 480–486.

100. Ковальчук В. Підприємство як цілісний майновий комплекс : суб'єкт чи об'єкт права / В. Ковальчук // Історико-правовий часопис. – 2014. – № 1(3). – С. 84–88.

101. Кодекс про шлюб та сім'ю України [від 20.06.1969 № 2006–VII] [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/2006-07>.

102. Кодекс Республики Беларусь о браке и семье [от 9.07.1999 № 278-3] [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://etalonline.by/?type=text®num=НК9900278#load_text_none_1_

103. Козыр О. М. Недвижимость в новом Гражданском кодексе России / О. М. Козыр // Гражданский кодекс России. Проблемы. Теория. Практика: Сборник памяти С. А. Хохлова / Г. Е. Авилов, С. С. Алексеев, М. И. Брагинский, В. В. Витрянский и др.; отв. ред.: А. Л. Маковский – М.: Изд-во Международ. центра финансово-эконом. развития, 1998. – С. 271–298.

104. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации (учебно-практический). Части первая, вторая, третья, четвертая – 2-е изд., перераб. и доп. / С. С. Алексеев, А. С. Васильев, В. В. Голофаев, Б. М. Гонгало [и др.]; под ред. С. А. Степанова. – М. : Проспект; Екатеринбург : Институт частного права, 2009. – 1504 с.

105. Комментарий части первой Гражданского кодекса Российской Федерации для предпринимателей / Редакторы В. Кузнецов, Т. Брагинская. – М. : Фонд «Правовая культура», 1995. – 480 с.

106. Конвенція про права дитини [від 20 листопада 1989] / Зібрання чинних міжнародних договорів України – 1990 р., № 1, стор. 205.

107. Конституція України [від 28 червня 1996] [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/254%D0%BA/96-%D0%B2%D1%80>.

108. Кравченко А. В. Проблемні питання визначення та цивільного обороту цілісного майнового комплексу як об'єкта нерухомості / А. В. Кравченко, І. І. Зеленкова // Адвокат. – 2012. – № 10(145). – С. 39–41.

109. Красицька Л. В. Проблеми здійснення та захисту особистих та майнових прав батьків і дітей : дис. на здобуття наук. ступеня доктора юрид. наук : спец. 12.00.03 – цивільне право і цивільний процес; сімейне право; міжнародне приватне право / Лариса Василівна Красицька. – Київ, 2015. – 496 с.

110. Кристер А. Е. До питання про виучування народного права України / А. Е. Кристер // Праці для виучування звичаєвого права України – К.: Вид-во ВУАН, 1928. – Вип. 2. – 512 с.

111. Кузнєцова Н. С. Сучасне цивільне законодавство України : здобутки, проблеми, перспективи / Н. С. Кузнєцова, А. С. Довгерт // Вісн. Південного регіонального центру Нац. акад. правових наук України. – 2014. – № 1. – С. 51–67.

112. Кузніченко С. О. Феномен правового режиму в адміністративному праві / Кузніченко С. О. // Форум права. – 2007. – № 1. – С. 109–112.

113. Ланге О. ф. О правах собственности супругов по древнему русскому праву / О. фон Ланге. – СПб.: Типография М. М. Стасюлевича, 1886. – 171 с.

114. Левківський Б. Юридична природа договору про припинення права на аліменти на дитину у зв'язку з набуттям права власності на нерухоме майно / Б. Левківський, Є. Виговська // Підприємництво, господарство і право. – 2012. – № 6. – С. 61–64.

115. Левушкин А. Н. Некоторые особенности законного режима имущества супругов в отдельных государствах–участниках содружества независимых государств / А. Н. Левушкин // Вестник ВГУ. Серия: Право. – 2011. – № 2. – С. 138–143.

116. Лешков В. М. Русский народ и государство. История русского общественного права до XVIII в. / В. М. Лешков – М.: В Университетской тип., 1858. – 612 с.

117. Лист Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ «Про практику застосування судами законодавства під час розгляду цивільних справ про захист права власності та інших речових прав» [від 28.01.2013 N 24–150/0/4–13] [Електронний ресурс]. – Режим доступа: <http://document.ua/pro–praktiku–zastosuvannja–sudami–%20zakonodavstva–pid–chas–roz–doc130596.html>.

118. Ломидзе О. Г. Комментарий к Федеральному закону «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» / О. Г. Ломидзе. – М.: НОРМА–ИНФРА–М, 1999. – 453 с.

119. Лунькова О. В. Имущественные права несовершеннолетних: дис. на соиск. уч. степ. канд. юрид. наук : спец. спец. 12.00.03 «Гражданское право; предпринимательское право; семейное право; международное частное право» / Ольга Викторовна Лунькова. – Санкт–Петербург, 2006. – 171 с.

120. Майданик Р. А. Цивільне право. Загальна частина [Текст] : підручник / Р. А. Майданик. – К. : Алерта, 2012. – Т. 1 : Вступ у цивільне право. – 471 с.

121. Маковська О. Правовий режим публічного права / О. Маковська // Jurnalul juridic national : teorie și practică. – 2015. – № 4. – Т. 2. – С. 37–41.

122. Матанцев И. В. Правовые формы участия муниципальных унитарных предприятий в рыночной экономике и воспроизводстве материальных ресурсов / И. В. Матанцев // Материалы Всероссийской научно–практической конференции: Сб. Екатеринбург: ЕкУГИ, УрГЭУ, 1998 – 230 с.

123. Матвеев Г. К. Советское семейное право. Учебник / Г. К. Матвеев – М.: Юрид. лит., 1985. – 208 с.

124. Мироненко В. П. Мобильное жилье как функционально-типологическая разновидность индустрии современного домостроения / В. П. Мироненко, Т. А. Цымбалова // Вісн. Придніпровської держ. акад. будівництва та архітектури. – 2015. – № 9(210). – С. 55–70.

125. Мироненко В. П. Сім'я як головний інститут соціалізації дитини / В. В. Мироненко // Юридична наука. – 2013. – № 2. – С. 49–54.

126. Михайленко О. О. Речово-правові обмеження права приватної власності за стародавнім римським та сучасним цивільним правом України : дис. на соиск. уч. степ. канд. юрид. наук : спец. 12.00.03 – цивільне право і цивільний процес; сімейне право; міжнародне приватне право/ Ольга Олександрівна Михайленко. – Запоріжжя, 2003. – 225 с.

127. Міжнародне приватне право. навч. посіб. / За ред. С. Г. Кузьменка. – К. : Центр учбової літератури, 2010. – 316 с.

128. Міжнародний пакт про економічні, соціальні і культурні права [від 16.12.1966] [Електронний ресурс]. – Режим доступа: http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/995_042.

129. Мічурін Є. О. Обмеження майнових прав фізичних осіб (цивільно-правовий аспект) : дис. на здобуття наук. ступеня доктора юрид. наук : спец. 12.00.03 – цивільне право і цивільний процес; сімейне право; міжнародне приватне право/ Євген Олександрович Мічурін. – Київ, 2009. – 29 с.

130. Мічурін Є. О. Поняття та ознаки житла: тези наукових доповідей і повідомлень до конференції, присвяченій світлій пам'яті професора Олександра Анатолійовича Пушкіна «Проблеми цивільного права» (21 травня 2001 р.). / Є. О. Мічурін. – Харків, Нац. ун-т внутр. справ, 2001. – 108 с.

131. Міщенко І. В. Обмеження права приватної власності на житло : автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. юрид. наук : спец. 12.00.03 – цивільне право і цивільний процес; сімейне право; міжнародне приватне право/ Ірина В'ячеславівна Міщенко. – Київ, 2008. – 20 с.

132. Міщенко І. В. Специфіка обмежень права приватної власності на житло / І. В. Міщенко // Вісн. Харківського нац. ун-ту внутрішніх справ. – 2007. – Випуск 37. – С. 318–324.
133. Морандьер Л. Ж. Гражданское право Франции (в 3-х томах) / Л. Ж. Морандьер. – Том 1. – 1958. – Москва, Иностран. лит. – 742 с.
134. На воде : как яхты превращаются в дома [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://dom.lady.mail.ru/articles.html?id=21893>
135. Науково–практичний коментар Цивільного кодексу України / за ред. В. М. Коссака. – К. : Істина, 2004. – 976 с.
136. Науково–практичний коментар Сімейного кодексу України / За ред. Ю. С. Червоного. – К. : Істина, 2003. – 464 с.
137. Некрестьянов Д. С. Особенности реализации правомочий собственника в отношении объектов незавершенного строительства / Д. С. Некрестьянов // Правоведение. – 2004. – № 4(255). – С. 59–67.
138. Нелін О. «Двір» («дворище») в сімейній і соціальній організації українського соціуму та у спадковому праві України (IX-XIX ст.) / О. Нелін // Юридична Україна. – 2014. – № 4. – С. 4–8.
139. Нелін О. Питання права власності й володіння землею в українському звичаєвому праві/ О. Нелін // Юридична Україна. – 2014. – № 10. – С. 8–13.
140. Нелін О. Співвідношення сімейних поділів майна і спадкування в українській селянській родині XIX–початку XX ст. / О. Нелін // Юридична Україна. – 2013. – № 4. – С. 4–8.
141. Нечаева А. М. Семья и закон. Правовое регулирование неимущественных брачно–семейных отношений / А. М. Нечаева; Отв. ред.: В. А. Патюлин. – М.: Наука, 1980. – 127 с.
142. Нижник Н. С. Правовое регулирование семейно–брачных отношений в русской истории / Н. С. Нижник. – Спб. : Изд-во Р. Асланова «Юридический центр Пресс», 2006. – 272 с.
143. Новий тлумачний словник Української мови: в 4-х т. / Уклад. В. В. Ярошенко, О. М. Сліпущко. – К.: Аконт, 1998. – Т. 4. – 941 с.

144. Новохатська Я. В. Правове регулювання майнових відносин подружжя (порівняльно-правовий аспект) : автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. юрид. наук : спец. 12.00.03 – цивільне право і цивільний процес, сімейне право, міжнародне приватне право / Яна Володимирівна Новохатська. – Харків, 2006. – 20 с.
145. Оридорога М. Т. Брачное правоотношение / М. Т. Оридорога. – К.: Изд-во Киевской высшей школы МВД СССР, –1971. – 152 с.
146. Оридорога М. Т. Расторжение брака: (по материалам судебной практики УССР) / М. Т. Оридорога. – М.: Госюриздать, – 1958. – 92 с.
147. Оршанский И. Г. Исследование по русскому праву обычному и брачному / И. Г. Оршанский. – СПб. : тип. А.Е. Ландау, 1879. – 459 с.
148. Основные институты гражданского права зарубежных стран / Отв. ред.: В. В. Залесский. – М.: Норма, 2009. – 1184 с.
149. Пахман С. В. Обычное гражданское право в России / С. В. Пахман; под ред., с предисл.: В. А. Томсинов – М.: Зерцало, 2003. – 736 с.
150. Пергамент О. К вопросу об имущественных отношениях супругов по древнейшему русскому праву / О. Пергамент // Журнал министерства народного просвещения. – 1894. – № 11. – С. 1–21.
151. Печений О. Проблеми спільної сумісної власності подружжя у ракурсі спадкування / О. Печений // Вісн. Акад. правових наук України. – 2009. – № 4. – С. 119–131.
152. Підпригора О. А. Римське право: Підручник. / О. А. Підпригора, Є. О. Харитонов. – К.: Юрінком Інтер, 2006. – 512 с.
153. Победоносцев К. П. Курс гражданского права. Первая часть : вотчинные права / К. П. Победоносцев. – М. : «Статут», 2002. – 800 с.
154. Победоносцев К. П. Курс гражданского права. Часть вторая : Права семейственные, наследственные и завещательные / К. П. Победоносцев. – М. : «Статут», 2003. – 639 с.
155. Податковий кодекс України [від 02.12.2010 № 2755–VI] [Електронний ресурс] – Режим доступа: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/2755%D0%B0-17>.

156. Покровский И. А. Основные проблемы гражданского права / И. А. Покровский. – М. : Статут (в серии «Классика российской цивилистики»), 1998. – 353 с.

157. Пономарьов А. П. Развитие семьи и брачно–семейных отношений на Украине /А. П. Пономарьов, отв. ред. И. П. Березовский. – К. : Наук. думка, 1989. – 320 с.

158. Постанова Верховного Суду України [від 25 грудня 2013 у справі № 6-135цс13] [Електронний ресурс] – Режим доступу : http://protokol.com.ua/ua/mayno_nabute_pid_chas_tsivilnogo_shlyubu_e_ob_ektom_spilnoi_sumisnoi_vlasnosti_yakshcho_pridbane_vnaslidok_spilnoi_pratsi/.

159. Постанова Кабінету Міністрів України «Питання прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів» [від 13.04.2011 № 461] [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/461-2011-%D0%BF>.

160. Постанова Кабінету Міністрів України «Питання діяльності органів опіки та піклування, пов'язаної із захистом прав дитини» [від 24 вересня 2008 № 866] [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/866-2008-%D0%BF>.

161. Постанова Кабінету Міністрів України «Про порядок укладання шлюбного контракту» [від 16.06.1993 № 457] [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/457-93-%D0%BF>.

162. Постанова Пленуму Верховного Суду України «Про застосування судами окремих норм Сімейного кодексу України при розгляді справ щодо батьківства, материнства та стягнення аліментів» [від 15.05.2006 № 3] [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/v0003700-06>.

163. Постанова Пленуму Верховного Суду України «Про практику застосування судами земельного законодавства при розгляді цивільних справ» [від 16.04.2004 № 7] [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/va007700-04>.

164. Постанова Пленуму Верховного Суду України «Про практику застосування судами законодавства при розгляді справ про право на шлюб, розірвання шлюбу, визнання його недійсним та поділ спільного майна подружжя» [від 21 грудня 2007 № 11] [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/v0011700-07>.

165. Постанова Пленуму Верховного Суду України «Про судову практику у справах за позовами про захист права приватної власності» [від 22.12.1995 № 20] [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/v0020700-95>.

166. Постанова судової палати у цивільних справах Верховного суду України [від 18.05.2016 № 6–3037цн15] [Електронний ресурс]. – Режим доступу:

167. Постанова судової палати у цивільних справах Верховного Суду України [від 15.05.2013 № 6–37цн13] [Електронний ресурс]. – Режим доступу : www.scourt.gov.ua/clients/vs.../6-37цн13.doc.

168. Постанова судової палати у цивільних справах Верховного Суду України [від 11.06.2012 № 6–66ц 11] [Електронний ресурс]. – Режим доступу : http://sc.gov.ua/ua/spravi_csho_vinikajut_iz_simejnih_pravovidnosin.html.

169. Постанова судової палати у цивільних справах Верховного Суду України [від 12 вересня 2012 № 6-88цс12] [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.scourt.gov.ua/clients/vs.nsf/81b1cba59140111fc2256bf7004f9cd3/2bbf671286dc2e6ec2257a800046166c?OpenDocument>.

170. Постановление Совета Министров СССР «О порядке применения Указа Президиума Верховного Совета СССР «О праве граждан на покупку и строительство индивидуальных жилых домов» [от 26 августа 1948] // Собрание Постановлений СССР. – 1948. – № 5. – Ст. 62.

171. Пояснювальна записка до проекту Закону України «Про внесення зміни до статті 61 Сімейного кодексу України щодо приведення у відповідність з Конституцією України» [Електронний ресурс]. – Режим доступу : http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4_1?pf3511=40612.

172. Правовий звичай як джерело українського права IX–XIX ст. / І. Б. Усенко, В. Д. Бабкин, І. В. Музика ;[та ін.] ; за ред. І. Б. Усенко ; НАН України, Ін-т держави і права ім. В. М. Корецького . – Київ : Наукова думка, 2006. – 279 с.

173. Рішення Конституційного Суду України у справі за конституційними поданнями Служби безпеки України, Державного комітету нафтової, газової та нафтопереробної промисловості України, Міністерства фінансів України щодо офіційного тлумачення положень пункту 6 статті 12 Закону України «Про соціальний і правовий захист військовослужбовців та членів їх сімей», частин четвертої і п'ятої статті 22 Закону України «Про міліцію» та частини шостої статті 22 Закону України «Про пожежну безпеку» (справа про офіційне тлумачення терміна «член сім'ї») [від 03.06.1999 № 5–рп/99] [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/v005p710-99>.

174. Родионов О. С. Механизм установления правовых режимов российским законодательством : автореф. дис. на соиск. уч. степ. канд. юрид. наук : спец. 12.00.01 – теория и история права и государства; история учений о праве и государстве / Олег Сергеевич Родионов. – Саратов, 2001. – 32 с.

175. Розгон О. В. Поділ незавершеного будівництвом будинку як об'єкту спільної сумісної власності подружжя / О. В. Розгон // Наук. вісн. Херсонського держ. ун-ту. – 2014. – Випуск 3. – Том 1. – С. 186–190.

176. Розпорядження Кабінету Міністрів України «Про затвердження плану дій з реалізації Національної стратегії у сфері прав людини на період до 2020 року» [від 23 листопада 2015 № 1393-р] [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.kmu.gov.ua/control/uk/cardnpd?docid=248740679>.

177. Романовська Л. А. Управління майном дитини за цивільним та сімейним законодавством України: дис. на здобуття наук. ступеня канд. юрид. наук : спец. 12.00.03 / Людмила Антонівна Романовська. – Київ, 2016. – 248 с.

178. Ромовська З. В. Сімейний кодекс України : Науково–практичний коментар. – 2–ге вид., перероб. и доп. – К. : Видавничий Дім «Ін юре», 2006. – 568 с.

179. Ромовська З. Україна творить європейське сімейне право / З. Ромовська // Право України. – 2013. – № 10. – С. 9–29.

180. Ромовська З. В. Проблеми захисту права власності фізичної особи / З. В. Ромовська // Вісн. Акад. адвокатури України. – 2009. – № 2 (15). – С. 6–10.

181. Ромовська З. В. Сімейний кодекс України є взірцем ушляхетнення законодавчого регулювання сімейних відносин / З. В. Ромовська // Вісн. Акад. адвокатури України. – 2012. – № 3 (25). – С. 241–243.

182. Рубаник В. Є. Інститут права власності в Україні : проблеми зародження, становлення й розвитку в період до 1917 року : історико–правове дослідження / В. Є. Рубаник. – Харків, 2002. – 352 с.

183. Рублева О. Н. Правовое регулирование института имущественных отношений супругов в доктрине российского семейного права: дис. на соиск. уч. степ. канд. юрид. наук : спец. 12.00.01 «Теория и история права и государства; история правовых учений» / Ольга Николаевна Рублева. – Ростов, 2003. – 204 с.

184. Рясенцев В. А. Семейное право / В. А. Рясенцев. – М.: Юрид. лит., 1971. – 294 с.

185. Савельев А. Юридические отношения между супругами по законам и обычаям великорусского народа / А. Савельев, Н. Новгород : Типография Н. Ройского и Д. Душина, 1881. – 87 с.

186. Савельева Н. М. Правовое положение ребенка в Российской Федерации : гражданско–правовой и семейно–правовой аспекты / Н. М. Савельева. – Самара : Изд–во «Универс–групп», 2006. – 151 с.

187. Савченко А. С. Поняття та ознаки об'єкта незавершеного будівництва / А. С. Савченко // Проблеми цивільного права та процесу: матер. наук.–практ. конф. (м. Харків, 22 травня 2010 р.). – Х. : ХНУВС, 2010. – С. 227–230.

188. Сафина Д. В. Имущественные отношения супругов в праве Древнего Рима и семейном праве Республики Беларусь / Д. В. Сафина // Проблемы гражданского права и процесса : сб. науч. ст. / ГрГУ им. Я. Купалы ; редкол.: И. Э. Мартыненко (отв. ред.) [и др.]. – Гродно : ГрГУ, 2009. – С. 227–242.

189. Свит Ю. П. Жилищное право / Ю. П. Свит . – М.: Юрист, 2005. – 207 с.
190. Свод законов Российской Империи. Все 16 томов со всеми относящимися к ним продолжениями в одной книге / Под ред.: А. Ф. Волков, Ю. Д. Филипов. – 3-е изд., пересмотр. и доп. – С.-Пб.: Изд. т-ва «Общественная Польза», 1900. – 2830 с.
191. Семейный кодекс Российской Федерации [от 08.12.1995 № 223-ФЗ] [Электронный ресурс]. – Режим доступа : https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_8982/.
192. Сенчищев В. И. Объект гражданского правоотношения / В. И. Сенчищев // Актуальные вопросы гражданского права [под ред. М. И. Брагинского]. – М. : Статут, 1998. – С. 109–160.
193. Синайскій В. И. Русское гражданское право / В. И. Синайскій. – Кієвъ. : Тип. А. М. Пономарева п. у. И. И. Врублевскаго, Крещатикъ № 58–2, 1912. – 437 с.
194. Сікорська І. Аспекти сімейних відносин шевченківської доби у творчому доробку Павла Чубинського / І. Сікорська, В. Сікорська // Література. Фольклор. Проблеми поетики. Збірник наукових праць. – 2013. – Випуск 39. – Частина 1. – С. 164–176.
195. Сімейне право України : Підручн. / За ред. В. С. Гопанчука – К. : Істина, 2002. – 304 с.
196. Сімейний кодекс України [від 10.01.2002 № 2947-III] [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/2947-14>.
197. Сімейний кодекс України: Науково–практичний коментар. – 2-ге вид., перероб.і доп. – К.: Видавничий Дім «Ін Юре», 2006. – 568 с.
198. Скворцов О. Ю. Понятие недвижимости в гражданском праве / О. Ю. Скворцов // Известия ВУЗов: Правоведение : Научно–теоретический журнал . – 07/2002 . – N4 . – С.131–141.
199. Слепакова А. В. Правоотношения собственности супругов: дис. на соиск. уч. степ. канд. юрид. наук : спец. спец. 12.00.03 «Гражданское право;

предпринимательское право; семейное право; международное частное право» / Алла Витальевна Слепакова. – Москва, 2004. – 298 с.

200. Сліпченко С. Підстави виникнення права власності на об'єкти незавершеного будівництва / С. Сліпченко // Мала енциклопедія нотаріуса. – 2012. – № 2. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : yurradnik.com.ua/wp-content/uploads/2012/10/men02_2012_c117_Slipchenko.doc.

201. Смышляев Д. В. Особенности правового положения объекта незавершенного строительства / Д. В. Смышляев // Актуальные проблемы гражданского права / Под ред. С. С. Алексеева ; Исследовательский центр частного права. Уральский филиал. Российская школа частного права. Уральское отделение. – М. : «Статут», 2000. – С. 69–105.

202. Собрание малороссийских прав 1807 г. / Сост. К. А. Вислобоков и др. – К.: Наукова думка, 1992. – 368 с.

203. Советское семейное право : Учебник. Под ред. В.А. Рясенцева. –М.: Юрид. лит., 1982. – 256 с.

204. Соколова І. О. Правовий режим : поняття, особливості, різновиди : автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. юрид. наук : спец. 12.00.01 – теорія та історія держави і права; історія політичних і правових учень / Ірина Олексіївна Соколова. – Харків, 2011. – 23 с.

205. Сорокин П. Кризис современной семьи / П. Сорокин // Вестник Московского университета. Серия «Социология и политология». – 1997. – № 3. – С. 65–79.

206. Спасибо-Фатєєва І. Поняття нерухомого майна та права на нього / І. Спасибо-Фатєєва // Українське комерційне право. – 2009. – № 9. – С. 10–19.

207. Стасюк О. М. Відмінності відносин спільної сумісної та спільної часткової власності у сфері цивільно-правового регулювання / О. М. Стасюк, А. А. Гумбатов // Наук. вісн. Херсонського держ. ун-ту. – 2016. – Вип. 1. – Том 2. – С. 24–27.

208. Статут Великого княжества Литовского 1588 года [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://starbel.narod.ru/statut1588.htm>.

209. Сурай А. С. Історичний розвиток теорій та понятійної бази дефініції «нерухоме майно» / А. С. Сурай // Збірник наук. праць Черкаського держ. технологічного ун-ту. Серія: Економічні науки. – 2009. – № 24. – С. 340–343.

210. Суханов Е. А. Приобретение и прекращение права собственности / Е. А. Суханов // Хозяйство и право. – 1998. – № 6. – С. 3–13.

211. Тенилова Т. Л. Правовые презумпции в пространстве и времени / Т. Л. Тенилова // Юридическая техника, 2010. – № 4. – С. 530–535.

212. Ткач А. Н. Комментарий к Федеральному закону «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (постатейный) / А. Н. Ткач, А. А. Ионкина, Д. Д. Толкачев, Д. М. Раев, И. А. Ходаков [Электронный ресурс]. – Режим доступа : <https://www.litmir.me/br/?b=138061>

213. Толстой Ю. К. Признание строений бесхозяйными и бесхозяйственно содержимыми / Толстой Ю. К. – Л. : Изд-во Ленингр. ун-та, 1958. – 84 с.

214. Труба В. І. Проблеми вирішення майнових спорів подружжя при розірванні шлюбу / В. І. Труба // Правова держава. – 2010. – Випуск 21. – С. 290–294.

215. Труды этнографическо–статистической экспедиции въ Западно–Русскій край, снаряженной Императорскимъ Русскимъ Географическимъ Обществомъ. Юго–Западный отдѣлъ. Матеріалы и изслѣдованія, собранныя д. чл. П. П. Чубинскимъ. Т. 6. Народные юридическіе обычаи по рѣшеніямъ волостныхъ судовъ. Изданъ подъ наблюденіемъ чл.–сотр. П. А. Гильтебрандта. – С.–Петербургъ, 1872. XVI, 408 с.

216. Тютюник П. Н. Общая долевая собственность в гражданском законодательстве России: дис. на соиск. уч. степ. канд. юрид. наук : спец. 12.00.03 «Гражданское право; предпринимательское право; семейное право; международное частное право» / Павел Николаевич Тютюник. – Ростов–на–Дону, 2006. – 148 с.

217. Указ Президиума Верховного Совета СССР «О праве граждан на покупку и строительство индивидуальных жилых домов» [от 26.08.1948]

[Електронний ресурс]. – Режим доступу : http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/P480001.html.

218. Україна 2013: итоги года. Страна на третьем месте в Европе по количеству разводов 2014 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://nbnews.com.ua/ru/tema/109318/>.

219. Фолошня Д. І. Спільна власність членів сім'ї за законодавством України : автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. юрид. наук : спец. 12.00.03 / Діана Іванівна Фолошня; Міжнар. гуманітар. ун-т. – Одеса, 2015. – 19 с.

220. Харитонов Є. О. Деякі проблемні питання співвідношення цивільного та сімейного законодавства України / Є. О. Харитонов // Актуальні проблеми приватного права : матеріали міжнар. наук.-практ. конф., присвяч. 92-й річниці з дня народж. д-ра юрид. наук, проф., чл.-кор. АН УРСР В. П. Маслова, 28 лют. 2014 р. – Х., 2014. – С. 22–26.

221. Харитонов Є. О. Сім'я як концепт сімейного законодавства / О. Є. Харитонов // Актуальні проблеми держави і права. – 2011. – Випуск 58. – С. 293–301.

222. Харьковская цивилистическая школа : право собственности : [монографія] / под. ред. И. В. Спасибо-Фатеевой. – Харьков : Право, 2012. – 424 с.

223. Ходико Ю. Є. Категорія «нерухома річ» в цивільному праві / Ю. Є. Ходико // Вісн. господарського судочинства України. – 2010. – № 3. – С. 97–104.

224. Хрестоматия по истории отечественного государства и права, 1917 – 1991 гг. / Под ред.: О. И. Чистяков. – М.: Зерцало, 1997. – 592 с.

225. Цивільне право України : Загальна частина [Текст] : підруч. / І. А. Бірюков, Ю. О. Заїка, С. С. Бичкова; за ред. І. А. Бірюкова, Ю. О. Заїки. – 3-тє вид., змін. та доповн. – К. : Алерта, 2014. – 510 с.

226. Цивільний кодекс України [від 16.01.2003 № 435–IV] [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/435-15>.

227. Цивільний кодекс Української РСР [від 18.07.1963 № 1540–VI] [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/1540-06>.

228. Цуканов Н. Н. Правовые презумпции в административной деятельности милиции: дис. на соиск. уч. степ. канд. юрид. наук : спец. 12.00.14 / Николай Николаевич Цуканов. – Омск, 2001. – 205 с.

229. Цюра В. В. Речові права на чуже майно : Науково-практичний посібник / В. В. Цюра. – К. : КНТ, 2006. - 136 с.

230. Чайковська В. В. Про поняття «правовий режим» (на прикладі правового регулювання зовнішньоекономічної діяльності) / В. В. Чайковська // Вісн. Одеського нац. ун-ту імені І. І. Мечникова. – 2014. – Т. 19. – Вип. 2(23). – С. 87-94.

231. Чефранова Е. А. Имущественные отношения супругов / Е. А. Чефранова. – М. : Эксмо, 2008. – 272 с.

232. Шевченко Я. М. Сім'я і сімейні правовідносини в Сімейному кодексі України / Я. М. Шевченко // Наукові засади та практика застосування нового Сімейного кодексу України. Матеріали круглого столу. 25 травня 2006 р., м. Київ. – Х. : Ксилон, 2007. – С. 7–11.

233. Шершеневич Г. Ф. Учебник русского гражданского права. По изданию 1907 года / Г. Ф. Шершеневич. – М.: Спарк, 1995. – 556 с.

234. Шершеневич Г. Ф. Учебникъ русскаго гражданского права / Г. Ф. Шершеневич. – Москва. : Изданіе Бр. Башмаковіхъ, 1911. – 858 с.

235. Шершеньова О. А. Припинення права на аліменти у зв'язку з укладенням договору про передачу нерухомого майна на користь дитини / О. А. Шершеньова // Актуальні проблеми міжнародних відносин. – 2013. – Вип. 115 (частина II). – С. 218–224.

236. Энциклопедический словарь. Т. XXV (49): Праяга – СПб.: [Ф.А. Брокгауз и И.А. Ефрон], 1898. – 958 с.

237. Círák, J., Pavelková, B., Štěvček, M.: Rodinné právo. Šamorín : Neuréka, 2008, – 216 с.

238. Code Civil [Version consolidée au 16 mars 2016] [Электронный ресурс]. – Режим доступа : <https://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?cidTexte=LEGITEXT000006070721>

239. Goździkowska K. Prawa małżonka do mieszkania [Электронный ресурс]. – Режим доступа : <http://www.infor.pl/prawo/malzenstwo/prawa-i-obowiazki-malzonkow/686165,Prawa-malzonka-do-mieszkania.html>.

240. Hrušáková Milana, Králíčková Zdeňka, Westphalová Lenka a kolektiv. Rodinné právo. 1. vyd. Praha : C. H. Beck, 2015. 368 s.

241. Jaworski S. Prawne aspekty konkubinatu / S. Jaworski // Monitor Prawniczy. – 2012. – № 21. – [Электронный ресурс] – Режим доступа: <http://czasopisma.beck.pl/monitor-prawniczy/artukul/prawne-aspekty-konkubinatu/>.

242. Kodeks cywilny. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. – // Dz.U. 1964 nr 16 poz. 93 [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://isap.sejm.gov.pl/DetailsServlet?id=WDU19640160093>.

243. Kodeks rodzinny i opiekuńczy. Dz.U. 1964 nr 9 poz. 59. Ustawa z dnia 25 lutego 1964 r. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://isap.sejm.gov.pl/DetailsServlet?id=WDU19640090059>.

244. Zarys prawa cywilnego. [T. A. Filipiak, J. Mojak, M. Nazar, E. Niezbecka]. – Lublin : Verba, 2002. – 571 s.



ДОДАТКИ

Додаток А

м. Київ

18.05.2016 р.

АКТ ПРО ВПРОВАДЖЕННЯ

Даним Актом засвідчуємо, що основні положення дисертаційного дослідження Стоянова Артема Дмитровича на тему: "Правовий режим нерухомого майна членів сім'ї" використовуються у діяльності нашої юридичної фірми у вигляді інформаційних матеріалів "Окремі питання речових прав на нерухоме майно членів сім'ї".

Цей акт не є підставою для виникнення фінансових зобов'язань між Сторонами.

Керуючий партнер



Я. Романчук

■ Україна, 01032, м. Київ,
бульв. Т. Шевченка, 33, офіс 12
+380 44 2380944
+380 44 2380413

■ WWW.EUCON.UA
■ OFFICE@EUCON.UA

■ Польща, 00-113, Варшава,
вул. Емілії Плятер, 53
+48 22 5289490
+48 50 3392053

Додаток Б



АДВОКАТУРА УКРАЇНИ
Адвокатське об'єднання «AVER LEX»

Ідентифікаційний код 38377541
 П/р 26007053155116 в Київській філії
 ПАТ КБ «Приватбанк», МФО 321842
 01010, м. Київ, Провул. Хрестовий, 2, 5 поверх
 тел.: 044 300 11 51

м. Київ

06.05.2016 р.

АКТ ПРО ВПРОВАДЖЕННЯ

Даним Актом засвідчуємо, що основні положення дисертаційного дослідження Стоянова Артема Дмитровича на тему: "Правовий режим нерухомого майна членів сім'ї" використовуються у діяльності нашої юридичної фірми у вигляді інформаційних матеріалів "Окремі питання речових прав на нерухоме майно членів сім'ї".

Цей акт не є підставою для виникнення фінансових зобов'язань між Сторонами.

**Керуючий партнер
АО «АВЕР ЛЕКС»**



Просянюк О.В.

ДОДАТОК В

«УЗГОДЖЕНО»

Директор Інституту права ім. князя
Володимира Великого МАУП
д.ю.н., доцент

Литвиненко В. І.

«ЗАТВЕРДЖУЮ»

Ректор-президентського
університету МАУП
д.ю.н., професор

Курко М. Н.

АКТ



**впровадження результатів науково-дослідної роботи
в навчальний процес
Міжрегіональної Академії управління персоналом**

Ми, що нижче підписалися, завідувач кафедри цивільно-правових дисциплін, д.ю.н., професор Юлдашев О. Х. та завідувач кафедри міжнародного права та порівняльного правознавства, д.ю.н., доцент Христинченко Н. П., склали цей акт про те, що результати науково-дослідної роботи «Правовий режим нерухомого майна членів сім'ї», що виконується Стояновим Артемом Дмитровичем на кафедрі цивільного права і процесу НАВС, використовується в навчальному процесі інституту права:

Найменування впровадженого результату	Форма впровадження і досягнутий практичний ефект
Навчальні програми з дисциплін: - Цивільне право; - Сімейне право; - Міжнародне приватне право.	Матеріали науково-дослідної роботи «Правовий режим нерухомого майна членів сім'ї» впроваджені у вигляді навчально-методичних матеріалів з курсового і дипломного проектування, конспектів лекцій та навчальних програм.

завідувач кафедри
цивільно-правових дисциплін,
д.ю.н., професор

О. Х. Юлдашев

завідувач кафедри
міжнародного права та порівняльного
правознавства,
д.ю.н., доцент

Н. П. Христинченко