

Міністерство освіти і науки України
Тернопільський національний економічний університет
Юридичний факультет
Кафедра цивільного права і процесу

Захарко Христина Євгенівна

Право спільної власності подружжя на житло

Спеціальність: 8.03040101 – Правознавство
Магістерська програма – Правознавство

Магістерська робота

Виконала студентка групи ПРм-21
Захарко Х.Є.

Науковий керівник:
к.ю.н., доцент, О.Б. Гнатів

Магістерську роботу допущено
До захисту:

« ___ » _____ 20__ р.

Завідувач кафедри І.Р. Калаур

Тернопіль - 2017

ЗМІСТ

Вступ	3
Розділ 1. Сутність та підстави виникнення права спільної власності подружжя на житло	7
1.1. Зміст та особливості здійснення права спільної власності подружжя на житло.....	7
1.2. Доктринальні підходи до визначення сутності та класифікації підстав виникнення права спільної власності подружжя на житло.....	21
Висновки до розділу 1	30
Розділ 2. Первісні підстави виникнення права спільної власності подружжя на житло	31
2.1. Будівництво та специфікація житла як підстави виникнення у подружжя права спільної власності.....	31
2.2. Набувальна давність як підстава виникнення права спільної власності подружжя на житло.....	41
Висновки до розділу 2	46
Розділ 3. Похідні підстави виникнення права спільної власності подружжя на житло	48
3.1. Цивільно-правові договори про передання майна у власність як підстави виникнення права спільної власності подружжя на житло...48	48
3.2. Інші договірні моделі за якими виникає право спільної власності подружжя на житло.....	68
3.3. Спадкування та приватизація – як підстави виникнення права спільної власності подружжя на житло.....	80
Висновки до розділу 3	89
Висновки	92
Список використаної літератури	95

ВСТУП

Актуальність теми. Право на житло є одним із природних прав людини, яке закріплено у Загальній декларації прав людини 1948 р. та Міжнародному пакті про економічні, соціальні та культурні права 1966 р. Визначаючи право кожної людини на «гідний рівень життя», кожен із цих міжнародних актів включає у зміст цього поняття наявність у людини житла.

Подібні гарантії на достатній життєвий рівень людини і її сім'ї визначені у ст. 48 Конституції України, що включає достатнє харчування, одяг, житло. Більше того ст. 47 Основного Закону нашої держави гарантує кожному право на житло, покладаючи на державу обов'язок створювати умови, за яких людина матиме змогу побудувати житло, придбати його у власність або взяти в оренду.

Таким чином важливою складовою достатнього життєвого рівня кожної сім'ї, яка на законних підставах проживає в Україні є можливість реалізації подружжям права власності на житло. Сьогодні питання виникнення у подружжя права власності на житло, порядок його здійснення та припинення в Україні регулюється Цивільним, Сімейним, Житловим кодексам України та низкою законодавчих і підзаконних нормативно-правових актів. Як свідчить практика їх застосування, при вирішенні питання реалізації подружжям цього речового права викають неузгодженості окремих їхніх положень, що негативно позначається на судовій та нотаріальній практиці.

Актуальність теми дипломної роботи зумовлена також незначною кількістю наукових праць у цій сфері наукового пошуку, які би адекватно відображали та вирішували сучасні проблеми виникнення та здійснення подружжям права спільної власності на житло.

Теоретичну основу дипломної роботи склали праці таких відомих учених-цивілістів, як: В. І. Борисової, О. В. Воронової, М. К. Галянтича, А. Б. Гриняка, О. В. Дзери, І. В. Жилінкової, Ю. О. Заїки, В. М. Коссака,

Н. С. Кузнецової, Р. А. Майданика, В. П. Маслова, Є. О. Мічуріна, С. М. Романович, З. В. Ромовської, І. В. Спасибо-Фатєєвої, І. А. Спасибо, Ю. С. Червоного, Є. О. Харитонова, С. Я. Фурси, Я. М. Шевченко, О. С. Яворської, та інші.

Мета і задачі дослідження. Мета дослідження полягає в удосконаленні доктринальної концепції права спільної власності подружжя на житло і розробці теоретичних і практичних рекомендацій щодо набуття та здійснення подружжям права власності на житло.

Для досягнення мети були поставлені такі завдання:

- з'ясувати зміст та особливості здійснення права спільної власності подружжя на житло;
- виокремити доктринальні підходи до визначення сутності та класифікації підстав виникнення права спільної власності подружжя на житло;
- охарактеризувати первісні підстави виникнення права спільної власності подружжя на житло;
- розглянути договірні моделі та односторонні правочини, за якими подружжя набуває право власності на житло;
- розробити теоретичні і практичні рекомендації щодо набуття та здійснення подружжям права власності на житло.

Об'єктом дослідження є суспільні відносини, що складаються між подружжям, подружжям та третіми особами щодо виникнення та здійснення права спільної власності на житло.

Предметом дослідження є право спільної власності подружжя на житло, відповідне національне законодавство України та нормативно-правові акти інших держав, теоретико-методологічні положення та концептуальні підходи щодо права спільної власності подружжя на житло, а також судова практика у справах про спільну власність подружжя.

Методи дослідження. Методологічну основу дипломної роботи склали загальнонаукові методи пізнання соціально-правових явищ. Зокрема, для досягнення поставленої мети в процесі дослідження застосовано загальнонауковий діалектичний метод, що використовувався при вивченні формування та розвитку відносин спільної власності як різновиду більш складних суспільних відносин. За допомогою порівняльно-правового методу було проведено аналіз окремих положень Цивільного кодексу 1963 р., Цивільного кодексу 2004 р., Житлового кодексу та Сімейного кодексу, порівняння концепцій, теорій і правової доктрини в цілому. Метод системно-структурного аналізу використовувався при дослідженні співвідношення понять «набуття» та «виникнення» права спільної власності подружжя на житло та «способи» і «підстави» виникнення права спільної власності подружжя на житло. Догматико-юридичний метод дав можливість провести аналіз норм чинного законодавства, виявити в ньому прогалини, сформулювати пропозиції щодо його вдосконалення.

Наукова новизна роботи. У результаті дослідження сформульовано ряд нових положень, висновків і пропозицій, які мають значення для науки та практики, відповідають вимогам новизни і виносяться на захист. Зокрема:

- доведено доцільність поширення положень ст. 332 ЦК України на випадки реконструкції, перебудови, перепланування чи інших будівельно-ремонтних робіт з нерухомим майном, внаслідок яких воно набуває ознак житла;

- встановлено, що підстава виникнення права спільної власності подружжя на житло характеризує юридичний факт, який зумовлює виникнення відповідного права, а способи набуття – процес, процедуру, порядок, з дотриманням якого може виникнути відповідне право;

- набула подальшого розвитку наукова концепція про режим спільної сумісної власності відчужувача та набувач майна, яке передається за договором довічного утримання (догляду).

Практичне значення одержаних результатів полягає у тому, що вони можуть бути використані: – у *правотворчій діяльності* – для удосконалення цивільного, сімейного та житлового законодавства в аспекті регулювання відносин права спільної власності подружжя на житло; – у *науково-дослідній сфері* – як підґрунтя для подальших науково-теоретичних досліджень відносин спільної власності подружжя на житло; – у *правозастосовчій діяльності* судових та інших юрисдикційних органів при вирішенні спорів, що впливають з відносин спільної власності подружжя на житло; – у *навчальному процесі* під час викладання навчальних дисциплін «Цивільне право України», «Сімейне право України» та «Житлове право України».

Структура і обсяг дипломної роботи. Дипломна робота складається із вступу, трьох розділів, які містять сім підрозділів, висновків, списку використаної літератури. Повний обсяг роботи становить 107 сторінок.

Розділ 1

Сутність та підстави виникнення права спільної власності подружжя на житло

1.1. Зміст та особливості здійснення права спільної власності подружжя на житло

Зміст відносин спільної власності подружжя на житло знаменуються тим, що чоловік і дружина зобов'язані погоджувати між собою свою поведінку щодо володіння, користування та розпорядження житлом.

Сучасне цивільне законодавство виділяє спільну часткову та спільну сумісну власність. Так, згідно зі ст. 355 Цивільного кодексу України [1] (*надалі ЦК України*) майно, що є у власності двох або більше осіб (співвласників), належить їм на праві спільної власності. Спільне майно може належати особам на праві спільної часткової або на праві спільної сумісної власності. При цьому, встановлюється презумпція спільної часткової власності (ч. 4 ст. 355 ЦК України). Однак переліку підстав виникнення права спільної часткової власності цивільне законодавство не містить. При цьому щодо спільної власності подружжя, то як цивільне, так і сімейне законодавство закріпили презумпцію спільної сумісної власності подружжя.

Однак, при спільній власності на квартиру право власності належить усім тільки в сукупності, тобто окрема особа не може вільно розпоряджатися своєю часткою. Право кожного співвласника поширюється на об'єкт у цілому, а не на певну його частину. У той самий час не виключається можливість будь-якого співвласника реалізувати права володіння і користування як певними частинами будинку, квартири, так і будинком, квартирою в цілому [2, с. 265].

Зважаючи на позицію законодавця, окремі науковці вважають, що особа здійснює свої правомочності власника щодо належної їй власності,

через що вона вправі самотійно створювати право спільної часткової власності шляхом відчуження певної частки належного їй на праві власності як подільного, так і неподільного майна [3, с. 12]. Тобто дружина або чоловік можуть набувати право спільної часткової власності шляхом відчуження належного одному з них майна третім особам або другому з подружжя. Це, зокрема, може відбуватись у випадку дарування одним з подружжя своєї частки у праві спільної власності на житло іншому з подружжя.

Аналізуючи сутність спільної власності подружжя не можна оминати увагою дискусії серед науковців про правову природу частки власника у спільній частковій власності. Труднощі виникають під час з'ясування питання, у чому саме власнику належить частка (в нашому випадку частка у житлі чи частка на житло). Щодо цього склалися наступні підходи. Одні правники вважають, що кожному співвласнику належить частка у праві власності на майно [4, с. 104], інші – що кожному із них належить ідеальна частка у майні [5, с. 12], а треті – що кожному із співвласників належить частка у вартості майна [6, с. 3]. Останній підхід яскраво прослідковується у працях О. С. Яворської, на думку якої, співвласникам належить право власності на частку у спільному майні, а не частка у праві спільної власності, тобто їхнє право власності не обмежується конкретною часткою майна [7, с. 167].

Наукова позиція, за якою співвласникам (у нашому випадку – подружжю) належить частка у праві власності на річ, є найбільш аргументованою, оскільки неможливо уявити ситуацію поділу між подружжям однокімнатної квартири. Такий підхід був започаткований ще в римському праві. Зокрема, римський юрист Цельс стверджував, що кожен співвласник має часткове право власності на всю річ у цілому, тобто кожний із них має право не на частину речі, а на частку в праві на річ [3, с. 14; 4, с. 102].

Щодо другого підходу, то кожному із подружжя належить частина кімнати, щодо якої він має права та обов'язки, але його правомочності не

поширюються на інші частини, оскільки вони належать іншому із подружжя, а за третім – частина їх вартості, яку кожен з них вправі вимагати у разі поділу житла. За такої умови частка права на житло підміняється його вартістю, що само по собі сумнівним, адже основна ідея спільної часткової власності полягає у тому, що кожен із подружжя наділені повноваженнями щодо однокімнатної квартири в цілому. Саме перший підхід закріплено у ЦК України.

У цивілістичній літературі частка у праві на майно називається ідеальною часткою. Попри це, у науці цивільного права виділяють і реальну частку, яка вважається часткою не у праві, а у майні. При цьому немає необхідності виділяти ідеальну та реальну частки. Оскільки поняття «реальної частки» як частини спільного майна в натурі орієнтує на помилкове тлумачення сутності відносин спільної власності як права співвласників на окремі, конкретні частини спільної речі, а поняття «ідеальної частки» є тотожним з поняттям частки у праві власності, через що на практиці вони можуть застосовуватись з урахуванням розуміння умовності цих понять [8, с. 103].

На нашу думку, така позиція є помилковою, тому що ідеальна частка притаманна правовідносинам співвласників до поділу чи виділу майна, а реальна стосується випадків припинення правовідносин спільної власності, коли кожен співвласник бажає отримати свою частину спільного майна.

Отже, ідеальною є частка у праві власності на майно, а реальною – частка майна у натурі. Такий розподіл має практичне значення у разі вирішення питання про користування житлом, виділу частки або поділу житла подружжям. При цьому, у разі поділу житла пропонуємо застосовувати такі правила визначення часток у праві спільної часткової власності:

1) частки кожного із подружжя визначаються у дробах (процентному співвідношенні) ($1/5$, $6/8$, $14/20$), що дозволяє визначити обсяг прав кожного із них при здійсненні або припиненні спільної часткової власності, а також

у випадку зміни суб'єктного складу спільної власності та відповідного зменшення або збільшення частки кожного із співвласників.

2) частки у праві спільної часткової власності вважаються рівними, якщо інше не встановлено за домовленістю співвласників або законом.

Якщо розмір часток у праві спільної часткової власності не встановлений за домовленістю подружжя або законом, він визначається з урахуванням вкладу кожного з них у придбання (виготовлення, спорудження) житла. Тобто один із подружжя має право на відповідне збільшення своєї частки у праві спільної часткової власності на житло, якщо його поліпшення, які не можна відокремити, зроблені ним своїм коштом за згодою другого з подружжя, з додержанням встановленого порядку використання спільного житла.

Прикладом іншого співвідношення часток у праві спільної власності є відносини спадкування. Так, у разі спадкування житла за законом частки у спадковому майні кожного спадкоємця є рівними, однак при спадкуванні за заповітом спадкодавець може розділити спадщину між спадкоємцями на власний розсуд; при цьому він не зобов'язаний, відповідно до вимог ч. 1 ст. 1278 ЦК України, дотримуватись принципу рівності часток спадкоємців. Тобто у випадку спадкування за законом, наприклад, спадкодавцем є батько, а спадкоємцями його діти, останні набувають право спільної власності в рівних частках. У випадку складання батьком заповіту, спадкодавець може визначити розміри часток у праві на спадкове майно.

Такий підхід законодавця (поєднання принципу рівності і принципу нерівності часток створює додаткову плутанину у визначенні розміру часток, що належатимуть кожному із співвласників [3, с. 15]. Для прикладу, коли подружжя спільно побудували житло, без попередньої домовленості про розмір частки кожного з них у праві власності на вказане житло, то може виникнути спір про розмір цих часток. Звідси й випливає питання: як визначити розмір часток на спільно збудоване житло подружжям, частки будуть вважатися рівним чи можуть залежати від вкладу кожного із

подружжя у будівництво житла? Слід врахувати, що вклад може бути різним, а саме один із подружжя надав матеріали для будівництва, а інший своєю працею збудував будинок. В такому випадку виникне запитання, як саме визначити розмір вкладу кожного з подружжя у спорудження житла, якщо між ними не було встановлено попередньої домовленості щодо розміру частки кожного з них. У такому випадку судовий процес щодо визначення частки кожного із подружжя, виходячи зі змісту ч. 2 ст. 357 ЦК України, є неминучим.

Найбільш прийнятним слід вважати принцип рівності часток у спільній частковій власності, оскільки він чітко передбачає, що частки у праві спільної часткової власності вважаються рівними, при цьому співвласникам надається право домовитись про встановлення іншого розміру часток, у тому числі з урахуванням вкладу кожного із них у придбання (виготовлення, спорудження) майна [3, с. 15-16]. З огляду на це С. М. Романович вважає, що слід виключити із тексту закону ч. 2 ст. 357 ЦК України, закріпивши таким чином лише принцип рівності часток у спільній частковій власності.

Однак, такий підхід є помилковим, оскільки у разі вилучення ч. 2 ст. 357 ЦК України на практиці виникатимуть труднощі при вирішенні спорів між подружжям, які зробили поліпшення чи значний вклад у житло, яке їм належить на праві спільної часткової власності. Крім цього, якщо у законі закріплено лише принцип рівності часток, то втрачає сенс спільна часткова власність, яка змішуватиметься зі спільною сумісною власністю. Так, на практиці непоодинокими є випадки, коли один із співвласників (чоловік чи дружина) житлового будинку, іншої будівлі, споруди може зробити у встановленому законом порядку за свій рахунок добудову (прибудову) без згоди інших співвласників (іншого з подружжя), якщо це не порушує їхніх прав (прав іншого з подружжя). Така добудова (прибудова) є власністю співвласника, який її зробив, і не змінює розміру часток співвласників у праві спільної часткової власності. Поліпшення спільного майна, які можна

відокремити, є власністю того з співвласників, який їх зробив, якщо інше не встановлено домовленістю співвласників.

При цьому необхідно враховувати роз'яснення Пленуму Верховного Суду України, закріплені у п. 12 постанови Пленуму ВСУ «Про практику застосування судами законодавства, що регулює право приватної власності громадян на жилий будинок» від 4 жовтня 1991 р. № 7, згідно з якими при розгляді спорів між учасниками спільної часткової власності (подружжям) на жилий будинок про зміну часток суди повинні враховувати, що такі вимоги можуть бути задоволені, якщо учасник спільної власності (один із подружжя) збільшить в ньому за свій рахунок корисну площу будинку (жилих і підсобних його приміщень) шляхом прибудови, надбудови або перебудови, проведеної з дозволу виконкому місцевої ради і за згодою решти учасників спільної власності. Спорудження господарських будівель (сараїв, гаражів тощо) не є підставою для збільшення встановленого раніше розміру частки у праві власності на будинок [9].

Водночас збільшення чи зменшення розміру частки у праві спільної часткової власності не впливає на порядок здійснення права спільної часткової власності. Зокрема, І. В. Жилінкова, А. Б. Гриняк, вирішуючи проблеми правового режиму прибудов, вважають, що у цьому випадку слід говорити не про спільну, а про приватну власність, тому що, по-перше, співвласник може здійснити у встановленому законом порядку за свій рахунок добудову (прибудову) без згоди інших співвласників; вона є власністю співвласника, який її зробив, а по-друге, добудова (прибудова) не впливає на розмір часток інших співвласників у праві спільної часткової власності [10, с. 17; 11, с. 117].

Натомість В. В. Луць вважає, що прибудова не є окремим об'єктом права власності, тому не може бути власністю співвласника, який її зробив. У такому випадку йдеться про збільшення частки одного із співвласників у праві спільної часткової власності на спільний будинок та про відповідну зміну розміру часток інших співвласників. Про власність одного

співвласника може йтися тоді, коли він у встановленому порядку збудував на спільній земельній ділянці споруду (наприклад, літню кухню) для власного користування [12, с. 166-170].

Необхідно погодитися з тією позицією, що ґрунтується на положеннях ч. 4 ст. 357 ЦК України. З урахуванням цих правил законодавець закріпив у ст. 358 ЦК України правила здійснення повноважень щодо майна його співвласниками. Так, право спільної часткової власності здійснюється співвласниками за їхньою згодою. На думку Є. О. Харитонова, здійснення права спільної власності можна визначити за принципом, згідно з яким реалізація права одного із співвласників не повинна обмежувати інтереси інших співвласників. Тобто воля і права кожного учасника спільної власності обмежені правами інших її учасників [7, с. 291]. Тобто, змістом внутрішніх правовідносин спільної власності є право кожного із співвласників щодо володіння, користування і розпорядження спільною річчю й обов'язок кожного з них не заважати іншим співвласникам володіти, користуватися і розпоряджатися спільною річчю [13, с. 11].

Отже, реалізація правомочностей власника одним із подружжя – учасником спільної часткової власності не повинна обмежувати інтереси другого з подружжя. При цьому подружжя можуть домовитися про порядок володіння та користування житлом, що є їхньою спільною частковою власністю. Водночас кожен із співвласників має право на надання йому у володіння та користування тієї частини житла в натурі, яка відповідає його частці у праві спільної часткової власності. У разі неможливості цього він має право вимагати від іншого з подружжя, який володіє і користується спільним житлом, відповідної матеріальної компенсації. Тобто, якщо подружжя володіє на праві спільної часткової власності житловим будинком, чоловік і дружина можуть домовитися, яким приміщенням може користуватися кожен з них. Якщо такої можливості комусь із них не буде надано, то він вправі вимагати від другого з подружжя – матеріальної компенсації.

Крім цього, згідно з ч. 5 ст. 19 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» при відчуженні приміщення у житловому будинку право на частку у майні загального користування підлягає відчуженню разом з приміщенням без виділення частки в натурі [14]. Тому спільна власність на майно загального користування у багатоквартирному будинку виникає безпосередньо у зв'язку з набуттям права власності на квартиру. Таке право набувається незалежно від суб'єктивних намірів набувача, бажав він того чи не бажав, знав чи не знав, що купуючи квартиру, він стає учасником спільної сумісної власності [15, с. 7]. Отже, якщо подружжя, яке є учасником об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, вирішить відчужити (наприклад, продати) своє житлове приміщення, то одночасно воно відчужить і право на частку у майні загального користування. Те саме буде й у випадку придбання подружжям житлового приміщення у багатоквартирному будинку.

Така ситуація виникає тому, що спільна власність на майно загального користування полягає в неможливості визначення власниками квартири своєї частки у праві власності на спільне майно та її відчуження, оскільки це суперечить поняттю спільної сумісної власності і цим порушується функціональний зв'язок між квартирою і багатоквартирним будинком. Можливий лише розподіл фактичного користування такими об'єктами (наприклад, підвалом, коридором тощо) між власниками будинку. Частка кожного власника спільного майна в багатоквартирному будинку пропорційна розміру (частці) загальної площі житлового приміщення, яке займає громадянин – власник цього помешкання в загальній площі житлового будинку [16, с. 75].

Для підтвердження наведемо таку судову справу. Сихівським районним судом м. Львова встановлено, що сторони між собою є різними сім'ями, не ведуть спільного господарства, мають окремі бюджети, між ними існують конфлікти з приводу користування житлом та оплатою за комунальні послуги. Тому, на підставі викладеного, достатність набору кімнат з площею,

яка припадає на кожну 1\5 ідеальну частину власності, що не порушує інтереси співвласників, суд, задовольняючи позовні вимоги, вважає за доцільне встановити порядок користування спірною квартирою, згідно з яким виділити у користування згідно з поверховим планом квартири: ОСОБІ_1 та її неповнолітньому сину ОСОБІ_6 кімнату площею 11,4 кв. м. та лоджію площею 1.8 кв. м.; ОСОБІ_2 кімнату площею 8.3 кв. м. У користуванні інших співвласників – ОСОБІ_3, ОСОБІ_4, ОСОБІ_5 залишити житлові кімнати площею 12.2 кв. м. та площею 18.5 кв. м. Кухню, ванну кімнату, вбиральню, коридор, комірку та підвал залишити у спільному користуванні всіх співвласників [17].

У разі зміни власника до нього відповідно переходить і частка власника в праві на об'єкти, що знаходяться в спільній власності [18, с. 267-268]. Більше того, якщо житло подружжя, яке належить їй на праві спільної часткової власності, приносить прибуток, то він розподіляється між чоловіком і дружиною відповідно до їхніх часток у праві спільної власності.

Водночас подружжя наділені й обов'язками щодо утримання майна, яке їм належить на праві спільної часткової власності, оскільки, як відомо, власність зобов'язує. Зокрема, виходячи зі змісту ст. 360 ЦК України співвласник відповідно до своєї частки у праві спільної часткової власності зобов'язаний брати участь у витратах на управління, утримання та збереження спільного майна, у сплаті податків, зборів (обов'язкових платежів), а також нести відповідальність перед третіми особами за зобов'язаннями, пов'язаними зі спільним майном. Так, якщо подружжя вирішить укласти договір управління їхнім житлом, то, як зазначає Я. М. Шевченко, і чоловік, і дружина зобов'язані брати участь в оплаті послуг управителя відповідно до своєї частки [19, с. 485].

Втім, кожен із подружжя має право самостійно розпорядитися своєю часткою у праві спільної часткової власності. Однак у ст. 362 ЦК України встановлено обмеження цього права, за яким співвласник-продавець зобов'язаний дотримуватися ряду умов, які забезпечують реалізацію іншими

співвласниками їхнього права переважної купівлі частки у праві спільної часткової власності. У разі його порушення настають негативні для порушника наслідки. Тобто, якщо чоловік чи дружина вирішать продати свою частку у праві на житло, яке належить їм на праві спільної часткової власності, то продавець повинен насамперед запропонувати придбати його частку другому з подружжя, інакше для нього настануть негативні наслідки, передбачені законом. Такі обмеження випливають з природи права спільної власності, сприяти реалізації якого повинне право переважної купівлі частки у праві спільної часткової власності, яке є нерозривно пов'язаним з самим правом спільної власності.

Свого часу Г. Ф. Шершеневич зазначав, що кожен співвласник може самостійно розпорядитися своєю часткою, незалежно від того, чи спільне майно є подільним. При цьому кожен може продати, подарувати, заповісти або закласти свою частку, але співвласники наділені правом переваги. Закон надає їм право чинити опір переходу частки до сторонньої особи, сплативши оціночну вартість частки. Очевидно, що співвласник, який вирішив продати свою частку, повинен попередити про свій намір інших власників. Мовчання з їхнього боку має розглядатися як згода на відчуження сторонній особі і зречення від свого права переважної купівлі. Якщо не відбудеться добровільної згоди щодо ціни, то співвласник має право продати свою частку сторонній особі, оскільки закон не забезпечує інтереси інших співвласників [20, с. 216].

Надання співвласникам права переважної купівлі частки у праві спільної часткової власності, вважають автори науково-практичного коментаря ЦК України, впливає з їхньої небайдужості, хто набуде право стати новим співвласником спільного майна та візьме на себе обов'язки з утримання та користування ним [21, с. 305-306]. При цьому у разі продажу частки у праві спільної часткової власності з публічних торгів право переважної купівлі не застосовується. Такий підхід законодавця, на думку В. Ю. Косенчук, зумовлений тим, що інакше нездійсненими стали б самі

публічні торги. Разом з тим, будь-який учасник спільної власності вправі взяти участь у публічних торгах на загальних підставах без права переважної купівлі [22].

Доречно погодитися з В. Ю. Косенчук, що ЦК України поширює положення про договір купівлі-продажу і на договір міни. Однак, такий підхід має застосовуватися лише до випадків нерівноцінності вартості обмінюваного майна, оскільки у такому випадку відбувається купівля-продаж частки, вартість якої перевищує вартість майна, яке обмінюється.

У випадках укладення договору міни та ренти щодо частки у праві спільної часткової власності, необхідно застосовувати положення про право переважної купівлі частки. Водночас в юридичній літературі існує й інша думка, відповідно до якої житло є індивідуально визначеною річчю, а під час укладення договору міни співвласник може порушувати права інших співвласників, то й операції міни частки у праві на нього не застосовуються.

За поширення норм цивільного законодавства на правовідносини щодо укладення договору ренти стосовно частки у праві спільного майна виступає Н. І. Майданик [23, с. 74]. Однак, на думку А. І. Дрішлюка, відносини ренти мають складний характер, що зумовлено тим, що зобов'язання з виплати ренти має самостійний характер і не пов'язане з оплатою вартості майна, яке передається у ренту, але рентні платежі можуть мати як грошову, так і натуральну форму, що може мати ключове значення для платника ренти. Водночас відчуження частки відбувається під виплату рентних платежів на підставі договору, а не за разову грошову виплату [24, с. 76].

Вищевикладені пропозиції науковців знайшли відображення і у ЦК України. Зокрема, у разі продажу частки у праві спільної часткової власності співвласник має переважне право перед іншими особами на її купівлю за ціною, оголошеною для продажу, та на інших рівних умовах, крім випадку продажу з публічних торгів. Продавець частки у праві спільної часткової власності зобов'язаний письмово повідомити інших співвласників про намір продати свою частку, вказавши ціну та інші умови, на яких він її продає.

Якщо інші співвласники відмовилися від здійснення переважного права купівлі чи не здійснять цього права щодо нерухомого майна протягом одного місяця, а щодо рухомого майна – протягом десяти днів від дня отримання ними повідомлення, продавець має право продати свою частку іншій особі.

Водночас ЦК України не містить норм, які б визначали порядок повідомлення співвласників про продаж частки. Такий порядок передбачено Порядком вчинення нотаріальних дій нотаріусами України. Згідно з ним повідомлення співвласників про продаж частки в спільному майні може бути підтверджено такими документами, як свідоцтво, видане нотаріусом, про передачу їм заяви продавця згідно зі ст. 84 Закону України «Про нотаріат» [25] або заява учасників спільної часткової власності (тобто другого з подружжя) про відмову від здійснення права переважної купівлі частки майна, що продається (із зазначенням ціни та інших умов, на яких продається ця частка). Справжність підпису на заяві має бути засвідчена нотаріально [26].

Заява учасника спільної часткової власності (другого з подружжя) про відмову від права переважної купівлі може бути викладена на окремому стандартному аркуші паперу з одночасною реєстрацією в журналі реєстрації вхідних документів або на спеціальному бланку нотаріальних документів (за бажанням зазначеного учасника). Якщо вказана заява передана особисто учаснику спільної часткової власності нотаріусом, який посвідчує договір, то свідоцтво про передачу заяви не видається, при цьому примірник заяви з написом нотаріуса про її вручення додається до примірника договору купівлі-продажу частки відчужуваного майна, який залишається в матеріалах нотаріальної справи. При одержанні від учасників спільної часткової власності (другого з подружжя) письмової відповіді на повідомлення про продаж ця відповідь додається до примірника договору, що залишається у матеріалах нотаріальної справи [26].

У разі незгоди другого з подружжя з умовами продажу вважається, що він відмовився реалізувати своє право переважної купівлі. До відмови також

прирівнюються і випадки, коли співвласник (другий з подружжя) не має коштів, необхідних для реалізації свого права переважної купівлі частки, оскільки закон встановлює рівні юридичні, а не фактичні умови здійснення співвласниками своїх прав.

Договір купівлі-продажу частки житла іншій особі може бути посвідчений нотаріусом за наявності відомостей про те, що учасники спільної часткової власності (другий з подружжя) відмовились одержати надіслані на їх адресу заяви продавця про його намір продати свою частку. Про цю обставину повинна свідчити зроблена на зворотному повідомленні відмітка органу зв'язку.

Договір купівлі-продажу частки житла іншій особі може бути посвідчений також у разі, якщо адреса інших учасників спільної часткової власності (другого з подружжя) невідома. На підтвердження цього подається документ відповідного компетентного органу (довідкової служби, адресно-довідкового бюро тощо). Така ситуація може виникати у випадках окремого (роздільного) проживання подружжя.

Заява учасника спільної часткової власності (другого з подружжя) про відмову від права переважної купівлі частки або фактична відмова учасника спільної часткової власності, який протягом передбаченого строку не здійснив свого права на переважну купівлю, дійсна протягом трьох місяців. Цей строк обчислюється з дня подання заяви про відмову від права переважної купівлі або з дня наступного за останнім днем зазначеного місячного (десятиденного) строку [26].

У разі посвідчення договору купівлі-продажу частки спільного майна за більшу ціну порівняно з тією, що була запропонована в переданому повідомленні, але з дотриманням інших визначених умов, подання доказів повторного повідомлення учасників спільної часткової власності (другого з подружжя) не вимагається. Попри це, у разі продажу частки у праві спільної часткової власності з порушенням переважного права купівлі співвласник (другий з подружжя) може пред'явити до суду позов про переведення на

нього прав та обов'язків покупця. Одночасно позивач зобов'язаний внести на депозитний рахунок суду грошову суму, яку за договором повинен сплатити покупець.

Відповідно до абз. 5 п. 26 постанови Пленуму ВСУ «Про судову практику розгляду цивільних справ про визнання правочинів недійсними» від 6 листопада 2009 недотримання вимог ст. 362 ЦК України у разі продажу учасником спільної часткової власності своєї частки іншій особі не є підставою для визнання правочину недійсним. Інші співвласники у цьому випадку вправі вимагати переведення на них прав і обов'язків покупця [27].

При цьому покупець, у якого відсуджується річ за позовом про переведення прав та обов'язків покупця, має право вимагати від співвласника-продавця, який не дотримався умов, передбачених ст. 362 ЦК України, відшкодування завданих матеріальних та моральних збитків. Такий висновок ґрунтується на принципі, за яким саме продавець за законом зобов'язаний письмово повідомити інших співвласників про намір продати свою частку, тому за наслідки порушення переважного права купівлі повинен відповідати саме продавець [3, с. 28]. До таких вимог застосовується позовна давність в один рік. Тобто той з подружжя, права якого порушено, вправі протягом одного року з моменту виявлення такого порушення звернутися до суду про захист свого права (переведення на нього прав покупця).

Частка у праві спільної часткової власності переходить до набувача за договором з моменту укладення договору, якщо інше не встановлено домовленістю сторін. Частка у праві спільної часткової власності за договором, який підлягає нотаріальному посвідченню, переходить до набувача відповідно у момент такого нотаріального посвідчення. Тобто, якщо законом встановлено вимогу нотаріального посвідчення договору купівлі-продажу житла, то відповідна частка чоловіка або дружини у праві спільної часткової власності переходить до набувача після виконання вимог закону.

Попри вищевикладені права та обов'язки для випадків, коли між співвласниками можуть виникати ситуації, за яких будь-який співвласник бажає припинити правовідношення спільної власності, закон наділяє відповідних співвласників правом на виділ у натурі частки із майна, що є у спільній частковій власності, та правом поділу спільного майна. Але, враховуючи те, що подружжям є чоловік і дружина, то виділ частки у праві спільної часткової власності є тотожним з поділом спільного майна, у т. ч. і житла.

1.2. Доктринальні підходи до визначення сутності та класифікації підстав виникнення права спільної власності подружжя на житло

У контексті дослідження питання спільної власності подружжя на житло необхідно розмежувати такі поняття як «підстави» та «способи» виникнення права спільної власності, а також – «набуття» та «виникнення» права спільної власності подружжя на житло. Для вирішення цих питань зупинимося на найбільш поширених підходах науковців.

Зокрема, встановлюючи відмінність між «підставами» і «способами» виникнення права спільної власності, необхідно зауважити, що це питання цікавило юристів з давніх-давен. Зокрема, його не оминули увагою давньоримські юристи. Так, римляни рано в усій різноманітності форм виникнення права власності почали розрізняти два самостійних, але тісно пов'язаних моменти – спосіб набуття права власності (*modus acquirendi*) і титул набуття (*titulus acquirendi*) [28, с. 202]. До останніх вони відносили юридичні факти, які є правовою основою виникнення права власності. Тобто під титулами набуття права спільної власності подружжя на житло вони розуміли те, що ми називаємо підставами набуття права спільної власності.

У літературі з римського приватного права під підставою правонабуття (*titulus acquirendi*) розуміються юридичні факти, з якими пов'язується виникнення лише зобов'язального права, а під способом правонабуття (*modus acquirendi*) – такі юридичні факти, з якими пов'язується набуття права власності.

Аналогічну позицію підтримували деякі класики цивілістики. Так, Д. І. Мейєр вважав, що купівля-продаж зовсім не є способом набуття права спільної власності, оскільки, уклавши договір, покупець ще не має права вважати себе власником [29, с. 53]. Зазначену позицію підтримує І. А. Спасибо, вважаючи, що під підставою набуття права власності слід розуміти такий юридичний факт, з яким пов'язується виникнення певних правовідносин (при похідному правонабутті – зобов'язальних, в результаті чого укладається договір), а під способом набуття права власності – юридичний факт та/або фактичну дію (сукупність дій), який тягне за собою виникнення права власності (заволодіння, традиція, державна реєстрація тощо) [30, с. 44]. При цьому він вказує на взаємозв'язок між цими поняттями, обґрунтовуючи його тим, що підстави та способи в своїй єдності складають формулу правонабуття. Відповідно формула правонабуття складається з сукупності підстав та способів їх певної взаємодії та взаємодоповнення. Вони пов'язані міцним ланцюгом – юридичним зв'язком, й існування одних без інших хоча і може мати місце в теорії та на практиці, але не приведе до бажаного результату – набуття права власності [31, с. 75].

Треба зазначити, що у сучасних дослідженнях «підстави» і «способи» набуття права спільної власності, як правило, ототожнюються. Так, А. С. Довгерт зазначав, що оскільки більшість юридичних фактів (підстав) виникнення права власності відносяться до групи юридичних дій (включаючи, безумовно, і юридичні вчинки), їх прийнято також називати способами набуття права власності [32, с. 205].

Разом з тим, чимало дослідників проблем права власності вважають, що «підстави» і «способи» виникнення права власності не є тотожними

поняттями. Зокрема, Г. Ф. Шершеневич зазначав, що права на майно набуваються не інакше як способами, визначеними законами, отже, право власності на речі може бути набуто лише передбаченими у законі способами. Способом придбання права власності називається такий юридичний факт, з яким, з огляду на об'єктивне право, пов'язується виникнення права власності у конкретного суб'єкта. Договір взагалі є не способом набуття права власності, а лише підставою [20, с. 182].

І. В. Спасибо-Фатеева наголошує на тому, що більш правильно вести мову про підстави набуття права власності, а не про способи, вказуючи на певні різновиди підстав набуття права власності [33, с. 339].

С. М. Романович вважає, що під підставою набуття права власності слід розуміти юридичні факти або склад, з яким закон передбачає можливість виникнення права власності. Спосіб же виникнення права власності не є юридичним фактом чи складом, а є певною моделлю, що закріплена нормами права, яка, у свою чергу, складається з певного загального переліку підстав (юридичного факту чи складу), при дотриманні якого виникає право власності. Підставами набуття права власності, на думку дослідниці, є як юридичні факти, так і фактичні дії, яким закон надає юридичного значення як таким, що призводять до виникнення права власності [3, с. 39].

Я. В. Новохатська під способом набуття права власності пропонує розуміти закріплену нормами права ідеальну модель, що описує те, які юридичні факти та в якій послідовності повинні мати місце для появи відповідної підстави набуття права власності. Підставу ж набуття права власності він визначає як фактичну основу виникнення відповідного цивільного правовідношення, юридичний факт або склад, за наявності якого виникає право власності як суб'єктивне право. Тобто спосіб є лише інструментом законодавця, яким забезпечується правильний напрямок реалізації волі набувача, нормативною передумовою для появи підстави, а підстава – це результат реалізації способу [34, с. 11].

Автори одного із коментарів ЦК України, висловили думку, що висновок про ці юридичні факти може бути зроблено тільки в результаті аналізу та логічного тлумачення норм, що встановлюють підстави набуття права власності [35, с. 353]. Не слід забувати, наголошується у літературі, і про істотні розбіжності між такими підставами/способами, завдяки яким право власності набувається вперше чи незалежно від того, що воно належало іншій особі, і тими, коли право власності у набувача базується на праві попереднього власника [36, с. 34-343].

На думку інших науковців, як способи, так і підстави набуття права спільної власності належать до юридичних фактів. Однак, як зазначають вчені, при використанні терміна «спосіб», навіть виходячи із етимологічного значення цього слова (спосіб – дія чи система дій, що застосовується при здійсненні чого-небудь) акцент робиться на момент дії. Відповідно до способів відносяться не всі юридичні факти, а лише група юридичних дій. Підстави ж – це всі юридичні факти [37, с. 27].

Дискусії щодо тотожності чи нетотожності цих понять тривають і сьогодні. На нашу думку, необхідно з'ясувати зміст термінів «підстава» і «спосіб». Так, у новому тлумачному словнику української мови зазначається, що термін «спосіб» означає певну дію, прийом або систему прийомів, яка дає можливість зробити, здійснити що-небудь, досягти чогось. Термін «підстава» означає те головне, на чому базується що-небудь; те, чим пояснюються, виправдовуються вчинки, поведінка тощо кого-небудь [38, с. 343, 391]. Таким чином зміст понять «підстави» і «способи» виникнення права спільної власності подружжя на житло є різним. Зокрема, під способом виникнення права спільної власності подружжя слід розуміти порядок, систему дій, дотримуючись якого або вчинивши які подружжя може набути право спільної власності на житло. В свою чергу, під підставами виникнення права спільної власності подружжя на житло слід розуміти юридичні факти чи їх систему, за наявності яких у подружжя може виникнути право спільної власності на житло. Інакше кажучи, спосіб набуття подружжям права

спільної власності на житло є системою дій, які повинно вчинити подружжя за наявності встановлених законом юридичних фактів, щоб у них виникло право спільної власності на житло.

Отже, з'ясувавши зміст термінів «підстави» і «способи» виникнення права спільної власності подружжя на житло, слід встановити значення понять «набуття» і «виникнення» права спільної власності подружжя на житло.

На думку більшості вчених, поняття «набуття» і «виникнення» права власності потрібно розглядати як тотожні поняття. Так, В. П. Грибанов вважав, що поняття «виникнення» та «набуття» співвідносяться як загальне та особливе [32, с. 205]. Водночас Т. О. Ариванюк навпаки вважає, що поняття «набуття» ширше за «виникнення», оскільки логічним є те, що набуття приводить до виникнення права власності [39, с. 47].

На думку І. А. Спасибо, коли йдеться про набуття права власності, то це припускає (передбачає) вольовий момент, тоді як виникнення права виступає результатом цього прояву волі. Виникнення права залежить від дій суб'єкта або подій, а набуття і є дією, процесом. Крім того, вчений стверджує, що якщо особа стала власником на підставі волевиявлення шляхом здійснення власних дій, то вона набула право, а якщо через відсутність волі особи, яка стає власником, то право власності у неї виникло, оскільки особа в цьому випадку не здійснювала жодних дій, спрямованих на набуття права власності [30, с. 10-11].

С. М. Романович вважає, що «більш виваженою є позиція В. К. Андрєєва, про те, що набуття приводить до виникнення права власності, оскільки набуття права власності є процесом накопичення юридичних фактів, які входять до визначеного законом способу. Як наслідок накопичення відповідних юридичних фактів виникає право власності. І саме з виникненням права власності з'являються відповідні правовідносини» [3, с. 40].

Аналізуючи вищенаведені наукові підходи, більш слушною є позиція І. А. Спасибо, оскільки набуття права спільної власності подружжя на житло характеризує процес, результатом якого є виникнення права власності. Інакше кажучи, виникнення права спільної власності є моментом, а набуття – системою дій. Крім того, «набуття» будь-якого права свідчить про те, що цей процес не є об'єктивним (незалежним від волі людини) явищем, а «виникнення» вказує на неминучість якого-небудь явища, у тому числі й виникнення (появи, одержання) певного права.

Тобто термін «набуття» права спільної власності подружжя на житло варто вживати під час характеристики способів набуття права спільної власності подружжя на житло, а термін «виникнення» – підстав виникнення такого права.

Крім вже з'ясованих юридичних термінів, необхідно з'ясувати зміст такої правової категорії, як «перехід права власності». Зокрема, на думку вчених, перехід (набуття) прав власника (окремих правомочностей) як з його волі, так і поза нею, є результатом настання певного юридичного факту, який зумовлює правостворюючі наслідки для набувача прав та правоприпиняючі для попередника. Такий перехід прав (правомочностей) полягає у переході (набутті) відповідних прав (правомочностей) на основі належності права власності попереднику. Сама належність прав (правомочностей), які за своєю природою є оборотоздатними, допускає можливість їх переходу до осіб не власників [40, с. 39].

Отже, поняття «перехід права власності» є близьким за змістом до поняття «набуття права власності» і означає процес зміни власника майна, тобто вказує на те, що право власності однієї особи припиняється, а в іншій особі – виникає. Правовими формами переходу права власності, як стверджує А. П. Місяць, є відчуження цього права та правонаступництво (універсальне та сингулярне) [40, с. 35, 40].

Крім того, у контексті досліджуваних у цьому розділі питань слід звернути увагу на те, що, як зазначає Т. О. Ариванюк, важливе значення для

подружжя має вирішення питання щодо встановлення моменту, з якого розпочинається дія режиму спільності майна, оскільки з цим моментом безпосередньо пов'язане вирішення питання про момент виникнення у подружжя права спільної власності на набуте ними майно або момент виникнення у них спільності на майно, належне одному з них за зобов'язальними правовідносинами. Більше того, з набуттям подружжям права спільної власності на майно та майнових прав у подружжя виникають відповідні спільні майнові обов'язки [39, с. 91].

Вирішуючи це питання, відзначимо, що про спільність майна подружжя можна говорити лише за час існування шлюбу (з моменту реєстрації шлюбу в органах РАЦС). Зокрема відповідно до ст. 95 СК України у тих випадках, коли укладено шлюбний договір до реєстрації шлюбу, він набирає чинності у день реєстрації шлюбу, а якщо в період шлюбу – у день його нотаріального посвідчення.

Отже, з'ясувавши загальнотеоретичні положення, можемо перейти до класифікації підстав виникнення права спільної власності подружжя та розпочати їх аналіз.

Як відзначається у юридичній літературі, класифікація підстав виникнення права власності здійснювалась ще з часів існування Римської імперії. Уже на той час існував поділ підстав виникнення права власності на первісні (первинні) і похідні [2, с. 43; 3, с. 41; 16, с. 61; 41, с. 51]. Розрізняють також загальні та спеціальні підстави виникнення права власності (за спеціальними підставами право власності набувається лише окремими суб'єктами, наприклад, державою) [33, с. 321, 329].

На думку Д. І. Мейера, поділ підстав виникнення права власності на первісні та похідні є недоцільним і таким, що не становить ніякого практичного інтересу, тому що, по-перше, право з цим поділом не пов'язує жодних юридичних наслідків; по-друге, оскільки немає речей, які б нікому не належали, а якщо вони й існують, то вони належать нашій планеті [29, с. 54].

Позиція Д. І. Мейера знайшла підтримку Т. О. Ариванюка, котрий

вважає непереконливим поділ підстав виникнення права спільної власності на первісні та похідні і вказує на те, що значно важливіше проводити розмежування порядку набуття і припинення від способів перетворення одних правових форм власності на інші [9, с. 50].

Є. В. Васьковський, критикуючи підхід Д. І. Мейєра, наполягав на важливості поділу підстав на первісні та похідні, що впливає на властивість права спільної власності: за первісних підстав у набувача виникає нове право власності, а за похідними – до нього переходить чуже право у тому виді, який воно мало у свого попереднього власника [42, с. 303].

Абсолютна більшість науковців дотримуються думки, що підстави виникнення права власності треба поділяти на первісні та похідні. При цьому у цивілістичній науці побутує позиція, що раніше виникли первісні підстави як такі, що ґрунтуються на давніх формах набуття права власності. З розвитком цивільного обігу з'явилися і похідні підстави. Первісні підстави виникнення полягали у тому, що право власності виникало вперше або проти волі колишнього власника. Наприклад, захоплення нічийної речі (заволодіння) – *occupatio rei nullius*; перероба речей – *specificatio*; набуття права власності за давністю володіння – *usucapio* тощо. Похідні підстави виникнення полягали у тому, що право власності переходило від однієї особи до іншої за їхньою взаємною волею, за їхнім бажанням [28, с. 202].

Проте, незважаючи на єдність думок цивілістів щодо видів підстав виникнення права власності, немає єдиного розуміння критерію їхньої класифікації. Так, О. С. Юффе як критерій для розмежування первісних і похідних підстав виникнення права спільної власності застосував критерій погодженої волі. Зокрема, він стверджував, що первісні підстави характеризуються тим спільним для них моментом, відповідно до якого вони не пов'язані з волею попереднього власника, оскільки такого взагалі немає чи ж його воля не береться до уваги, а похідні – тим, що в таких випадках право власності набувається за волею попереднього власника і відповідно до згоди

нового набувача [43, с. 283]. Подібну точку зору відстоює і Н. С. Кузнєцова [44, с. 309].

Натомість Я. М. Шевченко та М. В. Венецька вважають, що критерій волі можна взагалі не враховувати, оскільки він не є всеосяжним, і при його використанні неминуче виникне необхідність робити винятки. Так, наприклад, при спадкуванні за законом, а не за заповітом, що також є похідним способом виникнення права власності, відсутня воля попереднього власника. Через це при розмежуванні способів виникнення права власності варто приймати єдиний критерій правонаступництва.

Під теорією правонаступництва цивілісти розуміють перехід права від однієї особи до іншої безпосередньо в силу закону або угоди, коли права нового суб'єкта, який заступає місце попереднього в правовідносинах, залишаються такими самими, якими вони були в останнього.

Доречно підтримати тих науковців, які надають перевагу критерію правонаступництва, оскільки він все ж є більш універсальним. Зокрема, виникнення права спільної власності подружжя на житло на підставі спадкування за законом свідчить, що відсутня воля як спадкодавця, так і спадкоємців. Хоча у цьому випадку про волю спадкодавця взагалі не йдеться і вона не враховується подружжям-спадкоємцями, коли вони набувають права спільної власності на житло. Щоправда, про відсутність волі у наведеному прикладі слід вести мову дуже умовно й обережно, тому що небажання скласти заповіт з боку спадкодавця та відсутність заперечень чи відмови прийняти спадщину за законом свідчить про їхнє волевиявлення, підтверджуючи волю учасників спадкових відносин дотримуватися встановлених законом чи правовими звичаями правил.

Утім, погоджуємось з думкою тих вчених, котрі визнають, що спадкування належить до похідних підстав виникнення права спільної власності подружжя на житло. Крім того, як відзначають прихильники цього підходу, принцип римського приватного права «*nemo plus juris ad alenium transferre potest, quam i pso habet*», тобто «ніхто не може передати іншому

більше прав, ніж має сам», іншими словами, право власності переходить до нового власника в тому ж обсязі, що його мав попередній власник, якнайкраще характеризує похідні підстави виникнення права спільної власності подружжя на житло та широко застосовується в цивільному законодавстві [3, с. 43].

Висновки до розділу 1

1. Право власності подружжя на житло є неподільним (непотрібно виділяти, визначати частку, яка належить кожному із співвласників житла, у натурі). Подружжя здійснюють свої правомочності власника щодо всього житла як об'єкта права спільної власності, що і становить собою право спільної власності.

2. Реалізація права одного із співвласників не повинна обмежувати інтереси інших співвласників. Тобто воля і права кожного учасника спільної власності обмежені правами інших її учасників.

3. Аналізуючи існуючі дискусії про правову природу частки власника у спільній частковій власності щодо з'ясування питання, у чому саме власнику належить частка, підтримано підхід, згідно з яким співвласникам належить частка у праві власності на річ, оскільки неможливо уявити ситуацію поділу між подружжям однокімнатної квартири.

4. Підстава виникнення права спільної власності подружжя на житло характеризує юридичний факт, що зумовлює виникнення відповідного права, а способи набуття – процес, процедуру, порядок, з дотриманням якого може виникнути відповідне право. Тобто термін «набуття» права спільної власності подружжя на житло варто вживати під час характеристики способів набуття права спільної власності подружжя на житло, а термін «виникнення» – підстав виникнення такого права.

Розділ 2

Первісні підстави виникнення права спільної власності подружжя на житло

2.1. Будівництво та специфікація житла як підстави виникнення у подружжя права спільної власності

Законодавець визначає легальними будь-які підстави виникнення права спільної власності, якщо вони не заборонені законом (ч. 3 ст. 355 ЦК України). Втім, закон не встановлює таких підстав. Через це для визначення підстав виникнення права спільної власності подружжя на житло необхідно застосовувати положення ЦК України про підстави виникнення права власності з урахуванням особливостей об'єкта (житла) та суб'єктного складу права спільної власності.

У відповідності до ч. 1 ст. 328 ЦК України право власності набувається на підставах, що не заборонені законом, зокрема із правочинів. Водночас частина другої цієї статті закріплює презумпцію правомірності набуття права власності, якщо інше прямо не впливає із закону або незаконність набуття права власності не встановлена судом. При цьому, згідно зі ст. 204 ЦК України, правочин є правомірним, якщо його недійсність прямо не встановлена законом або якщо він не визнаний судом недійсним.

Отже, зважаючи на законодавчі норми, можемо навести перелік підстав виникнення права спільної власності подружжя на житло. Так, з наведеного у ст. 330-345, 376 та ч. 3, 4 ст. 368 ЦК України переліку підстав виникнення права власності до підстав виникнення права спільної власності можемо віднести підстави, зазначені у ст. 330-331, 344-345, 376 (у разі визнання судом правомірності забудови (ч. 5 ст. 376 ЦК України)), 384, ч. 3, 4 ст. 368

ЦК України, спадкування та укладення цивільно-правових договорів, за якими передається майно у власність.

Звідси до первісних (первинних, початкових) підстав виникнення права спільної власності подружжя на житло належать такі:

- 1) створення подружжям нової речі (будівництво нового житла);
- 2) переробка (специфікація) речі (капітальний ремонт житла);
- 3) набувальна давність;
- 4) самочинне будівництво житла (у разі визнання судом його правомірності).

Створення речі (будівництво житла) зазначена у ЦК України першою серед підстав виникнення права власності. Тому розпочнемо розгляд підстав виникнення права спільної власності подружжя на житло саме з цієї підстави.

Незважаючи, на перший погляд, на простоту цієї підстави, законодавство встановлює певні особливості набуття права власності на новостворене майно, у тому числі і житло. Так, відповідно до ч. 2 ст. 331 ЦК України право власності на новостворене нерухоме майно (житлові будинки, будівлі, споруди тощо) виникає з моменту завершення будівництва (створення майна). Якщо договором або законом передбачено прийняття нерухомого майна в експлуатацію, право власності виникає з моменту його прийняття в експлуатацію. Якщо право власності на нерухоме майно відповідно до закону підлягає державній реєстрації, право власності виникає з моменту державної реєстрації. Через це у юридичній літературі висловлюються різні думки з цього приводу.

Зокрема, будівництво подружжям житла може здійснюватися різними способами. До них варто віднести: а) самостійне будівництво житла подружжям за власні кошти та/або з власних матеріалів; б) будівництво житла подружжям на підставі договору підряду; в) будівництво житла подружжям за рахунок позики чи кредиту тощо.

Незважаючи на відсутність у цивільному законодавстві особливостей набуття права спільної власності на новостворене житло залежно від способу його створення, у цивілістичній літературі висловлюються різні погляди щодо набуття права спільної власності на житло, збудоване за договором підряду. Так, К. П. Победоносцев вважав, що коли будь-що набувається, то воно повинно існувати в реальності. Інакше набуття речового права немислимо [46, с. 303]. Тобто, якщо слідувати цій позиції, подружжя не зможе набутти право спільної власності на новостворене житло, що суперечить чинному цивільному законодавству.

Тому більшість цивілістів цілком обґрунтовано вважають, що для того, щоб певна річ виступала об'єктом правонабуття недостатньо, щоб ця річ існувала реально – в просторі та часі. Адже відомим є той факт, що з юридичної точки зору речі можуть існувати природно та юридично, що у своїй сукупності і приводить до утворення об'єкта правонабуття [3, с. 38]. Саме юридичне існування речі, на думку вчених, забезпечується завдяки: а) наявності певних загальновизнаних та прийнятних правил привласнення, що містяться у законодавстві, відповідно до яких має відбуватися правонабуття; б) їх додержанню, тобто виконанню всієї необхідної правової процедури [30, с. 67].

На думку С. М. Романович, у цьому випадку не йдеться про створення речі особами у власних інтересах для побутових потреб, а йдеться власне про виготовлення (створення) речі на замовлення, тобто в такому разі початково спільна власність виникає в осіб, які виготовили (створили) річ, а вже потім вона переходить до замовника за договором [3, с. 47].

На думку деяких цивілістів, до передачі замовникові речі, що виготовлена за договором підряду, саме підрядника слід вважати її власником. Так, В. В. Луць обґрунтовує це тим, що спільною для підрядних договорів ознакою є несення підрядником ризику випадкової загибелі предмета підряду або неможливості закінчення роботи. Тому законодавче

визнання замовника суб'єктом права власності на зведені конструкції або незавершене будівництво є необґрунтованим, оскільки до передачі готового об'єкта або результату інших будівельних робіт вони перебувають у сфері відання і діяльності підрядника, в яку замовник не має права втручатися [47, с. 212-213].

М. І. Брагінський та В. В. Вітрянський зауважують, що із самої природи підряду випливає, що власником новоствореної речі до передання її замовникові, за загальним правилом, визнається саме підрядник. Тому об'єктом стягнення за боргами підрядника може стати і річ, яку він виготовив за договором із замовником, незалежно від того, що замовник уже оплатив вартість цієї речі. Так само з моменту передачі замовникові виготовленої речі вона може стати об'єктом стягнення за боргами замовника, незалежно від того, оплатив він вартість виготовленої речі повністю чи тільки частково [48, с. 47-48].

На думку А. Б. Гриняка, загальне правило, згідно з яким власником об'єкта будівництва або результату інших будівельних робіт визнається замовник, є законодавчою колізією, та пропонує викласти її у попередній редакції: «Власником об'єкта будівництва або результату інших будівельних робіт до їх здачі замовникові є підрядник» [49, с. 106-107].

М. К. Галянтич вважає, що до моменту завершення будівництва житлового будинку житлових прав у забудовників не виникає. Ці відносини регулюються цивільним законодавством у повному обсязі. Тільки після завершення будівництва та реєстрації будинку як жилого, у сторін можуть виникнути житлові правовідносини, що регулюються нормами не лише цивільного, а й житлового законодавства [50, с. 280].

Вказана наукова позиція є доречною, оскільки підрядник до закінчення будівництва може бути лише власником матеріалів, але не об'єкта будівництва. Такий висновок підтверджується нормами ЦК України про момент виникнення права власності на нерухоме майно, у тому числі

незавершене будівництвом (ст. 331 ЦК України) та ст. 876 ЦК України, відповідно до якої власником об'єкта будівництва або результату інших будівельних робіт є замовник, якщо інше не передбачено договором. Однак пропозиція А. Б. Гриняка може мати позитивні наслідки для розвитку цивільного законодавства та цивільного обігу.

Водночас не можна оминати увагою порядок набуття подружжям права спільної власності на новостворене житло. Зокрема, для цього подружжю насамперед необхідно набути право користування або право власності на земельну ділянку, призначену для будівництва. Подружжя може це зробити шляхом укладення цивільно-правового договору щодо земельної ділянки, її спадкування, безоплатної передачі із земель державної чи комунальної власності чи внаслідок набувальної давності.

Відповідно до п. «г» ч. 1 ст. 121 Земельного кодексу України (далі – ЗК України) громадяни України мають право на безоплатну приватизацію земельної ділянки із земель державної або комунальної власності для будівництва та обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка) у таких розмірах: у селах – не більше як 0,25 га, у селищах – не більше як 0,15 га, в містах – не більше як 0,10 га [51].

Порядок безоплатної приватизації земельної ділянки встановлено у ст. 118 ЗК України. Після отримання земельної ділянки подружжя або підрядник (у разі будівництва житла за договором будівельного підряду) повинне отримати дозвіл на будівельні роботи відповідно до закону [27]. Далі здійснюється будівництво житла, яке закінчується введенням його в експлуатацію відповідно до Порядку прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів [52].

Так, прийняття в експлуатацію житла проводиться шляхом реєстрації органами державного архітектурно-будівельного контролю поданої замовником декларації про готовність об'єкта до експлуатації (п. 3 зазначеного порядку). Датою прийняття житла в експлуатацію, згідно з п. 11

цього Порядку, є дата реєстрації декларації або видачі сертифіката. Після цього здійснюється реєстрація права спільної власності подружжя на житло відповідно до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» [53].

Водночас у юридичній літературі звертається увага на те, що ЦК України не встановлює єдиного моменту виникнення права спільної власності на житло. При цьому, враховуючи ознаки житла, зазначені у ст. 380 ЦК України, слід було б визнати таким моментом введення новобудови в експлуатацію, що має бути підтверджено державною реєстрацією. Однак між створенням житлового об'єкта і введенням його в експлуатацію може проходити значний проміжок часу. Тому, на нашу думку, потрібно закріпити загальне правило, що право на нерухомість виникає з моменту державної реєстрації, якщо інше не встановлено законом.

Подібну позицію підтримує О. В. Воронова, вважаючи недоцільним визнавати правовстановлювальним документом для реєстрації права власності акт приймання в експлуатацію, оскільки він підтверджує тільки висновок державних органів щодо відповідності об'єкта нерухомості технічним вимогам. У зв'язку з цим заслуговує на увагу пропозиція про видачу органами місцевого самоврядування особам, які збудували житло, такий правовстановлювальний документ, як свідоцтво про прийняття в експлуатацію певного об'єкту нерухомості, включаючи і житло [2, с. 181].

Потрібно підтримати наукову позицію М. К. Галянтича і визнати моментом виникнення права спільної власності подружжя на збудоване ними житло момент державної реєстрації відповідного права на житло. Проте для уникнення зловживань та порушень житлових прав подружжя необхідно закріпити правило, що у разі виникнення спорів (наприклад, при спадкуванні, поділі майна, при розірванні шлюбу чи укладенні договорів щодо новоствореного житла, право спільної власності подружжя на яке не було

zareestrowane) суд вправі визнати право спільної власності подружжя на житло з моменту звершення будівництва чи введення його в експлуатацію.

Втім, запропонований нами варіант вирішення проблеми може спричинити ряд зловживань. Проте, для прийняття судом рішення (встановлення іншого моменту, ніж державна реєстрація прав на житло) повинно бути обґрунтованим і стосуватися випадків, коли державну реєстрацію права спільної власності подружжя на новостворене житло не було здійснено з причин від нього (подружжя) не залежних (наприклад, державний реєстратор затягує вчинення залежних від нього дій).

Водночас цивільне законодавство передбачає спеціальні правила щодо здійснення самочинного будівництва, які застосовуються у випадку недотримання порядку набуття права спільної власності на новостворене житло. Зокрема, згідно з ч. 1, 2 ст. 376 ЦК України житловий будинок, будівля, споруда, інше нерухоме майно вважаються самочинним будівництвом, якщо вони збудовані або будуються на земельній ділянці, що не була відведена для цієї мети, або без відповідного документа, який дає право виконувати будівельні роботи чи належно затвердженого проекту, або з істотними порушеннями будівельних норм і правил. При цьому подружжя, яке здійснило або здійснює зі своїх матеріалів самочинне будівництво житла, не набуває права спільної власності на нього.

Пленум Вищого спеціалізованого суду з розгляду цивільних і кримінальних справ у своїй постанові «Про застосування судами статті 376 ЦК України (про правовий режим самочинного будівництва)» уточнив, що самочинним також вважається будівництво хоча і на підставі проекту, але за наявності істотних порушень зазначених норм та правил як у самому проекті, так і при будівництві, за наявності рішень спеціально уповноважених органів про усунення порушень. Право власності на самочинно збудовані житлові будинки, будівлі, споруди, інше нерухоме майно не набувають як особи, які здійснили це будівництво, так і їхні спадкоємці. Це майно не є об'єктом

права власності, воно не може бути предметом поділу та встановлення порядку користування в судовому порядку; на нього не може бути звернено стягнення за виконавчими документами, у тому числі продаж його з прилюдних торгів [54].

У випадку самочинного будівництва, «право нібито не помічає (не регулює) самочинно збудованого житла, пускаючи його існування в певному розумінні на самоплив. Це пов'язано з тим, що природний стан цих речей не тягне за собою юридичного статусу об'єкта» [30, с. 68]. Тобто фактично йдеться про існування не легалізованого самочинно збудованого житла.

Проте, якщо існує загальне правило, то можуть існувати і винятки з нього. Так, законодавець закріпив можливість узаконення самочинно збудованого житла. Зокрема, відповідно до ч. 5 ст. 376 ЦК України на вимогу власника (користувача) земельної ділянки суд може визнати за ним право власності на нерухоме майно, яке самочинно збудоване на ній, якщо це не порушує права інших осіб.

Отже, подружжя може набути право спільної власності на самочинно збудоване житло, якщо вони є співвласниками земельної ділянки, де іншою особою (іншими особами) було здійснено самочинне будівництво, і подружжя звернулося до суду з позовом про визнання за ним відповідного права.

Водночас право спільної власності на самочинно збудоване житло може бути за рішенням суду визнане за подружжям, які здійснили самочинне будівництво на земельній ділянці, що не була їм відведена для цієї мети, за умови надання земельної ділянки у встановленому порядку подружжю під уже збудоване нерухоме майно.

При цьому, як зазначив Пленум Вищого спеціалізованого суду з розгляду цивільних і кримінальних справ у згаданій вище постанові, звернення до суду з позовом про визнання права власності на самочинне будівництво має здійснюватися за наявності даних про те, що порушене

питання було предметом розгляду компетентного державного органу, рішення якого чи його відсутність дають підстави вважати про наявність спору про право [54].

Попри очевидний спосіб набуття подружжям права спільної власності на самочинно збудоване житло, Р. С. Титикало наводить приклад іншого прийняття рішення щодо узаконення об'єкта самочинного будівництва, порівняно з рішеннями місцевих судів. Так, власники таких об'єктів доволі часто звертаються до третейського суду. Для звернення до третейського суду власнику об'єкта самочинного будівництва можна укласти договір оренди з третьою особою, в якому зробити арбітражне застереження. Об'єктом оренди буде самочинно збудоване нерухоме майно. Орендар відмовляється платити орендну плату, а свої заперечення ґрунтує на тому, що орендодавець не є власником самочинного будівництва. Орендодавець звертається до третейського суду, який зазначений в арбітражному застереженні [55, с. 48].

Таким чином, законодавець передбачив можливість набуття права спільної власності подружжя на самочинно збудоване житло навіть тоді, коли саме подружжя здійснило таке будівництво.

Поміж досліджень підстави виникнення права спільної власності на житло, не значна увага приділяють питанню набуття права власності на житло таким способом, як переробка (перебудова, перепланування чи реконструкція). Подібна ситуація є результатом неоднозначності положень ст. 332 ЦК України.

Так, відповідно до ч. 1 ст. 332 ЦК України переробкою є використання однієї речі (матеріалу), в результаті чого створюється нова річ. Звідси випливає, що переробка може здійснюватися як щодо нерухомої, так і рухомої речі. Проте аналіз наступних частин свідчить про помилковість такого висновку, оскільки вони можуть бути застосовані лише щодо рухомих речей.

Однак деякі вчені не погоджуються з таким станом правового регулювання. Зокрема, на думку М. К. Галянтича, «первинною підставою набуття права власності може бути і переробка речі (перепланування, перебудова, реконструкція), внаслідок яких відбувається зміна конфігурації житлового будинку, квартири. При цьому невизначеним залишається питання, чи створюється внаслідок перебудови новий об'єкт права власності, оскільки власник квартири має право здійснювати зміни у квартирі за умови, що ці зміни не призведуть до порушень прав власників інших квартир у багатоповерховому житловому будинку та не порушать санітарно-технічних вимог і правил експлуатації будинку. Тому у випадку, коли внаслідок перебудови, перепланування не змінюється загальна площа квартири чи будинку, тобто не виникає нового об'єкта права власності, власник залишається власником житла із внесенням відповідних змін до технічної документації» [50, с. 283].

З таким підходом варто погодитися, оскільки внаслідок проведення змін (ремонт, реконструкції, здійснення прибудови, перепланування тощо) у житлі не відбувається змін призначення приміщення, в якому відбувалися реконструкція, ремонт тощо, та зміни власника. При цьому слід зауважити, що у випадку здійснення подружжям перетворень будівлі, споруди, яка належить їм на праві спільної власності, які призводять до зміни їхнього призначення і визнання їх внаслідок цього придатними для проживання, можна говорити про виникнення права спільної власності подружжя на житло на підставі специфікації будівлі чи споруди. Звичайно, за умови внесення відповідних змін до державного реєстру прав на нерухоме майно та їх обтяжень.

У зв'язку з цим вважаємо, що ст. 332 ЦК України треба доповнити частинами шостою і сьомою такого змісту:

«6. Зазначені у цій статті положення застосовують і до реконструкції, перебудови, перепланування чи інших будівельно-ремонтних робіт з нерухомим майном, внаслідок яких воно набуває ознак житла.

7. Право власності на житло, створене внаслідок зазначених у частині шостій цієї статті, виникає з моменту внесення відповідних змін до державного реєстру прав на нерухоме майно та їх обтяжень».

2.2. Набувальна давність як підстава виникнення права спільної власності подружжя на житло

Наступною первісною підставою виникнення права спільної власності подружжя на житло є набувальна давність. Такий висновок ґрунтується на положеннях, закріплених у ст. 334 ЦК України. Так, згідно з частиною першою вказаної статті особа, яка добросовісно заволоділа чужим нерухомим майном і продовжує відкрито, безперервно володіти ним протягом десяти років, набуває право власності на це майно (набувальна давність), якщо інше не встановлено ЦК України. Відповідно право спільної власності подружжя на житло, що підлягає державній реєстрації, виникає за набувальною давністю з моменту державної реєстрації.

Виникнення права спільної власності подружжя на житло за набувальною давністю у правовій літературі науковці пов'язують з дотриманням таких умов, як добросовісність володіння, відкритість, безперервність, тривалість [56, с. 302-303].

На думку О. В. Воронової, добросовісність як умова виникнення права власності за набувальною давністю вимагається тільки на момент самого заволодіння майном, а не протягом усього строку володіння, оскільки ч. 1 ст. 344 ЦК України вказує на ознаку добросовісності тільки у відношенні

заволодіння майном. А усі інші умови повинні бути дотримані протягом усього строку фактичного володіння житлом [2, с. 51].

Добросовісність володіння полягає у законності підстав, внаслідок яких у подружжя виникає право заволодіння житлом, якщо згодом ці підстави відпали. При цьому набуття права спільної власності на житло за набувальною давністю виключається у випадках протизаконного (недобросовісного) заволодіння ним проти волі його власника. Так, не може виникати за набувальною давністю, наприклад, право власності на квартиру, в яку самочинно вселилась особа за відсутності в ній власника [2, с. 52].

На думку Д. І. Мейєра, добросовісне володіння це те, що засноване на щирому, хоча й помилковому уявленні володільця про право володіння. Володіння недобросовісне, як протилежність добросовісному, є володіння свідомо незаконне, таке, що порушує чие-небудь право [57, с. 332].

Таким чином, відкритість володіння житлом, на нашу думку, полягає у тому, що володілець не приховує факту володіння ним, а тривалість як умова набуття права власності за набувальною давністю означає необхідність володіння житлом не менше, ніж протягом обумовленого законом мінімального строку. При цьому володіння необхідно розцінювати як факт, а не як право. Тому, згідно з ч. 2 ст. 344 ЦК України, якщо один з подружжя заявляє про давність володіння, то він може приєднати до часу свого володіння увесь час, протягом якого цим майном володіла особа, чиїм спадкоємцем він є.

Володіння припиняється втратою речі, в той час як припинення права власності вимагає спеціального акта і проста втрата речі жодним чином не може припинити право власності. Д. І. Мейєр зазначав, що будь-яке володіння, яке не впливає з права власності, є факт; але юридичні наслідки, пов'язані з володінням, в різних випадках бувають різними, тобто у володінні можна розрізняти володіння за давнєне, володіння добросовісне і володіння недобросовісне [57, с. 332].

Отож, з наведеного випливає, що за умови фактичного тривалого,

безперервного і добросовісного володіння житлом подружжя може набути право спільної власності на нього, тому що ними були дотримані усі формальні вимоги. Наприклад, у разі поселення подружжя у житло, у якому тривалий час (не менш як один рік) ніхто не проживав і не бажав проживати, про що відомо подружжю, вони (подружжя) вправі набути права спільної власності на це житло за набувальною давністю, якщо ними буде дотримано усіх вимог закону щодо набувальної давності та буде здійснено державну реєстрацію свого речового права.

Право спільної власності подружжя на житло за набувальною давністю набувається за рішенням суду. Тобто рішення суду у цьому випадку мало б виступати підставою виникнення права спільної власності подружжя на житло. Такої позиції дотримуються майже усі цивілісти, оскільки вони вважають, що судовим рішенням вказаний момент не може бути змінений, тобто судовим рішенням не може бути встановлено, наприклад, що право власності на житло внаслідок набувальної давності виникає з моменту заволодіння ним чи з моменту набуття чинності рішенням суду чи з іншої дати, крім дати державної реєстрації [2, с. 54]. Однак, на думку, І. А. Спасибо, рішення суду у цьому випадку є правовстановлюваним документом [41, с. 137].

Така позиція є виправданою, оскільки підставою виникнення права спільної власності подружжя на житло, згідно зі ст. 344 ЦК України, є набувальна давність (дотримання умов добросовісності володіння), а рішенням суду лише підтверджується (засвідчується) дотримання умов набувальної давності. Рішення суду тут виступатиме своерідною гарантією, на основі якої повинні бути внесені зміни до державного реєстру прав на нерухоме майно та їх обтяжень.

Водночас, враховуючи специфіку житла як об'єкта права спільної власності подружжя та зважаючи на права власників житла, у юридичній літературі висловлюються міркування, що набувальна давність не повинна застосовуватись як підстава виникнення права спільної власності подружжя

на житло. Зокрема, на думку М. К. Галянтича, набувальна давність спрямована на обмеження прав власника і тому житло як специфічний об'єкт цивільного права має бути виключений із переліку об'єктів, за якими переходить право власності, змінивши ст. 344 ЦК України таким чином, щоб набувальна давність на житло не поширювалася. Такий правовий підхід, на думку науковця, дозволить захистити права власника житла у випадках як законного, так і незаконного заволодіння чужим майном, тому що не може виникати право на житло за набувальною давністю в осіб, які проживають у ньому за відсутності власника, незалежно від добросовісності володіння ним. При цьому, оскільки право власності за набувальною давністю на житло набувається лише за рішенням суду, то позовна давність поширюється на весь строк, що надає можливість для захисту права за позовом особи, право якої порушено. З іншого боку, ст. 256 ЦК України зазначає, що позовна давність погашає можливість примусового здійснення права. Матеріальне право існує і після пропуску строку позовної давності і підлягає захисту, якщо суд дійде висновку, що причина пропуску є поважною [50, с. 286-287].

Вказана наукова думка заслуговує на увагу, однак викликає сумнів, що це сприятиме подоланню випадків існування безхазяйного житла та захисту прав осіб, які протягом тривалого часу добросовісно ним володіють. Тому слід узгодити положення ст. 335 та ст. 344 ЦК України, оскільки застосування положення про набуття права власності на бездоглядне житло виключає можливість набуття такого права за набувальною давністю, тому що після спливу одного року з дня взяття на облік безхазяйної нерухомої речі вона за заявою органу, уповноваженого управляти майном відповідної територіальної громади, може бути передана за рішенням суду у комунальну власність. Однак набувальна давність для житла становить не менш як десять років. Тобто після одного року «невизначеності долі» житло переходить у комунальну власність і подальше фактичне добросовісне володіння ним втрачає сенс, оскільки матиме місце захоплення житла. Крім того, за чинної редакції вказаних положень ЦК України подружжя може набути право

спільної власності на безхазяйне житло лише шляхом укладення договору купівлі-продажу з відповідною місцевою радою, на балансі якого воно перебуватиме після ухвалення судом рішення про передачу безхазяйного житла у комунальну власність. Хоча можна припустити, що виникатимуть ситуації, коли безхазяйне житло не перейшло у комунальну власність протягом десяти і більше років і протягом усього цього часу ним добросовісно володіло подружжя. Тоді і справді житло може за рішенням суду перейти у спільну власність подружжя за набувальною давністю.

Згідно з ч. 3 ст. 344 ЦК України, якщо подружжя заволоділо житлом на підставі договору з його власником, який після закінчення строку договору не пред'явив вимоги про його повернення, вони набувають право власності за набувальною давністю на нього через п'ятнадцять років з часу спливу позовної давності. Втрата не з своєї волі житла його володільцем не перериває набувальної давності у разі повернення житла протягом одного року або пред'явлення протягом цього строку позову про його витребування.

При цьому, як обґрунтовано стверджує М. К. Галянтич, якщо особа (у нашому випадку такими особами є подружжя) заволоділа майном власника, який відомий та після закінчення строку договору не пред'явив вимоги про його повернення, ця особа право власності за набувальною давністю не набуває, а дія договору продовжується на тих самих умовах на невизначений строк. Але якщо особа заволоділа майном на підставі договору (найму, оренди, безоплатного користування) з його власником, який невідомий, та після закінчення договору не пред'явив вимоги про його повернення, вона набуває право власності за набувальною власністю на нерухоме майно, яким є житло через 15 років [50, с. 286].

Аналогічний підхід відомий ще з часів існування Римської імперії. Зокрема, у стародавньому римському праві набувальна давність на нерухоме майно становила 20 років, у Візантії – 30 років; у Болгарії – 20 років [58, с. 193].

Крім вищенаведених первісних підстав виникнення права власності на житло, О. В. Воронова виділяє як окрему підставу виникнення права спільної власності подружжя на житло звернення стягнення на житло боржника. При цьому науковець, на нашу думку, обґрунтовано вважає, що звернення стягнення на житло боржника є первісною підставою виникнення права спільної власності подружжя на житло [2, с. 58-60], адже у цьому випадку немає місця правонаступництва – перехід прав та обов'язків, тому що до набувача не переходять обов'язки «відчужувача»-боржника.

Порядок звернення стягнення на житло, яке належить боржникові на праві власності, регулюється Законом України «Про виконавче провадження» [59]. Згідно зі ст. 50 цього закону звернення стягнення на об'єкти нерухомого майна здійснюється у разі відсутності в боржника достатніх коштів чи рухомого майна. При цьому в першу чергу звертається стягнення на окрему від будинку земельну ділянку, інше приміщення, що належать боржнику. В останню чергу звертається стягнення на житловий будинок чи квартиру, в якому фактично проживає боржник. Разом із житловим будинком стягнення звертається також на прилеглу земельну ділянку, що належить боржнику.

Право спільної власності подружжя на житло, отримане внаслідок звернення на нього стягнення за зобов'язаннями боржника, виникає з моменту державної реєстрації цього права. Наш висновок ґрунтується на аналогії закону. Зокрема, оскільки право власності на новостворене житло підлягає державній реєстрації, то і у разі зміни власника воно виникає з моменту такої реєстрації.

Висновки до розділу 2

1. Первісними підставами виникнення права спільної власності подружжя на житло є: а) будівництво подружжям нового житла, у тому числі самочинне будівництво житла (у разі визнання судом його правомірності); б)

переробка (специфікація) житла (капітальний ремонт, перепланування, перебудова, реконструкція житла); в) набувальна давність; г) звернення стягнення на житло боржника у разі невиконання ним свого зобов'язання.

2. До моменту завершення будівництва житлового будинку житлових прав у забудовників не виникає. Тільки після завершення будівництва та реєстрації будинку як жилого, у сторін можуть виникнути житлові правовідносини, що регулюються нормами не лише цивільного, а й житлового законодавства.

3. У випадку здійснення подружжям перетворень будівлі, споруди, яка належить їм на праві спільної власності, які призводять до зміни їхнього призначення і визнання їх внаслідок цього придатними для проживання, можна говорити про виникнення права спільної власності подружжя на житло на підставі специфікації будівлі чи споруди, за умови внесення відповідних змін до державного реєстру прав на нерухоме майно та їх обтяжень.

4. Необхідно узгодити положення ст. 335 та ст. 344 ЦК України, оскільки застосування положення про набуття права власності на бездоглядне житло виключає можливість набуття такого права за набувальною давністю, тому що після спливу одного року з дня взяття на облік безхазяйної нерухомої речі вона за заявою органу, уповноваженого управляти майном відповідної територіальної громади, може бути передана за рішенням суду у комунальну власність. Однак набувальна давність для житла становить не менш як десять років. Тобто після одного року «невизначеності долі» житло переходить у комунальну власність і подальше фактичне добросовісне володіння ним втрачає сенс, оскільки матиме місце захоплення житла.

Розділ 3

Похідні підстави виникнення права спільної власності подружжя на житло

3.1. Цивільно-правові договори про передання майна у власність як підстави виникнення права спільної власності подружжя на житло

Похідними підставами виникнення права спільної власності подружжя на житло є як односторонні, так і дво- чи багатосторонні правочини (договори), приватизація державного житлового фонду, спадкування.

Найбільш поширеною підставою виникнення права спільної власності подружжя на житло є укладення цивільно-правових договорів. Серед цивільно-правових договорів як похідних підстав виникнення права спільної власності подружжя на житло є договори купівлі-продажу, дарування, довічного утримання, ренти, міни. При цьому укладення договору повинно відповідати вимогам закону.

Основним критерієм (орієнтиром) правомірності дій сторін договірної зобов'язання, на думку вчених, визнається принцип добросовісності, який проявляється через конкретні загальні та спеціальні склади добросовісної поведінки сторін [60, с. 4-5]. При цьому, наприклад, в абз. 2 ст. 2 Книги шостої Розділу 1 ЦК Нідерландів закріплено норму про те, що правило, яке зв'язує сторони в силу закону, звичаю або юридичного акта, не застосовується, якщо за даних обставин це неприйнятно у відповідності до стандартів розумності і справедливості [61, с. 241]. У параграфі 242 розділу 1 книги 2 Німецького цивільного уложення, відзначає О. Л. Маковський, закріплено, що боржник зобов'язаний здійснити виконання добросовісно, як того вимагають звичаї обороту [62, с. 48].

Одним з найважливіших питань, які слід вирішити, укладаючи договір, за яким у подружжя виникає право спільної власності на житло, є визначення моменту виникнення цього права, оскільки, як влучно зауважила Л. М. Николайчук, з цього моменту набувач може повною мірою здійснювати правомочності власника щодо володіння, користування та розпорядження придбаним майном [63, с. 78].

А. Б. Гриняк вважає, що передача речі набуває особливого значення не лише в розумінні встановлення моменту виникнення власності, але й в розумінні самого способу її переходу, адже пов'язання моменту переходу права стосовно процедури передачі речі дозволяє вважати, що не щось інше, як сама ця передача, і є перехід власності [64, с. 205].

Сама передача, як зазначають вчені, є вчиненням сторонами дій щодо здійснення права набувачем і виконання обов'язку відчужувачем, які складають зміст зобов'язання, що виникло з договору про відчуження майна. Тобто передачу речі потрібно розглядати як одну із дій щодо виконання договору (зобов'язання). Під виконанням зобов'язання прийнято вважати здійснення кредитором і боржником дій або утримання від вчинення дій, що складають предмет зобов'язання [63, с. 80].

Передача речі свідчить про добросовісність сторін та про їхнє волевиявлення вчинити правочин, змінити долю речі. Проте пов'язувати з моментом передачі житла виникнення права спільної власності подружжя на нього недоречно. Це правило дієве щодо рухомих речей. Щодо нерухомого майна, яким є житло, то вітчизняним законодавством визначено зовсім інший момент – момент внесення відповідного запису до держаного реєстру речових прав на нерухоме майно, порядок здійснення якого визначений Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» [65].

Сьогодні чинне законодавство не пов'язує момент виникнення права спільної власності подружжя на житло із державною реєстрацією договорів.

Однак у цивілістичній літературі висловлюються різні позиції щодо доцільності виключення положення про державну реєстрацію правочину зі ст. 334 ЦК України. Зокрема, державна реєстрація правочинів та прав на нерухоме майно, на думку окремих дослідників, вносить у суспільні відносини необхідний формалізуючий елемент, укріплює права, що випливають з договору, та робить беззаперечним факт належності майна набувачеві [66, с. 139].

Відмова від подвійної державної реєстрації (і правочину, і прав на нерухоме майно) є однозначно позитивним моментом, оскільки це дозволяє уникнути зловживань з боку недобросовісних сторін договорів чи нотаріусів, які, наприклад, можуть забути повідомити сторонам договору про необхідність здійснення державної реєстрації договору та прав на нерухоме майно (у тому числі і на житло). Крім того, це дозволило прискорити цивільний обіг житла, зменшило витрати сторін договору, оскільки вчинення будь-яких реєстраційних дій є платним, та дало змогу уникнути ситуацій, коли нерухоме майно (зокрема, житло) має невизначений статус («висить у повітрі»), тому що не було здійснено обидві державні реєстрації.

Щодо сутності державної реєстрації речових прав на нерухоме майно, то державна реєстрація прав на нерухоме майно – це складний (змішаний) фактичний склад набуття права власності на нерухоме майно, що включає в себе властивий речовим правам елемент управління, який базується на сукупності юридичних фактів цивільно-правового (факт укладення договору) та публічно-правового (факт державної реєстрації) характеру, та визначає комплексність і системність публічно-правового регулювання (державної реєстрації) приватно-правових відносин (права власності на нерухоме майно). Державна реєстрація розглядається науковцем як система охоронних правовідносин, яка виражається у визнанні державою прав суб'єкта цивільних правовідносин на нерухоме майно.

О. С. Слободянюк під державною реєстрацією розуміє внесення відомостей до Державного реєстру прав за спеціальною процедурою, яка передбачає перевірку достовірності даних. Разом із стандартною інформацією про права до реєстру включаються відомості про власників (співвласників) і дані про саму нерухомість [67, с. 145].

Легального розуміння державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень визначене у ч. 1 ст. 2 ЗУ «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», відповідно до якої державна реєстрація речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень – офіційне визнання і підтвердження державою фактів набуття, зміни або припинення речових прав на нерухоме майно, обтяжень таких прав шляхом внесення відповідних відомостей до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.

Найбільш поширеним договором як підставою виникнення права спільної власності подружжя на житло є договір купівлі-продажу. У контексті предмету нашого дослідження він розглядатиметься як договір купівлі-продажу житла.

Згідно із запропонованим М. К. Галянтичем поділом договорів купівлі-продажу житла (залежно від предмета договору та способу його придбання) до них належать: договори про купівлю-продаж квартири, жилого будинку, садиби, частини жилого будинку; купівля-продаж будинку на умовах довічного утримання; купівля-продаж жилого будинку, що належить неповнолітнім; купівля-продаж частки жилого будинку; купівля-продаж конкретної частини жилого будинку; договори на придбання житлових приміщень у багатоквартирних будинках; правочини купівлі нерухомості, предметом яких є не тільки жиле приміщення, частина будинку або будинок, а й відповідна земельна ділянка з надвірними будівлями. За способом придбання автор виділяє: придбання житла на аукціоні; шляхом викупу; на біржі тощо. Викуп житла державної форми власності передбачає викуп:

частини квартири, якщо при приватизації було приватизовано частину квартири, будинку; кімнати в комунальній квартирі; квартири, будинку на конкурсі, аукціоні [50, с. 288-289].

Момент виникнення права спільної власності подружжя на житло на підставі укладення договору у різних державах має свої особливості. Зокрема, на основі аналізу законодавства різних держав Є. О. Мічурін виявив, що згідно із «системою реєстрації, прийнятої у Франції, речові права набувача виникають із моменту укладення договору, але він не може надати їх третім особам до моменту державної реєстрації» [68, с. 56].

Варто погодитися з М. К. Галянтичем, що договір купівлі-продажу подружжям житла, «крім матеріального наповнення, має особливу нематеріальну цінність» порівняно з договором купівлі-продажу товару (речі) [50, с. 290]. Тому видається доцільним передбачити у вітчизняному законодавстві положення про те, що у договорі купівлі-продажу житла потрібно чітко вказувати дані, які дозволяють точно його ідентифікувати, у тому числі відомості, що визначають розташування житла на відповідній земельній ділянці чи у складі багатоквартирного будинку, а за відсутності цих умов у договорі умови щодо передачі житла вважаються непогодженими, а відповідний договір – неукладеним.

Також, як було зазначено вище, сторони можуть домовитися, що право власності на житловий будинок виникає у покупця з іншого моменту. Таким моментом М. К. Галянтич пропонує визнати оплату вартості майна, повне звільнення продавцем відчужуваного житла мешканцями, які там зареєстровані, сплату всіх боргових зобов'язань, укладення договору під певною умовою [50, с. 291].

Зроблений аналіз норм цивільного законодавства та висловлених у літературі міркувань дозволяє стверджувати, що договір купівлі-продажу житла подружжям відповідає таким ознакам: а) спрямований на перехід права власності на житло; б) оплатний; в) консенсуальний; г) двосторонній, оскільки

цивільне законодавство встановлює взаємообумовлені права та обов'язки; г) на стороні покупця обов'язково виступають декілька осіб, а саме подружжя.

За договором купівлі-продажу житла подружжя також може набути право спільної власності на житло як третя особа (наприклад, у разі укладення батьками подружжя договору купівлі-продажу житла на користь подружжя). Згідно із встановленими у ЦК України вимогами продавець житла зобов'язаний попередити покупця про всі права третіх осіб на житло, що продається (права наймача, право застави, право довічного користування тощо). У разі невиконання цієї вимоги подружжя має право вимагати зниження ціни або розірвання договору купівлі-продажу, якщо воно не знало і не могло знати про права третіх осіб на житло.

Продавець житла зобов'язаний передати його у належному стані (тобто, у такому, що визначений договором купівлі-продажу) та у строк, встановлений договором купівлі-продажу, а якщо зміст договору не дає змоги визначити цей строк, відповідно до положень ст. 530 ЦК України.

Якщо відповідно до умов договору купівлі-продажу житла право спільної власності переходить до подружжя раніше від передання житла (наприклад, державну реєстрацію права спільної власності подружжя на житло було вчинено, але сторони домовилися про те, що подружжя заселятиметься в інший час), продавець зобов'язаний до передання зберігати житло, не допускаючи його погіршення. Необхідні для цього витрати подружжя зобов'язане відшкодувати продавцеві, якщо інше не встановлено договором.

При цьому слід підтримати висловлену в юридичній літературі думку, що ризик випадкового знищення житла переходить до набувача (подружжя) одночасно з виникненням у нього права власності, навіть у випадку, якщо інше буде встановлено договором [50, с. 293]. Така наукова позиція зумовлена тим, що продавець, який вже не є власником житла, не відповідає за його долю. Інакше слід було б визнати, що у разі загибелі житла (втрати предмету договору) договір

купівлі-продажу житла не був би виконаним продавцем, що, у свою чергу, тягло б відповідні правові наслідки. Втім, продавець виконав умови договору, а знищення житла відбулося без його вини. На подружжя як покупця житла покладено обов'язок прийняти житло та сплатити ціну відповідно до умов договору.

Згідно зі ст. 658 ЦК України право продажу товару належить його власнику, крім випадків примусового продажу та інших випадків, встановлених законом. Відповідно до ч. 4 ст. 656 ЦК України до договору купівлі-продажу на біржах, конкурсах, аукціонах (публічних торгах), договору купівлі-продажу валютних цінностей і цінних паперів застосовуються загальні положення про купівлю-продаж, якщо інше не встановлено законом про ці види договорів купівлі-продажу або не впливає з їхньої суті.

Особливості придбання житла на аукціоні регулюються Постановою Кабінету Міністрів України від 22 грудня 1997 року №1448 «Про затвердження Положення про порядок проведення аукціонів (публічних торгів) з реалізації заставленого майна» [69].

Крім цього, автори посібника із зобов'язального права звертають увагу на те, що на сертифікатних аукціонах для оплати придбання житла застосовуються не грошові кошти, а приватизаційні майнові сертифікати, залишки коштів на приватизаційних депозитних рахунках, що залишилися невикористаними після придбання акцій громадянами України на попередньому етапі приватизації, а також за залишки коштів житлових чеків, відкритих у формі безготівкових приватизаційних депозитних рахунків, що залишилися невикористаними після приватизації житла з використанням житлових чеків [70, с. 271].

Зі змісту ст. 384 ЦК України слідує, що права спільної власності на житло на підставі договору купівлі-продажу подружжя може і шляхом придбання квартири чи житлового приміщення у житлово-будівельного (житлового) кооперативу, членами якого може виступати подружжя. Проте,

«правові відносини житлових, житлово-будівельних кооперативів та їх членів є на сьогодні не чітко врегульованими чинним законодавством, навіть незважаючи на досить великий масив законодавчих актів, присвячених діяльності кооперативів» [2, с. 48].

Право власності на житловий будинок, створений житлово-будівельним кооперативом, згідно зі ст. 384 ЦК України, виникає у кооперативу. Подружжя як його члени, щоб набути право спільної власності на квартиру, повинне викупити її у кооперативу. Звідси, можемо говорити, що виникнення права спільної власності на житло у подружжя як членів кооперативу відбувається на підставі цивільно-правового договору, тому таке правонабуття належить до вторинних підстав виникнення зазначеного права подружжя.

Менш поширеним у порівнянні із договором купівлі-продажу житла є договір міни житла. Відповідно до ст. 715 ЦК України за договором міни (бартеру) кожна зі сторін зобов'язується передати другій стороні у власність один товар в обмін на інший товар. Кожна зі сторін договору міни є продавцем того житла, яке вона передає в обмін, і покупцем житла, яке вона одержує взамін. Договором може бути встановлена доплата за житло більшої вартості, який обмінюють на житло меншої вартості.

Отже, договір міни житла як підстава виникнення права спільної власності подружжя на житло наділений такими самими ознаками, як і договір купівлі-продажу житла. Тобто він є договором про передачу майна у власність, оплатним, консенсуальним (оскільки вважається укладеним з моменту досягнення сторонами згоди щодо усіх його істотних умов, а не з моменту передачі житла), двостороннім з множинним суб'єктом на одній зі сторін, яким є подружжя.

Отож, законодавець визначив можливість набути права спільної власності на житло без залучення грошових коштів. Зокрема подружжя для поліпшення своїх житлових умов не повинно укласти договорів позики чи

кредиту або заставляти своє житло. Йому достатньо поміняти своє житло або інше майно на житло особи, яка виступає контрагентом у договорі міни житла. Також подружжя може домовитися про придбання житла замість наданих ним послуг або виконаних робіт.

Право власності на житло за договором міни переходить до сторін одночасно після виконання зобов'язань щодо передання житла обома сторонами, якщо інше не встановлено договором або законом. Вказана законодавча вимога, як вважає А. Домбругова, є цілком слушною, оскільки запобігає виникненню ситуації, коли сторона, яка першою отримала житло, отримує на нього право власності, не виконавши зустрічного обов'язку з передання другій стороні належного їй житла [71, с. 81]. Однак Л. М. Николайчук вважає, що ситуація з переходом права власності на обмінюване майно може ускладнюватись у зв'язку з необхідністю державної реєстрації прав на об'єкти нерухомості, що обмінюються [63, с. 133]. Так Є. О. Мічурін переконаний, що за договором міни житла право власності на кожен із об'єктів житлового фонду може виникати поодиночі після державної реєстрації, але це положення повинно знайти закріплення у законі [72, с. 198].

Однак, не можна погодитися з останньою тезою, тому що у разі міни житла державна реєстрація права власності сторін на обмінюване житло відбуватиметься одночасно, про що сторони вправі зазначити у договорі міни житла.

У юридичній літературі деякі науковці розмежовують договір міни житла та обмін житлом. Так, Т. Суярко зазначає, що відмінність договору міни житла від обміну жилими приміщеннями полягає в тому, що сторонами договору міни є лише власники жилих приміщень, а предметом цього правочину є житло, що належить їм на праві власності [73, с. 49]. Є. О. Мічурін стверджує, що відмінність договору міни житла від обміну жилими приміщеннями полягає у тому, що в першому випадку договір фіксує перехід права власності, а в іншому

відбувається перехід права користування між наймачами житлового приміщення [74, с. 181]. Такої ж думки дотримується і М. К. Галянтич, вважаючи що договір міни житла і обмін житлом відрізняються за такими ознаками, як предмет, сторони, порядок оформлення, правові підстави та механізм проведення [50, с. 300-307].

Таким чином, необхідно підтримати вищевикладені позиції науковців і визнати, що договір обміну житла і договір міни житла мають відмінності, які знайшли своє відображення у цивільному законодавстві. Адже подружжя, укладаючи договір міни, набуває право спільної власності на житло, а за договором обміну жилими приміщеннями – лише право користування.

Відповідно до ч. 1 ст. 717 ЦК України за договором дарування одна сторона (дарувальник) передає або зобов'язується передати в майбутньому другій стороні (обдаровуваним) безоплатно майно (дарунок) у власність. Іншими словами, за договором дарування житла як підставою виникнення права спільної власності подружжя на житло одна сторона (дарувальник) передає або зобов'язується передати в майбутньому подружжю безоплатно житло у спільну власність. При цьому у частині другій цієї статті законодавець робить уточнення, що на обдарованого не може бути покладено обов'язок вчинити на користь дарувальника будь-яку дію майнового або немайнового характеру. Інакше, згідно зі ст. 235 ЦК України, договір дарування житла може бути визнаний недійсним як удаваний правочин і до сторін застосовуватимуться норми цивільного законодавства, якими врегульовано правовідносини щодо договору, який насправді вчинили сторони. Зокрема, правові норми про раніше досліджувані договори купівлі-продажу чи міни житла.

Отже, з визначення договору дарування житла подружжю випливає, що він є договором про передачу права власності, безоплатним, багатостороннім з множинністю суб'єктів на стороні обдарованого. Однак, передбачений у ст. 725 ЦК України обов'язок обдарованого вчинити певні дії на користь

третьої особи фактично нівелює безоплатність цього договору [3, с. 161]. Проте, незважаючи на обґрунтованість цього зауваження, вважаємо, що обов'язок подружжя як обдарованого вчинити певні дії на користь третьої особи не призводить до визнання договору дарування житла подружжю оплатним, оскільки оплатність договору пов'язується з виконанням зустрічного зобов'язання, а, оскільки за договором дарування дарувальник не отримує ніякого зустрічного надання і не розраховує на нього то він є безоплатним.

Крім цього, договір дарування житла може бути як реальним, так консенсуальним, оскільки дарувальнику надано право передати дарунок як у момент укладення договору дарування житла так і в майбутньому.

Дарування, як слушно підкреслив М. К. Галянтич, є правочином, що заснований на взаємній згоді, а не лише на волевиявленні дарувальника. Це і відрізняє договір дарування від, наприклад, заповіту, де не потрібна згода спадкоємця, оскільки за заповітом права й обов'язки померлого переходять у момент його смерті, а договір дарування житла подружжю не може бути укладений у випадку настання смерті дарувальника в майбутньому. Також, якщо немає згоди обдарованого на отримання майна або бажання дарувальника на безоплатну передачу майна – немає і договору дарування [50, с. 307].

Погоджуючись з тим, що основна відмінність договору дарування від заповіту полягає у тому, що договір дарування є двостороннім правочином, а заповіт одностороннім, на нашу думку, не можна категорично стверджувати, що договір дарування не може бути укладений у випадку настання смерті дарувальника в майбутньому, оскільки законом не передбачено такої заборони. До того ж, згідно з ч. 2 ст. 719 ЦК України, договір дарування житла укладається у письмовій формі і підлягає нотаріальному посвідченню.

Разом з тим, укладаючи договір дарування житла подружжю, як і будь-який інший правочин, сторони повинні зважати на обсяг дієздатності кожної з них. Зокрема відповідно до ч. 2 ст. 720 ЦК України батьки (усиновлювачі),

опікуни не мають права дарувати майно дітей, підопічних. Також, відповідно до ст. 71 ЦК України опікун чи піклувальник не можуть без згоди органу опіки та піклування відчужити (подарувати) житло, власником якого є особа, над якою встановлено опіку чи піклування. Піклувальник, крім цього, повинен отримати згоду особи, над якою встановлено піклування.

Враховуючи вимоги ст. 334 та 722 ЦК України, можемо зробити висновок, що право спільної власності подружжя на житло на підставі договору дарування йому житла виникає з моменту державної реєстрації цього права. Так, згідно з ч. 1 ст. 722 ЦК України право спільної власності подружжя на житло виникає з моменту його прийняття. При цьому, згідно з частиною четвертою цієї статті, прийняття подружжям документів, які посвідчують право спільної власності на житло, інших документів, які посвідчують належність їм предмета договору, або символів речі (ключів, макетів тощо) є прийняттям дарунка. Однак, беручи до уваги закріплене у ч. 4 ст. 334 ЦК України положення, право спільної власності подружжя на житло виникає з дня державної реєстрації прав відповідно до закону.

Тому, визнання державної реєстрації права спільної власності подружжя на житло відповідно до закону єдиним та беззаперечним і не може піддаватися сумніву сторонами договору дарування житла, оскільки передбачені ч. 4 ст. 722 ЦК України моменти прийняття дарунка і виникнення права власності на нього стосуються рухомих речей (наприклад, транспортних засобів чи тварин), а не житла чи іншого нерухомого майна. Таку ж думку висловлено і в науковій літературі, де передача ключів від квартири чи житлового будинку або документів до них розглядається як символічний акт [63, с.140].

Різновидом договору дарування житла подружжю, згідно зі ст. 729 і ст. 730 ЦК України, є договір пожертви. Відповідно до ст. 729 ЦК України пожертвою житла подружжю є дарування житла для досягнення ними певної, наперед обумовленої мети. Договір про пожертву є укладеним з моменту

прийняття пожертви. До договору про пожертву застосовуються положення про договір дарування, якщо інше не встановлено законом.

Відповідно до ст. 730 ЦК України пожертвувач має право здійснювати контроль за використанням пожертви відповідно до мети, встановленої договором про пожертву. Якщо використання пожертви за призначенням виявилось неможливим, використання її за іншим призначенням можливе лише за згодою пожертвувача, а в разі його смерті чи ліквідації юридичної особи – за рішенням суду. Пожертвувач або його правонаступники мають право вимагати розірвання договору про пожертву, якщо пожертва використовується не за призначенням. Отже, договір про пожертву є договором про передачу майна у власність, реальним, безоплатним, двосторонньо-зобов'язуючим з множинністю учасників на стороні отримувача пожертви.

С. Д. Русу звернула увагу, що особливістю цього договору якраз є те, що для досягнення сторонами певної, наперед обумовленої, мети договір є укладеним із моменту прийняття пожертви [75, с. 242]. Крім того, саме досягнення згоди щодо мети використання житла, яке передається у спільну власність подружжя за договором пожертви, відрізняє цей договір від договору дарування, для якого обумовлення мети не є обов'язковим. При цьому, мета використання житла, набутого подружжям у спільну власність на підставі цього договору, може полягати, наприклад, у наданні можливості певним особам проживати у ньому, у покладанні на подружжя обов'язку використовувати житло як притулок для окремих категорій осіб або в наданні дозволу проводити у житлі екскурсії чи виставки тощо. Однак мета, зазначена у договорі пожертви, повинна відповідати призначенню житла.

Наступним видом договорів про передачу майна у власність, на підставі якого може виникати право спільної власності подружжя на житло, є договір довічного утримання (догляду). Відповідно до ст. 744 ЦК України за договором довічного утримання (догляду) одна сторона (відчужувач) передає

другій стороні (набувачеві) у власність житловий будинок, квартиру або їх частину, інше нерухоме майно або рухоме майно, яке має значну цінність, взамін чого набувач зобов'язується забезпечувати відчужувача утриманням та (або) доглядом довічно.

Серед цивілістів усталеною є позиція, що цей договір є:

- а) одностороннім, оскільки зобов'язаним за договором стає лише набувач майна, відчужувач немає жодних обов'язків [3, с. 153];
- б) оплатним, оскільки за ним набувач зобов'язується здійснювати майнове утримання відчужувача замість отримання майна. Відчужувач, у свою чергу, після передачі у власність речі може вимагати від набувача надання йому матеріального забезпечення. При цьому, на відміну від договору купівлі-продажу, в договорі довічного утримання йдеться не про ціну як істотну умову договору, а лише про грошову оцінку майна та послуг [76, с. 70];
- в) алеаторним (ризиковим), оскільки на момент його укладення не можна визначити, що буде більшим – вартість житла чи остаточна вартість наданого матеріального забезпечення [77с. 156-157];
- г) консенсуальним, оскільки право власності на рухому річ у набувача виникає з моменту нотаріального посвідчення договору, відповідно право власності на нерухоме майно – з моменту його державної реєстрації [3 с. 153].

На нашу думку, договір довічного утримання (догляду) є двостороннім, тому що на відчужувача покладено обов'язок передати набувачеві (подружжю) у власність житловий будинок, квартиру або їх частину тощо замість догляду чи утримання, яке повинно надавати подружжя як набувач. Причому цей обов'язок зберігається і у разі розірвання договору довічного утримання (догляду), якщо воно не є наслідком неналежного виконання набувачем своїх обов'язків, або у разі його припинення у зв'язку зі смертю набувача (раніше, ніж помре відчужувач).

Р. А. Майданик висловив міркування, що специфіка і правова природа довічного утримання зумовлені наявністю в цьому договорі особливої,

фидуціарної довіри. За правовою природою довічне утримання, на його думку, є різновидом фидуціарного правовідношення [78с. 164-165]. Таку наукову позицію необхідно підтримати тому, що відчужувач обирає особу чи осіб, які здійснюватимуть за ним догляд, не навмання, а з близьких чи добре знайомих йому людей, які повинні виправдати його довіру, надавши необхідне забезпечення – довічне утримання чи догляд.

Водночас, у юридичній літературі, як і законодавцем, не піддається сумніву те, що на набувача покладено значно більше обов'язків, серед яких матеріально забезпечувати відчужувача. Більше того, серед видів матеріального забезпечення, які за цим договором надаються набувачем відчужувачеві, можуть бути зазначені й конкретні суми грошей або речі особистого користування (одяг, взуття тощо), які передаються відчужувачеві в його приватну власність [63 с. 139]. Так, А. Гуцалюк вважає, що сторони при укладенні договору довічного утримання повинні визначитися із розміром та формою відповідного забезпечення в наданні наступних благ: а) житла; б) харчування; в) догляду; г) допомоги [79 с. 13].

Крім цього, у науці цивільного права звертається увага на те, що відчужувач є недостатньо захищеним від вчинення проти нього набувачем умисного злочину. Через це висловлюються пропозиції вдосконалити чинне цивільне законодавство, передбачивши норму, згідно з якою у разі вчинення набувачем проти відчужувача умисного злочину він втрачає право отримати майно (житло) відчужувача у свою власність, а договір довічного утримання визнається недійсним [3 с. 158].

Доречно також прислухатися до думки В. П. Маслова про те, що майно не повинно переходити в повну власність особи, яка надає забезпечення, а має бути у спільній сумісній власності учасників договору [8, с. 112-116], оскільки це знизить ризиковість договору довічного утримання (догляду) і дасть змогу посилити захист прав обох сторін. Зважаючи на наведене пропонуємо викласти ч. 1 ст. 744 ЦК України у такій редакції: «За договором довічного

утримання (догляду) одна сторона (відчужувач) передає другій стороні (набувачеві) на праві спільної сумісної власності житловий будинок, квартиру або їх частину, інше нерухоме майно або рухоме майно, яке має значну цінність, з умовою виникнення права приватної власності у набувача після смерті відчужувача, взамін чого набувач зобов'язується забезпечувати відчужувача утриманням та (або) доглядом довічно».

У зв'язку з тим, що договір довічного утримання, за яким подружжя набуває право спільної власності на житло, спрямований на передачу подружжю права власності на житло, то законом встановлено певні вимоги щодо такого майна: по-перше, зазначене житло має належати відчужувачу на праві власності, що підтверджується відповідними правостановлюючими документами; по-друге, це житло не повинно бути обтяжене арештом, заставою чи будь-якими іншими правами третіх осіб. Водночас законодавець вкотре підкреслює, що власність зобов'язує. Виходячи з чого подружжя-набувач як власник такого об'єкта нерухомості бере на себе усі обтяження та ризики, що пов'язані з ним, у тому числі вони сплачують усі податки та платежі, пов'язані з утриманням житла, тобто несуть ризик його випадкової загибелі чи пошкодження.

Крім того, у ст. 747 ЦК України передбачено особливості укладення договору довічного утримання (догляду) щодо майна, що є у спільній сумісній власності. Зокрема, житло, що належить подружжю на праві спільної сумісної власності може бути відчужене ними на підставі договору довічного утримання (догляду). У разі смерті одного із співвласників житла, що було відчужене ними на підставі договору довічного утримання (догляду), обсяг зобов'язання набувача відповідно зменшується. Якщо відчужувачем є один із співвласників майна, що належить їм на праві спільної сумісної власності, договір довічного утримання (догляду) може бути укладений після визначення частки цього співвласника у спільному

майні або визначення між співвласниками порядку користування цим майном.

Разом з тим, крім особливостей укладення договору довічного утримання (догляду) щодо майна, що є у спільній сумісній власності, законодавець передбачив особливості набуття права власності та виконання договору довічного утримання, якщо набувачами є декілька фізичних осіб (у нашому випадку – подружжя). Так, згідно з ч. 3 ст. 746 ЦК України, якщо набувачами є подружжя, то вони стають співвласниками житла, переданого їм за договором довічного утримання (догляду), на праві спільної сумісної власності. При цьому обов'язок кожного з подружжя перед відчужувачем є солідарним.

Такий підхід законодавця цілком слушно і обґрунтовано критикує А. Б. Гриняк, на думку якого, законодавцю слід відмовитися від імперативного правила про виникнення у набувача (подружжя) права спільної сумісної власності, оскільки якщо набувачі майна бажають одержати майно не у спільну сумісну, а у спільну часткову власність, а відчужувач проти цього не заперечує, то відсутні будь-які перешкоди для такого вирішення цього питання [49, с. 83]. Тому дослідником запропоновано викласти ч. 3 ст. 746 ЦК України не в імперативній, а в диспозитивній формі, а саме: «Якщо набувачами є кілька фізичних осіб, вони стають співвласниками майна, переданого їм за договором довічного утримання (догляду), на праві спільної сумісної власності, якщо інше не передбачено домовленістю між ними. Якщо набувачами є кілька фізичних осіб, їх обов'язок перед відчужувачем є солідарним» [64, с. 102].

Відносно новим для українського права є договір ренти. Відповідно до ч. 1 ст. 731 ЦК України за договором ренти одна сторона (одержувач ренти) передає другій стороні (платникові ренти) у власність майно, а платник ренти взамін цього зобов'язується періодично виплачувати одержувачеві ренти у формі певної грошової суми або в іншій формі. Таке формулювання ознак

договору ренти, а також передбачені ст. 734 ЦК України правила передання майна під виплату ренти, наближують його до договорів купівлі-продажу та дарування, відсоткової позики та довічного утримання (догляду).

Однак, відмінності договору ренти і договору купівлі-продажу вбачаються у тому, що, на відміну від договору купівлі-продажу, договір ренти характеризується деякою невизначеністю щодо еквівалентності зустрічних задовольень, адже згідно з положеннями ч. 2 ст. 731 ЦК України у договорі ренти може бути встановлено обов'язок виплачувати ренту як протягом певного строку, так і безстроково, а у останньому випадку для кожної із сторін завжди існує ризик, що надане нею виявиться більшим за отримане взамін зустрічне задоволення. До того ж рентні відносини характеризуються тривалістю існування й періодичністю виплат – рента ніколи не буває разовою [81, с. 14].

Різновидами однієї і тієї ж договірної розглядає договір ренти та довічного утримання (догляду) М. К. Галянтич, вбачаючи спільні ознаки цих договорів у такому. Як за договором довічного утримання, так і за договором ренти одна сторона передає іншій житло, однак, на відміну від договору ренти, за договором довічного утримання визначено перелік майна, яке може передаватися у власність набувача. Як за договором довічного утримання, так і за договором ренти набувач майна зобов'язується надавати відчужувачу майна певну компенсацію у вигляді ренти чи забезпечення утриманням або доглядом [50, с. 313]. Такий науковий підхід заслуговує на підтримку незважаючи на те, що законодавець у різних главах ЦК України визначив для них особливості правового регулювання.

М. Й. Бару відмінність між договором купівлі-продажу і договором ренти вбачав у тому, на що спрямований кожен із договорів; для одного з них – це отримання майна у власність, а для іншого – матеріальна допомога стороні її контрагентом. Тобто, вищенаведене свідчить про відмінну від купівлі-продажу спрямованість договору ренти на досягнення мети і

належність рентного договору до договорів на надання послуг, а не на передачу майна [82, с. 47].

Вважаємо, що така наукова позиція є спірною, адже договір ренти належить до договорів про передачу майна у власність, оскільки основне його призначення полягає у можливості учасниками цивільних відносин, у тому числі подружжям, набувати право (спільної) власності на майно (житло), а не у збагаченні контрагента. Рентні платежі є своєрідною платою платника ренти (подружжя) за можливість набути право спільної власності на житло, а не позикою чи кредитом.

Немає єдності серед вчених і щодо моменту укладення договору ренти. На думку одних, договір ренти є консенсуальним [83, с. 44], на думку інших, – реальним [84, с. 138], а треті вважають, що він є консенсуальним (у разі відчуження нерухомості) або реальним (у разі відчуження рухомих речей) [85, с. 12].

Біль переконливою є позиція, відповідно до якої договір ренти житла є реальним, оскільки, як випливає з аналізу норм глави 56 ЦК України, закон пов'язує момент виникнення прав та обов'язків сторін за договором ренти житла з передачею житла платникові ренти. Зокрема, як зазначено у ст. 731 ЦК України, платник ренти – подружжя – зобов'язується сплачувати рентні платежі взамін переданого одержувачем ренти майна (житла). Тобто відповідний обов'язок у подружжя як платника ренти виникає з моменту отримання ним житла. Водночас із передачею житла законодавець пов'язує настання ризику випадкового знищення або пошкодження житла.

Договір ренти та договір про передачу житла під виплату ренти підлягають нотаріальному посвідченню. Договором ренти може бути встановлено, що одержувач ренти передає житло у спільну власність подружжя за плату або безоплатно. Якщо договором ренти встановлено, що одержувач ренти передає житло у спільну власність подружжя за плату, до відносин сторін щодо передання житла застосовуються загальні положення

про купівлю-продаж, а якщо майно передається безоплатно, – положення про договір дарування, якщо це не суперечить суті договору ренти.

У разі передання під виплату ренти житла одержувач ренти набуває право застави на нього. Подружжя має право відчужувати житло, передане йому під виплату ренти, лише за згодою одержувача ренти. У разі відчуження житла іншій особі до неї переходять обов'язки платника ренти. Виплата ренти може бути забезпечена шляхом встановлення обов'язку платника ренти застрахувати ризик невиконання ним своїх обов'язків за договором ренти. За прострочення виплати ренти подружжя сплачує одержувачеві ренти проценти. Рента може виплачуватися у грошовій формі або шляхом передання речей, виконання робіт або надання послуг. Форма виплати ренти та її розмір встановлюється договором ренти. Рента виплачується після закінчення кожного календарного кварталу, якщо інше не встановлено договором ренти. Платник безстрокової ренти має право відмовитися від договору ренти. Умова договору, відповідно до якої платник безстрокової ренти не може відмовитися від договору ренти, є нікчемною. Договором ренти можуть бути встановлені умови здійснення платником безстрокової ренти відмови від договору ренти. Договір ренти припиняється після спливу трьох місяців від дня одержання одержувачем ренти письмової відмови подружжя від договору за умови повного розрахунку між ними.

Ризик випадкового знищення або випадкового пошкодження житла, переданого безоплатно під виплату безстрокової ренти, несе подружжя як платник ренти. У разі випадкового знищення або випадкового пошкодження житла, переданого за плату під виплату безстрокової ренти, подружжя як платник ренти має право вимагати відповідно припинення зобов'язання щодо виплати ренти або зміни умов її виплати. У разі випадкового знищення або випадкового пошкодження житла, переданого під виплату ренти на певний строк, подружжя як платник ренти не звільняється від обов'язку виплачувати

її до закінчення строку виплати ренти на умовах, встановлених договором ренти.

Зважаючи на невизначеність загальної суми рентних платежів, зумовлену неможливістю визначення у момент укладення договору строку його дії, серед науковців досі дискутується ризиковий характер договору ренти, тобто, чи потрібно відносити цей договір до алеаторних. Зокрема К. П. Побєдоносцев висловлював сумніви з приводу алеаторності постійної ренти [46, с. 353].

Отже, договір ренти, за яким у подружжя виникає право спільної власності на житло, є договором про передачу майна у власність, реальним, оплатним або безвідплатним (залежно від його умов) та двостороннім (на одержувача ренти покладено обов'язок передати житло у власність подружжя).

3.2. Інші договірні моделі за якими виникає право спільної власності подружжя на житло

Однією із таких договірних конструкцій є договір іпотеки. Особливості правового регулювання іпотечних відносин відображені у ЦК України, ЖК України та законах України «Про заставу» [86], «Про іпотеку» [87] і «Про іпотечне кредитування, операції з консолідованим іпотечним боргом та іпотечні сертифікати» [88].

Майно, що є у спільній власності, може бути передане у заставу лише за згодою усіх співвласників. Майно, що перебуває у спільній частковій власності (частки, паї), може бути самостійним предметом застави за умови виділення його в натурі.

Згідно зі ст. 36 Закону України «Про іпотеку» сторони іпотечного договору можуть вирішити питання про звернення стягнення на предмет

іпотеки шляхом позасудового врегулювання на підставі договору. Позасудове врегулювання, як вважає М. К. Галянтич, має міститися в договорі. При цьому закон дозволяє укласти такий договір у будь-який час до набрання законної сили рішенням суду про звернення стягнення. Проте погодимося з науковцями, оскільки ці положення прямо суперечать ст. 47 Конституції України, яка чітко визначає, що ніхто не може бути примусово позбавлений житла інакше, як за рішенням суду. Тільки договір купівлі-продажу, на їх думку, може бути підставою для припинення іпотеки та зняття заборони відчуження предмета іпотеки [50, с. 316].

Отже, як випливає зі викладеного вище аналізу законодавства, договір іпотеки має подвійну природу. З одного боку, він є однією з похідних підстав виникнення права спільної власності подружжя на житло, а з іншого, – може виконувати допоміжну функцію – забезпечувати виконання основного зобов'язання. Зокрема, подружжя, яке не має достатніх грошових коштів, може укласти, наприклад, з банком, договір іпотеки з метою забезпечення виконання подружжям договору купівлі-продажу житла (таким чином отримавши можливість заплатити за товар – житло), яке і виступатиме предметом застави. У цій ситуації договір застави не буде підставою виникнення права спільної власності подружжя на житло. Але тоді, коли подружжя виступає іпотекодержателем (заставодержателем), воно може набути право спільної власності на заставлене житло завдяки зверненню стягнення на житло іпотекодавця (заставодавця) чи третьої особи, які не виконали своє основне зобов'язання (боржників).

Попри вищенаведене, у зв'язку зі змінами, внесеними до ЦК України 29 червня 2010 року, подружжя отримало змогу набути право спільної власності на житло на підставі укладення договору оренди житла з викупом. Порядок реалізації цього права регламентовано ст. 810¹ ЦК України та Постановою Кабінету Міністрів України від 25 березня 2009 р. № 274 «Про затвердження Порядку оренди житла з викупом» [89].

Так, відповідно до ч. 1 ст. 810¹ ЦК України оренда житла з викупом є особливим видом найму (оренди) житла, що може передбачати відступлення орендодавцем права вимоги боргу іншій особі – вигодонабувачу. За договором оренди житла з викупом одна сторона – підприємство-орендодавець передає другій стороні – фізичній особі (особі-орендарю) житло за плату на довготривалий (до 30 років) строк, після закінчення якого або достроково, за умови повної сплати орендних платежів, житло переходить у власність орендаря. Договір оренди житла з викупом є документом, що свідчить про перехід права власності на нерухоме майно від підприємства-орендодавця до особи-орендаря з відкладальними обставинами, визначеними законом. При цьому підприємство-орендодавець набуває право власності на попередньо обране особою-орендарем житло з метою подальшої передачі такого житла у довгострокову оренду з викупом такій особі та здійснює розпорядження таким житлом до його повного викупу.

Орендодавець здійснює розпорядження житлом до сплати орендарем орендних платежів у повному обсязі. Водночас подружжя наділено правомочностями володіння і користування житлом, отриманим в оренду, а після сплати орендних платежів у повному обсязі набуває право спільної власності на таке житло. Об'єктом оренди може бути квартира або її частина, житловий будинок або його частина, що призначаються та придатні для постійного проживання в них.

Укладення та припинення договору оренди житла з викупом здійснюються на умовах та у порядку, визначених законом. Однак, як випливає з вищевикладеного, такі порядок та умови, передбачені підзаконним нормативно-правовим актом, що суперечить закону.

Договір оренди житла з викупом укладається у письмовій формі та підлягає обов'язковому нотаріальному посвідченню. Винагорода (дохід) орендодавця визначається як процентна ставка від платежів на викуп житла,

розмір якої встановлюється у договорі оренди. Сплата орендних платежів у повному обсязі засвідчується актом, що є невід'ємною частиною договору. Подружжя має право достроково погасити платежі на викуп житла.

У разі зміни власника житла, переданого у оренду з правом викупу, до нового власника переходять права та обов'язки наймодавця. Тобто подружжя як орендар захищено від недобросовісності підприємства-власника житла, переданого у оренду з правом викупу.

Подружжя за згодою наймодавця може укласти договір суборенди житла з іншими особами, які не набувають самостійного права користування житлом. Право спільної власності подружжя на житло за договором оренди житла з викупом виникає, як і на житло, набуто у спільну власність подружжя за іншими договорами, з моменту державної реєстрації цього права.

Отже, з аналізу зазначених правових норм випливає, що договір оренди житла з викупом як підстава виникнення права спільної власності подружжя на житло наділений такими ознаками:

- а) є оплатним, тому що подружжя повинно сплачувати орендні платежі;
- б) є консенсуальним, оскільки повинен укладатися у письмовій формі та підлягає обов'язковому нотаріальному посвідченню. Тобто передача житла є виконанням цього договору, а не моментом укладення. Наш висновок ґрунтується на тому, що нотаріальне посвідчення договору підтверджує волевиявлення сторін і саме з цього моменту сторони вправі вимагати від контрагента виконувати взяті на себе зобов'язання (наприклад, обов'язок передати житло, надати до нього доступ, усунути перешкоди у користуванні ним);
- в) двостороннім (двосторонньо-зобов'язуючим), тому що правами та обов'язками наділені обидві сторони. На боці наймача у нашому випадку завжди матиме місце множинність суб'єктів;

г) є алеаторним (ризиковим), оскільки жодна сторона, зважаючи на постійні зміни у суспільно-економічних відносинах, невпевнена у своїй вигоді. Хоча ця ознака не є обов'язковою, оскільки сторони можуть обумовити порядок зміни розміру орендних платежів залежно від зміни політичної та економічної ситуації. При цьому зміна розміру орендних платежів не має залежати від зміни економічного становища підприємства-орендодавця;

г) є строковим, оскільки зі спливом встановленого договором строку припиняє свою дію (це впливає з того, що після сплати орендних платежів подружжя набуває право спільної власності на житло), а подружжя набуває права спільної власності на житло;

д) належить до змішаних договорів – поєднує ознаки договору найму (оренди) житла та договору купівлі-продажу житла. Тобто поєднує ознаки договорів про передачу нерухомого майна (житла) у користування та у власність. При цьому від викупу житла (квартири) у житлово-будівельного (житлового) кооперативу договір оренди житла відрізняється тим, що у першому випадку має місце укладення «класичного» договору купівлі-продажу, а в останньому – відбувається трансформація одного договору в інший (договір найму (оренди) житла «перетворюється» на договір купівлі-продажу житла).

Найменш поширеним у системі договорів, на підставі яких може виникати право спільної власності подружжя на житло, є спадковий договір. Законодавець виділив для нього лише 7 статей. Та цивілісти розробили ряд доктринальних положень про нього, які ми спробуємо проаналізувати у нашому дослідженні.

Відповідно до ст. 1302 ЦК України за спадковим договором одна сторона (набувач) зобов'язується виконувати розпорядження другої сторони (відчужувача) і в разі його смерті набуває право власності на майно відчужувача. Тобто за спадковим договором подружжя зобов'язується

виконувати розпорядження відчужувача житла і в разі його смерті набуває право спільної власності на житло відчужувача.

На житло, визначене у спадковому договорі, нотаріус, який посвідчив цей договір, накладає заборону відчуження. Заповіт, який відчужувач склав щодо майна, вказаного у спадковому договорі, є нікчемним. Відчужувач має право призначити особу, яка буде здійснювати контроль за виконанням спадкового договору після його смерті. Спадковий договір може бути розірвано судом на вимогу відчужувача у разі невиконання подружжям, яке є набувачем, його розпоряджень або на вимогу подружжя як набувача у разі неможливості виконання ним розпоряджень відчужувача.

С. В. Мазуренко звертає увагу на те, що, на перший погляд, спадковий договір – це договір про передачу майна у власність. Однак проти такого висновку свідчить та обставина, що відчужувач не передає майно, а воно переходить до набувача після смерті відчужувача. Іншими словами, тут має місце своєрідне «здвоєння» мети: якщо відчужувач має намір зобов'язати набувача до вчинення певних дій, то набувач має метою отримати право власності на майно відчужувача після смерті останнього. Тому автор висловлює припущення, що спадковий договір не належить до жодної із запропонованих в літературі груп договорів, а є за своєю сутністю «нетиповим договором» цивільного права. При цьому науковець доходить висновку, що в цих відносинах об'єднанні два договори: 1) договір про виконання дій набувачем, що породжує відповідні зобов'язання, змістом яких є дії набувача; 2) договір про передачу права власності на майно відчужувача після його смерті [90, с. 83].

Не має підстав погодитися з С. В. Мазуренко, що спадковий договір одночасно є договором двох видів – про передачу майна у власність і про виконання дій, оскільки за спадковим договором відбувається перехід майна у власність набувача.

Водночас цивілісти дискутують щодо можливості укладення спадкового договору через представника, тобто наголошують на тому, чи є він фідучіарним та чи має особистісний характер. Зокрема С. В. Мазуренко, Р. А. Майданик, В. В. Васильченко, вважають, що спадковий договір може вчинятися лише особисто фізичною особою з повною цивільною дієздатністю [91, с. 366; 92, с. 36]. На думку інших вчених, навпаки, допускається укладення цього договору через представника, тому що «відповідно до договірної природи правочинів укладення спадкового договору можливе через представника, принаймні ЦК України цього не забороняє» [93, с. 1077].

Доречно підтримати О. В. Оніщенка, який вважає, що «можна припустити, що спадковий договір може бути укладений в інтересах малолітньої, неповнолітньої, обмежено дієздатної та недієздатної особи за умови дотримання правил ЦК щодо укладення правочинів з особами, що не мають повної дієздатності», та пропонує «дане питання вирішити на законодавчому рівні шляхом, наприклад, вказівки, що відчужувачем може бути фізична особа незалежно від віку та стану здоров'я (на зразок договору довічного утримання)» [94, с. 3].

Водночас вважаємо, що укладення спадкового договору, за яким житло переходить у спільну власність подружжя, все-таки не може здійснюватися через представника, тому що відчужувачу не байдуже, хто буде набувачем його житла. А найбільш повно забезпечити це може лише відчужувач самотійно. Навіть у разі неможливості самотійно здійснювати пошук набувача не слід залучати представника. Хоча і справді законом це прямо не заборонено.

Не дійшли єдиної думки цивілісти і щодо визнання спадкового договору як одностороннього чи двостороннього договору. Так, Є. О. Харитонов вважає цей договір одностороннім, оскільки «з моменту укладення договору в набувача виникають обов'язки вчинити певні дії в

інтересах відчужувача, а відчужувач має право вимагати виконання дій, передбачених договором» [95, с. 874].

На думку Р. А. Майданика, спадковий договір є «одностороннім, консенсуальним, безоплатним або оплатним, алеаторним, особистого характеру, довготривалим, з ускладненим порядком зміни і дострокового розірвання, правочином з надання послуг під умову відчуження на користь набувача належного відчужувачеві майна на випадок його смерті» [91, с. 357]. З. В. Ромовська стверджує, що спадковий договір є двостороннім правочином і одностороннім договором, оскільки відчужувач у спадковому договорі не має обов'язків – це пояснюється особливістю цього інституту [96, с. 16].

На думку інших вчених, з однієї сторони, набувач набуває право власності на майно відчужувача і має право вимагати розірвання договору в разі неможливості виконання ним розпоряджень, а з іншої – зобов'язаний належним чином виконувати розпорядження контрагента [97, с. 5; 98, с. 137-138]. Зокрема, В. В. Васильченко вважає спадковий договір двостороннім, оскільки правами та обов'язками наділяються обидві сторони [98, с. 137-138]. А. С. Амеліна на користь двосторонності спадкового договору новодить положення ст. 1308 ЦК України, за якими спадковий договір може бути розірваний судом на вимогу відчужувача у разі невиконання набувачем його розпоряджень або на вимогу набувача у разі неможливості виконання ним розпоряджень відчужувача [99, с. 19-20].

Доцільно підтримати наукову позицію, за спадковий договір є двостороннім, оскільки права та обов'язки за ним виникають як у відчужувача, та і в набувача. Зокрема, відчужувач бере на себе обов'язок передати житло у спільну власність подружжя-набувача. Цей обов'язок може бути підкріплений здійсненням уповноваженою відчужувачем особою контролю за виконанням спадкового договору після його смерті. На користь

двосторонності цього договору свідчить і заборона відчуження житла, у тому чисті і за заповітом, яке є предметом спадкового договору.

Водночас майже усі науковці відносять цей договір до оплатних договорів, оскільки набувач (подружжя) отримує визначене у договорі майно (житло), а відчужувач – право вимоги певних дій майнового або немайнового характеру з боку набувача (подружжя). Ця ознака, як зазначається в юридичній літературі, дозволяє відмежувати спадковий договір від заповіту та договору довічного утримання. Зокрема, на відміну від спадкового договору, заповіт є безоплатним правочином. Суттєвою ж різницею між договором довічного утримання та спадковим договором є те, що за договором довічного утримання набувачі одразу отримують майно у їх власність, а взамін зобов'язуються утримувати та доглядати за відчужувачем довічно. Натомість за спадковим договором набувачі отримують майно у власність лише після смерті відчужувача [3, с. 170].

Право спільної власності подружжя на житло, отримане на підставі спадкового договору, на нашу думку, виникає з моменту державної реєстрації цього права. Такий висновок впливає з аналізу статей 334, 1302, 1307 ЦК України. Зокрема згідно зі ст. 1302 ЦК України подружжя як набувач за спадковим договором набуває право спільної власності на житло відчужувача в разі його (відчужувача) смерті. Однак, враховуючи те, що житло є нерухомим майном, речові права щодо якого підлягають державній реєстрації у встановленому законом порядку, право спільної власності подружжя на нього, згідно з ч. 4 ст. 334 ЦК України, виникає з моменту здійснення такої реєстрації. Крім цього, ст. 1307 ЦК України встановлено заборону відчуження майна (житла), яке є предметом спадкового договору, до смерті відчужувача. Тобто виключено можливість виникнення права спільної власності подружжя на житло за спадковим договором раніше, ніж з моменту смерті відчужувача. Тому, враховуючи це та необхідність здійснення державної реєстрації права спільної власності подружжя на житло

як нерухомий об'єкт, право спільної власності подружжя на нього виникає саме з моменту державної реєстрації відповідного права, а не з моменту смерті відчужувача.

Отже, вищевикладене дозволяє зробити висновок, що спадковий договір, за яким у подружжя може виникнути право спільної власності на житло, є оплатним, двостороннім (двосторонньо-зобов'язуючим), фідучіарним (заснований на довірливих відносинах сторін), алеаторним (подружжя-набувач не може бути впевненим, що вчинені ними дії майнового або немайнового характеру будуть еквівалентними вартості отриманого житла) та має особистісний характер.

Найбільш відомим і поширеним серед подружніх договорів є шлюбний договір. Щодо його правової природи до сьогодні немає єдиної думки. Найбільш поширеною є думка, що шлюбний договір хоча і має ряд специфічних особливостей, однак належить до цивільно-правових договорів і на нього поширюються загальні правила щодо правочинів [100, с. 33-34; 101, с. 5].

Разом з тим, Ю. С. Червоний вважав, що шлюбний договір за своєю природою є сімейно-правовим договором. Його суб'єктами є лише подружжя. Набранню чинності шлюбним договором, що регулює майнові відносини подружжя, має передувати укладення шлюбу, тобто у цьому разі дістає вияв похідність регулювання майнових сімейних відносин від регулювання особистих немайнових відносин, що характерно для відносин, які регулюються сімейним правом [102, с. 17]. Необхідно погодитись з думкою тих дослідників проблем договірному регулюванню сімейних правовідносин, які вважають шлюбний договір цивільно-правовим правочином, оскільки шлюбний договір, хоч і передбачений сімейним законодавством, але підстави, порядок його укладення, виконання і розірвання тощо відповідають вимогам ЦК України і не мають жодних особливостей.

Шлюбний договір має особистий характер, саме тому законодавець виключає можливість укладення цього договору через представника. Для укладення шлюбного договору, суб'єктом якого є неповнолітня особа, потрібна письмова згода батьків або піклувальника неповнолітнього, посвідчена нотаріусом.

Згідно з ч. 3 ст. 334 ЦК України право власності на майно за договором, який підлягає нотаріальному посвідченню, виникає у набувача з моменту такого посвідчення або з моменту набрання законної сили рішенням суду про визнання договору, не посвідченого нотаріально, дійсним. Відповідно до ст. 94 СК України шлюбний договір укладається в письмовій формі та нотаріально посвідчується. Тому, проаналізувавши зазначені норми СК України та ЦК України, доходимо висновку, що один з подружжя набуває право спільної власності на нерухоме майно, зокрема на житло, лише з моменту нотаріального посвідчення шлюбного договору та державної реєстрації права власності на нерухоме майно (житло).

Згідно з ч. 1 ст. 95 СК України, якщо шлюбний договір укладено до реєстрації шлюбу, він набирає чинності у день реєстрації шлюбу. Тобто, до моменту реєстрації шлюбу договір не має юридичної сили і не тягне за собою виникнення певних наслідків (наприклад, виникнення спільної власності подружжя на житло). Водночас у ч. 3 ст. 334 ЦК України зазначено, що право власності на майно за договором, який підлягає нотаріальному посвідченню, виникає у набувача з моменту такого посвідчення.

Зважаючи на те, що право власності на житло підлягає державній реєстрації, то вищенаведена неузгодженість ЦК України та СК України не впливає на момент виникнення зазначеного права подружжя, тому що воно виникає з моменту державної реєстрації права спільної власності подружжя на житло або з моменту внесення змін до єдиного державного реєстру речових прав на нерухоме майно про те, що співвласниками стає подружжя.

У юридичній літературі дискутуються два питання: по-перше, чи можливе встановлення нерівних часток у праві власності подружжя на їх спільне майно, якщо шлюбним договором передбачено, що майно, набуте за час шлюбу, належатиме їм на праві спільної часткової власності, по-друге, чи може подружжя передбачити, що у разі поділу спільного майна їх частки будуть нерівними [64, с. 137]? Так, на думку З. В. Ромовської, відступ від рівності часток є основним елементом шлюбного договору і що СК України прямо передбачає можливість порушення принципу рівності у майні, нажитому у період шлюбу [103, с. 65-66]. Однак ст. 97 СК України не передбачає відступу від рівності часток подружжя, хоча й не виключає можливості такого відступу.

О. О. Ульяненко наголошує на тому, що подружжя в шлюбному договорі можуть встановити, що у праві спільної часткової власності на нажите в період шлюбу майно розмір їх часток у праві власності на нього буде нерівним [104, с. 116]. Науковця підтримує О. В. Дзера, який вважає, що частки подружжя в їх спільному майні можуть бути нерівними, однак згода одного з подружжя на одержання у період шлюбу меншої частки майна або абсолютна відмова від неї з юридичної точки зору означає відмову особи від набуття нею суб'єктивних цивільних прав, що суперечить основоположним принципам конституційного та сімейного права [105, с. 186].

Позиція О. В. Дзери не є безспірною, адже згода одного з подружжя на одержання меншої частки майна або абсолютна відмова від неї, як слушно зазначає А. Б. Гриняк, не є відмовою від набуття суб'єктивних цивільних прав [64, с. 138]. У цьому випадку один з подружжя, на думку Ю. С. Червоного, відмовляється від свого суб'єктивного права власності на частку у спільному майні або дає згоду на зменшення своєї частки у праві власності на спільне майно, тобто розорядається зазначеним правом, а не відмовляється від набуття суб'єктивних цивільних прав [106, с. 168].

Таким чином, законодавством допускається можливість встановлення нерівних часток подружжя під час визначення ними у шлюбному договорі правового режиму спільної часткової власності на майно, набуте за час шлюбу, або у разі поділу спільного майна.

У підсумку можна запевнити, що шлюбний договір має найбільш комплексний характер і може вміщувати різноманітні умови, які стосуються майна подружжя або надання утримання одному з них; на відміну від усіх інших договорів, може укладатися стосовно майбутнього майна подружжя; суб'єктами шлюбного договору може бути не тільки подружжя, а й особи, які подали заяву про реєстрацію шлюбу. Крім того, шлюбний договір може бути підставою виникнення права спільної власності подружжя на житло, якщо у ньому передбачено, що подружжя стає співвласниками житла, яке до укладення шлюбу та шлюбного договору належало одному з подружжя на праві власності. Причому право спільної власності подружжя на житло, набуте на підставі шлюбного договору, виникає з моменту державної реєстрації цього права.

2.3. Спадкування та приватизація – як підстави виникнення права спільної власності подружжя на житло

Поширеним способом набуття права спільної власності подружжя на житло є одержання житла внаслідок прийняття спадщини. Спадкування є похідною підставою виникнення права спільної власності подружжя на житло, оскільки спадкоємці набувають права власності на майно, яке вже існує і через правонаступництво (перехід прав від однієї особи до іншої) переходить до них.

Правовідносини спадкування регулюються ЦК України, законами України «Про нотаріат», «Про міжнародне приватне право», Консульським

статутом України, Наказом Міністерства юстиції України від 22 лютого 2012 року №296/5 «Про затвердження Порядку вчинення нотаріальних дій нотаріусами України» та іншими нормативно-правовими актами.

Внаслідок спадкування подружжя може набути право спільної власності як на усе житло, так і на його частину. При цьому подружжя може набути право спільної власності на житло як частку у праві спільної власності, якою володів спадкоємець. Частка у праві спільної сумісної власності спадкується на загальних підставах. Суб'єкт права спільної сумісної власності має право заповідати свою частку у праві спільної сумісної власності до її визначення та виділу в натурі.

Подружжя зобов'язане відшкодувати розумні витрати, які були зроблені іншою особою на утримання, догляд, лікування та поховання спадкодавця. Ці витрати можуть бути стягнені не більш як за три роки до його смерті. Подружжя як спадкоємці можуть набути право спільної власності на житло, яке повинно було перейти у власність спадкодавцю за договором оренди житла з викупом, оскільки до подружжя як спадкоємців переходять усі права та обов'язки спадкодавця за цим договором. Попри це, відзначаємо, що подружжя може набути право власності на успадковане житло двома способами – за заповітом або за законом.

На думку С. Я. Фурси і Є. І. Фурси, тим, що законодавець у ЦК України розмістив першими норми, що регулюють спадкування за заповітом, він констатував пріоритет, який надається ним такому виду спадкування. Хоча, виходячи із аналізу зазначених норм, воля спадкодавця буде дійсною доти, доки вона не суперечитиме закону [107, с. 65].

Така наукова позиція є вразливою, оскільки як у ЦК України, так і в інших нормативно-правових актах, усі норми є рівносильними і їхнє розміщення зумовлене не пріоритетом одних над іншим, а логікою викладу. Інакше слід було б визнати, що одні правові норми є важливішими, ніж інші,

і їх необхідно дотримуватися частіше, ніж інших, менш важливих, що не відповідає дійсності.

Заповітом є особисте розпорядження фізичної особи на випадок своєї смерті. Ю. О. Заїка, уточнюючи законодавчу дефініцію, цілком слушно визначає заповіт як особисте розпорядження громадянина стосовно свого майна на випадок смерті з призначенням спадкоємців, яке складається у визначеній законом формі та посвідчується особами, вказаними в законі [108, с. 118]. Втім, викликає зауваження те, що вчений, на відміну від законодавця, вживає термін «громадянин» замість «фізична особа», що само по собі обмежує коло спадкодавців.

На подружжя як спадкоємців за заповітом може бути покладено обов'язок вчинити певні дії на користь осіб, зазначених заповідачем, оскільки заповідач має право зробити у заповіті заповідальний відказ. Наприклад, це може бути обов'язок надати іншій особі право користування житловим будинком чи квартирою. Відказоодержувачами можуть бути особи, які входять, а також ті, які не входять до числа спадкоємців за законом. Заповідач може обумовити виникнення права на спадкування подружжям, яке призначено у заповіті, наявністю певної умови, як пов'язаної, так і не пов'язаної з його поведінкою (наявність інших спадкоємців, проживання у певному місці, народження дитини, здобуття освіти тощо).

Якщо воля спадкодавця щодо розпорядження належним йому майном не висловлена у заповіті або спадкоємці за заповітом не прийняли спадщину, чи заповіт був визнаний недійсним, відбувається спадкування за законом відповідно до черговості спадкування або за правом представлення. Тут слід звернути увагу на те, що спадкоємцем за законом може бути лише один з подружжя, на відміну від спадкування за заповітом, де спадкоємцями житла можуть бути зазначені обое з подружжя.

Наступною підставою виникнення права спільної власності подружжя є приватизація житла, що перебуває у державній чи комунальній власності. Так, 31 жовтня 1991 р. Верховною Радою України було затверджено постанову «Про концепцію роздержавлення і приватизації підприємств, землі та житлового фонду», якою було визнано, що головною метою роздержавлення та приватизації державної та комунальної власності є створення багатокладної соціально орієнтованої ринкової економіки, для досягнення чого необхідно створити сприятливе економічне та законодавче середовище. 19 червня 1992 р. парламент прийняв Закон України «Про приватизацію державного житлового фонду» [109]. Згодом Кабінетом Міністрів України було прийнято постанову № 572 «Про механізм введення в дію Закону України «Про приватизацію державного житлового фонду». Прийняттям ЦК України було підтверджено прагнення законодавця підтримати процес приватизації житла. Так, у ст. 345 ЦК України було закріплено, що фізична або юридична особа може набути право власності у разі приватизації державного майна та майна, що є в комунальній власності.

Водночас у цивілістичній літературі висловлені різні міркування щодо правової природи приватизації житла, яке перебуває у державній чи комунальній власності. На думку Ю. С. Червоного та В. К. Кисельова, приватизація житла – це договір особливого роду (*sui generis*), невідомий раніше цивільному праву України. Для здійснення приватизації житла необхідна заява квартиронаймача, підписана всіма повнолітніми членами його сім'ї, та згода органу приватизації, що свідчить про наявність двосторонньої угоди (договору) [110, с. 122]. Є. О. Мічурін та С. О. Сліпченко стверджують, що приватизація – це двосторонній або багатосторонній правочин, оскільки залежить від волі двох (у випадку приватизації житла одним громадянином), чи більше осіб (у випадку приватизації всіма членами сім'ї) [111, с. 69-70]. І. В. Бандурка вважає, що приватизація житла є одностороннім правочином, що здійснюється на основі добровільного

волевиявлення наймача і спрямований на виникнення, зміну та припинення цивільних прав та обов'язків [112, с. 7, 12].

А. С. Левик і О. С. Яворська не відносить приватизацію житла до цивільно-правових правочинів та наголошують, що приватизація (викуп), як підстава виникнення права власності у громадян є складним юридичним фактом, тоді як правочин – правомірна вольова дія, спрямована на встановлення, зміну чи припинення прав і обов'язків, і є одиничним юридичним фактом [113, с. 116-118].

О. В. Дзера вважає, що відчуження квартири (жилого будинку) від одного власника до іншого (від держави до громадянина) здійснюється у невідомій донедавна організаційно-правовій формі – без укладання договору про відчуження у вигляді оформленого належним чином єдиного договірною документа [114, с. 120]. Не погоджується з підходом О. В. Дзери Є. О. Харитонов, на думку якого приватизація належить до первинних способів виникнення права власності, оскільки при приватизації йдеться не про звичайний перехід права власності від одного власника до іншого, а відбувається «роздержавлення»: фактично держава відмовляється від правомочностей, які вона мала як суб'єкт публічного права, і право приватної власності як таке вперше виникає у суб'єктів приватного права [83, с. 268]. На думку інших дослідників, приватизація є похідним способом виникнення права власності, бо разом із майном до осіб, що приватизували майно, переходять відповідні права та обов'язки.

При вирішенні цієї дискусії, проаналізуємо норми законодавства про приватизацію державного та комунального житлового фонду. Так, відповідно до ч. 2 ст. 345 ЦК України приватизація здійснюється у порядку, встановленому законом. Таким законом є Закон України «Про приватизацію державного житлового фонду». Відповідно до ч. 1 ст. 1 цього закону приватизація державного житлового фонду (далі – приватизація) – це відчуження квартир (будинків), житлових приміщень у гуртожитках,

призначених для проживання сімей та самотніх осіб, кімнат у квартирах та одноквартирних будинках, де мешкають два і більше наймачів, та належних до них господарських споруд і приміщень (підвалів, сараїв тощо) державного житлового фонду на користь громадян України.

Передача у спільну власність подружжя житлових приміщень у гуртожитках здійснюється з одночасною передачею їм у спільну сумісну власність допоміжних приміщень (приміщень загального користування). Для набуття права спільної власності подружжя на житло шляхом приватизації житла подружжя може використовувати житлові чеки – приватизаційні папери, які одержуються всіма громадянами України і використовуються при приватизації державного житлового фонду.

У зв'язку з цим у літературі висловлюють різні позиції щодо відплатного характеру приватизації. Так, для прикладу С. М. Романович вважає, що приватизація житла може здійснюватися на безоплатній та змішаній основі [3, с. 182]. На думку І. В. Бандурки, приватизація житла здійснюється на принципах добровільності, безоплатності (безоплатна передача квартири у власність громадян) та має одноразовий характер [112, с. 240].

Неоднозначно вирішено це питання у законодавстві інших держав, зокрема Білорусії. Згідно з білоруським законодавством про приватизацію житлового фонду вона, як відзначають дослідники цієї проблеми, відбувається на оплатній, безоплатній та змішаній основі. При цьому, відзначають вчені, законами Республіки Білорусії встановлено грошову житлову квоту безоплатної приватизації – вартісний еквівалент житла, що передається громадянам Республіки Білорусь безкоштовно, який визначається відношенням залишкової ціни об'єктів приватизації в цінах на 31 грудня 1991 року в цілому по республіці до чисельності громадян Республіки Білорусь, з урахуванням трудового стажу.

В Україні процес приватизації житла детально врегульований Законом України «Про приватизацію державного житлового фонду» та Положенням про порядок передачі квартир (будинків) у власність громадян. Потрібно визнати, що приватизація державного житлового фонду має оплатний характер, оскільки навіть у випадку безоплатної передачі (подружжю) квартир (будинків), житлових приміщень у гуртожитках подружжя має одержати житлові чеки, які, на думку М. К. Галянтича, також є платіжними засобами [50, с. 320].

Отже, з вищевикладеного можемо зробити висновок, що приватизація житла є одностороннім правочином – дією, внаслідок якої подружжя набуває право спільної власності на житло. При цьому приватизація житла є вторинною підставою виникнення права спільної власності подружжя на житло, оскільки відповідне право у подружжя виникає не вперше – спочатку житло перебувало у державній чи комунальній власності.

Подружжя, яке виявило бажання приватизувати займану ним і членами його сім'ї на умовах найму квартиру (будинку), жиле приміщення в гуртожитку, кімнату в комунальній квартирі, повинно звернутися в орган приватизації, де одержує бланк заяви та необхідну консультацію. При цьому подружжя подає до органу приватизації такі документи, як: а) оформлену заяву на приватизацію квартири (будинку), жилого приміщення у гуртожитку, кімнати у комунальній квартирі; б) довідку про склад сім'ї та займані приміщення; в) копію ордера про надання жилої площі (копію договору найму жилої площі у гуртожитку); г) документ, що підтверджує невикористання ним житлових чеків для приватизації державного житлового фонду; д) копію документа, що підтверджує право на пільгові умови приватизації; е) заяву – згоду тимчасово відсутніх членів сім'ї наймача на приватизацію квартири (будинку), жилих приміщень у гуртожитку, кімнат у комунальній квартирі. Документом, що підтверджує невикористання подружжям житлових чеків для приватизації державного житлового фонду, є

довідка з попередніх місць проживання (після 1992 року) щодо невикористання права на приватизацію державного житлового фонду.

Орган приватизації, у разі потреби, уточнює необхідні для розрахунків дані залежно від складу сім'ї і розміру загальної площі квартири, жилих приміщень у гуртожитках, кімнат у комунальних квартирах, оформляє відповідні розрахунки та видає розпорядження органу приватизації щодо квартир (будинків), кімнат у комунальних квартирах чи готує проект рішення органу місцевого самоврядування щодо жилих приміщень у гуртожитках.

На підставі розпорядження органу приватизації (щодо квартир (будинків), кімнат у комунальних квартирах), рішення органу місцевого самоврядування (щодо жилих приміщень у гуртожитках) орган приватизації готує свідоцтво про право власності на житло та реєструє його у спеціальній реєстраційній книзі квартир (будинків), жилих приміщень у гуртожитках, кімнат у комунальних квартирах, що належать громадянам на праві приватної (спільної сумісної, спільної часткової) власності.

Після цього воно (свідоцтво) підлягає обов'язковій державній реєстрації. Крім цього, підлягає державній реєстрації і право спільної власності подружжя на житло. Подружжя як власник приватизованого житла має право розпорядитися квартирою (будинком), кімнатою (кімнатами) у гуртожитку на свій розсуд: продати, подарувати, заповісти, здати в оренду, обміняти, закласти, укладати інші угоди, не заборонені законом. Порядок здійснення цих прав власником житла регулюється цивільним законодавством України.

Водночас, слід звернути увагу на те, що подружжя набуває право спільної власності на житло, приватизоване з державного чи комунального житлового фонду, з моменту державної реєстрації цього права. Такий висновок ґрунтується на системному тлумаченні норм, закріплених у ст. 8 та 334 ЦК України, ст. 12 Закону України «Про приватизацію державного

житлового фонду» та п. 23 Положення про порядок передачі квартир (будинків), жилих приміщень у гуртожитках у власність громадян.

І. А. Спасибо звертає увагу на можливість виникнення права власності на житло у разі придбання житла у недобросовісного відчужувача [41, с. 59-70]. На нашу думку, можна припустити існування такої ситуації. Навіть беручи до уваги необхідність здійснення державної реєстрації права спільної власності подружжя на житло. Це, наприклад, може статися у разі укладення договору про відчуження житла через представника, який вийшов за свої повноваження і відчужив житло. При цьому серед науковців дискутується, до якого виду підстав виникнення права спільної власності подружжя на житло відносити таке правонабуття і чи взагалі можна говорити про існування такої підстави.

На думку В. В. Кривуцького, таке виникнення права спільної власності подружжя на житло є первісним, оскільки воно виникає у набувача незалежно від прав відчужувача, який такого права не мав, а також незалежно від прав дійсного власника цього майна. Право у добросовісного набувача виникає вільним від всіх обтяжень та обмежень, а тому він не є правонаступником [115, с. 63-64]. Таку наукову позицію підтримали й інші цивілісти.

Виправданою є позиція юристів Стародавнього, які вважали, що ніхто не може передати більше прав, ніж має сам. Тому добросовісне набуття подружжям житла (коли вони не знало і не могли знати про неправомірність, недобросовісність відчужувача) у недобросовісного відчужувача не породжує виникнення права спільної власності подружжя на житло.

Ч. 3 ст. 384 ЦК України передбачено, що у разі викупу квартири член житлово-будівельного (житлового) кооперативу стає її власником. Тобто подружжя, яке є членом житлово-будівельного (житлового) кооперативу, може набути право спільної власності на квартиру шляхом її викупу у житлово-будівельного (житлового) кооперативу. Відповідне право виникає у подружжя з моменту його державної реєстрації.

Втім, виокремлювати викуп квартири у житлово-будівельного (житлового) кооперативу як самостійну підставу виникнення права спільної власності подружжя на житло не слід, тому що насправді має місце виникнення відповідного права подружжя на підставі договору купівлі-продажу. Хоча не можемо не погодитися, що у цьому випадку договір купівлі-продажу має певні особливості. Зокрема, придбання житла відбувається у юридичної особи та подружжя може набути право спільної власності лише на квартиру, а не на житловий будинок. Принаймні на цей час цивільне законодавство (ч. 3 ст. 384 ЦК України) підштовхує саме до такого висновку.

Для отримання у спільну власність житлового будинку, збудованого житлово-будівельним (житловим) кооперативом, подружжя може укласти договір дольового будівництва житла, детальний аналіз якого зробив М. В. Скаржинський [16, с. 133 – 152]. Однак, аналізувати цей вид договору не доречно, оскільки він не є підставою (ні первинною, ні вторинною) виникнення права спільної власності подружжя на житло, а лише сприяє набуттю подружжям такого права на новостворене (збудоване) житло – дає змогу залучити необхідні грошові кошти для будівництва житла.

Висновки до розділу 3

1. Договір купівлі-продажу подружжям житла крім матеріального наповнення, має особливу нематеріальну цінність, адже укладання та виконання цього договору спрямоване не здійснення конституційного права на житло.

2. Право спільної власності на житло у подружжя за цивільно-правовими договорами, які спрямовані на передання майна у власність виникає з моменту державної реєстрації цього речового договору незалежно від форми їх укладання. Водночас сторони таких договірних конструкцій можуть

домовитися, що право власності на житловий будинок виникатиме у покупця з іншого моменту.

3. Дарування є правочином, що заснований на взаємній згоді, а не лише на волевиявленні дарувальника. Враховуючи вимоги ст. 334 та 722 ЦК України, необхідно зауважити, що право спільної власності подружжя на житло на підставі договору дарування йому житла виникає з моменту державної реєстрації цього права. Щодо положення ч. 4 ст. 722 ЦК України то моменти прийняття дарунка і відповідно виникнення права власності на нього стосуються лише рухомих речей.

4. Особливістю договору пожертви є те, що для досягнення сторонами певної, наперед обумовленої, мети договір є укладеним із моменту прийняття пожертви. Крім того, саме досягнення згоди щодо мети використання житла, яке передається у спільну власність подружжя за договором пожертви, відрізняє цей договір від договору дарування, для якого обумовлення мети не є обов'язковим. При цьому, мета використання житла, набутого подружжям у спільну власність на підставі цього договору, може полягати, наприклад, у наданні можливості певним особам проживати у ньому, у покладанні на подружжя обов'язку використовувати житло як притулок для окремих категорій осіб або в наданні дозволу проводити у житлі екскурсії чи виставки тощо. Однак мета, зазначена у договорі пожертви, повинна відповідати призначенню жиля.

5. Майно не повинно переходити в повну власність особи, яка надає забезпечення, а має бути у спільній сумісній власності учасників договору. Доречно, ч. 1 ст. 744 ЦК України викласти у такій редакції: «За договором довічного утримання (догляду) одна сторона (відчужувач) передає другій стороні (набувачеві) на праві спільної сумісної власності житловий будинок, квартиру або їх частину, інше нерухоме майно або рухоме майно, яке має значну цінність, з умовою виникнення права приватної власності у

набувача після смерті відчужувача, взамін чого набувач зобов'язується забезпечувати відчужувача утриманням та (або) доглядом довічно».

6. Договір ренти житла є реальним, оскільки, як випливає з аналізу норм глави 56 ЦК України, закон пов'язує момент виникнення прав та обов'язків сторін за договором ренти житла з передачею житла платникові ренти. Зокрема, як зазначено у ст. 731 ЦК України, платник ренти – подружжя – зобов'язується сплачувати рентні платежі взамін переданого одержувачем ренти майна (житла). Тобто відповідний обов'язок у подружжя як платника ренти виникає з моменту отримання ним житла. Водночас із передачею житла законодавець пов'язує настання ризику випадкового знищення або пошкодження житла.

7. Договір оренди житла з викупом як підстава виникнення права спільної власності подружжя на житло наділений такими ознаками: а) є оплатним, тому що подружжя повинно сплачувати орендні платежі; б) є консенсуальним, оскільки повинен укладатися у письмовій формі та підлягає обов'язковому нотаріальному посвідченню; в) двостороннім (двосторонньо-зобов'язуючим), тому що правами та обов'язками наділені обидві сторони; г) є алеаторним (ризиковим), оскільки жодна сторона, зважаючи на постійні зміни у суспільно-економічних відносинах, невпевнена у своїй вигоді. Хоча ця ознака не є обов'язковою, оскільки сторони можуть обумовити порядок зміни розміру орендних платежів залежно від зміни політичної та економічної ситуації; г) є строковим, оскільки зі спливом встановленого договором строку він припиняється (це випливає з того, що після сплати орендних платежів подружжя набуває право спільної власності на житло), а подружжя набуває права спільної власності на житло; д) належить до змішаних договорів – поєднує ознаки договору найму (оренди).

ВИСНОВКИ

1. Право власності подружжя на житло є неподільним (непотрібно виділяти, визначати частку, яка належить кожному із співвласників житла, у натурі). Подружжя здійснюють свої правомочності власника щодо всього житла як об'єкта права спільної власності, що і становить собою право спільної власності.

2. Аналізуючи існуючі дискусії про правову природу частки власника у спільній частковій власності щодо з'ясування питання, у чому саме власнику належить частка, підтримано підхід, згідно з яким співвласникам належить частка у праві власності на річ, оскільки неможливо уявити ситуацію поділу між подружжям однокімнатної квартири.

3. Підстава виникнення права спільної власності подружжя на житло характеризує юридичний факт, що зумовлює виникнення відповідного права, а способи набуття – процес, процедуру, порядок, з дотриманням якого може виникнути відповідне право. Тобто термін «набуття» права спільної власності подружжя на житло варто вживати під час характеристики способів набуття права спільної власності подружжя на житло, а термін «виникнення» – підстав виникнення такого права.

4. Первісними підставами виникнення права спільної власності подружжя на житло є: а) будівництво подружжям нового житла, у тому числі самочинне будівництво житла (у разі визнання судом його правомірності); б) переробка (специфікація) житла (капітальний ремонт, перепланування, перебудова, реконструкція житла); в) набувальна давність; г) звернення стягнення на житло боржника у разі невиконання ним свого зобов'язання.

5. У випадку здійснення подружжям перетворень будівлі, споруди, яка належить їм на праві спільної власності, які призводять до зміни їхнього призначення і визнання їх внаслідок цього придатними для проживання, можна говорити про виникнення права спільної власності подружжя на

житло на підставі специфікації будівлі чи споруди, за умови внесення відповідних змін до державного реєстру прав на нерухоме майно та їх обтяжень.

6. Необхідно узгодити положення ст. 335 та ст. 344 ЦК України, оскільки застосування положення про набуття права власності на бездоглядне житло виключає можливість набуття такого права за набувальною давністю, тому що після спливу одного року з дня взяття на облік безхазяйної нерухомої речі вона за заявою органу, уповноваженого управляти майном відповідної територіальної громади, може бути передана за рішенням суду у комунальну власність. Однак набувальна давність для житла становить не менш як десять років. Тобто після одного року «невизначеності долі» житло переходить у комунальну власність і подальше фактичне добросовісне володіння ним втрачає сенс, оскільки матиме місце захоплення житла.

7. Право спільної власності на житло у подружжя за цивільно-правовими договорами, які спрямовані на передання майна у власність виникає з моменту державної реєстрації цього речового договору незалежно від форми їх укладання. Водночас сторони таких договірних конструкцій можуть домовитися, що право власності на житловий будинок виникатиме у покупця з іншого моменту.

8. Дарування є правочином, що заснований на взаємній згоді, а не лише на волевиявленні дарувальника. Враховуючи вимоги ст. 334 та 722 ЦК України, необхідно зауважити, що право спільної власності подружжя на житло на підставі договору дарування йому житла виникає з моменту державної реєстрації цього права. Щодо положення ч. 4 ст. 722 ЦК України то моменти прийняття дарунка і відповідно виникнення права власності на нього стосуються лише рухомих речей.

9. Особливістю договору пожертви є те, що для досягнення сторонами певної, наперед обумовленої, мети договір є укладеним із моменту прийняття

пожертви. Крім того, саме досягнення згоди щодо мети використання житла, яке передається у спільну власність подружжя за договором пожертви, відрізняє цей договір від договору дарування, для якого обумовлення мети не є обов'язковим. При цьому, мета використання житла, набутого подружжям у спільну власність на підставі цього договору, може полягати, наприклад, у наданні можливості певним особам проживати у ньому, у покладанні на подружжя обов'язку використовувати житло як притулок для окремих категорій осіб або в наданні дозволу проводити у житлі екскурсії чи виставки тощо. Однак мета, зазначена у договорі пожертви, повинна відповідати призначенню жила.

10. Договір оренди житла з викупом як підстава виникнення права спільної власності подружжя на житло наділений такими ознаками: а) є оплатним, тому що подружжя повинно сплачувати орендні платежі; б) є консенсуальним, оскільки повинен укладатися у письмовій формі та підлягає обов'язковому нотаріальному посвідченню; в) двостороннім (двосторонньо-зобов'язуючим), тому що правами та обов'язками наділені обидві сторони; г) є алеаторним (ризиковим), оскільки жодна сторона, зважаючи на постійні зміни у суспільно-економічних відносинах, невпевнена у своїй вигоді. Хоча ця ознака не є обов'язковою, оскільки сторони можуть обумовити порядок зміни розміру орендних платежів залежно від зміни політичної та економічної ситуації; г) є строковим, оскільки зі спливом встановленого договором строку він припиняється (це впливає з того, що після сплати орендних платежів подружжя набуває право спільної власності на житло), а подружжя набуває права спільної власності на житло; д) належить до змішаних договорів – поєднує ознаки договору найму (оренди).

Список використаної літератури

1. Цивільний кодекс України від 16.01.2003 № 435-IV (зі змінами та доповненнями) // Відомості Верховної Ради України. – 2003. – №№ 40-44. – Ст. 356.
2. Воронова О. В. Підстави набуття права власності на житло: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / О. В. Воронова. – К., 2005. – 210 с.
3. Романович С. М. Юридичні підстави виникнення права спільної часткової власності фізичних осіб: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / С. М. Романович. – К., 2012. – 213 с.
4. Цивільне право України: академічний курс: підруч.: у 2-х т. / За заг. ред. Я. М. Шевченко. Т. 1. Загальна частина. – К.: Концерн «Видавничий дім «Ін Юре», 2003. – 520 с.
5. Науково-практичний коментар до Цивільного законодавства України. – У 4-х т. / За ред. Яреми А. Г., Карабаня В. В., Ротаня В. Г.; Академія суддів України. – К.: «А.С.К.», 2004. – Т.1. – 832 с.
6. Маслов В. Ф. Вопросы общей собственности в судебной практике / В. Ф. Маслов. – М.: Юрид. лит., 1963. – 148 с.
7. Яворська О. С. Правове регулювання відносин власності за цивільним законодавством України: Навчальний посібник / О. С. Яворська – К.: Атіка, 2008. – 256 с.
8. Кузнецова Н. С. Припинення права власності // Право власності в Україні: Навч. посіб. / О. В. Дзера, Н. С. Кузнецова, О. А. Підпригора та ін.; За заг. ред. О. В. Дзери, Н. С. Кузнецової. – К.: Юрінком Інтер, 2000. – С. 135 – 150.
9. Постанова Пленуму Верховного Суду України «Про практику застосування судами законодавства, що регулює право приватної власності громадян на жилий будинок» від 4 жовтня 1991 р. № 7 /

[Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon1.rada.gov.ua/laws/show/v0007700-91>.

10. Гриняк А. Б. Деякі питання визначення та відчуження частки в праві спільної часткової власності громадян / А. Б. Гриняк // Підприємство, господарство і право. – 2006. – № 10. – С. 16 – 19.
11. Жилінкова І. В. Проблема визначення часток у праві спільної часткової власності / І. В. Жилінкова // Право України. – 2005. – № 5. – С. 115 – 118.
12. Актуальні проблеми методології приватного права: колективна монографія / За заг. ред. О. Д. Крупчана. – К.: Науково-дослідний інститут приватного права і підприємництва АПрН України, 2005. – 266 с.
13. Лічман Л. Поняття «житло» і його цивільно-правове значення / Л. Лічман // Підприємство, господарство і право. – 2004. – № 11. – С. 19 – 22.
14. Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку: Закон України від 29 листопада 2001 №2866-III // Відомості Верховної Ради України. – 2002. – №10. – Ст.78.
15. Горобець Н. О. Право на недоторканність житла: цивільно-правовий аспект: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Н. О. Горобець. – Харків, 2010. – 199 с.
16. Скаржинський М. В. Житло як об'єкт цивільно-правових відносин: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / М. В. Скаржинський. – К., 2006. – 221 с.
17. Цивільна справа №1319/4904/2012 // Єдиний державний реєстр судових рішень / [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/27320622>
18. Актуальні проблеми методології приватного права: колективна монографія / За заг. ред. О. Д. Крупчана. – К.: Науково-дослідний

інститут приватного права і підприємництва АПрН України, 2005. – 266 с.

19. Цивільний кодекс України: науково-практ. коментар: у 2-х ч. / За заг. ред. Я. М. Шевченко. – К.: Ін Юре, 2004 – Ч. 1. – 692 с.
20. Шершеневич Г. Ф. Учебник русского гражданского права. – Т. 1. / Г. Ф. Шершеневич. – М.: Статут, 2005. – 461 с.
21. Дзера О. В. Право спільної власності // Право власності в Україні: Навчальний посібник / Дзера О. В., Кузнєцова Н. С., Підпригора О. Л. та ін.; за заг. ред. О. В. Дзери, Н. С. Кузнєцовой. – К: Юрінком Інтер, 2000. – С. 299 – 339.
22. Косенчук В. Застосування переважного права купівлі при відчуженні частки у праві спільної часткової власності за договорами дарування, ренти та міни / В. Косенчук. // Юридичний журнал «Юстиніан». – 2010. – № 7. – [Електронний ресурс] – Режим доступу: <http://www.justinian.com.ua/article.php?id=3566>.
23. Майданик Н. І. Склади (підстави) права переважної купівлі майна / Н. І. Майданик // Мала енциклопедія нотаріуса. – 2008. – №2 / [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.yurradnik.com.ua/stride/men/?m=authors&aut=605&art=1266>.
24. Цивільне та сімейне право України (навчальний посібник) / Під ред. Є. О. Харитонова, А. І. Дрішлюка. – Харків: Одісей, 2004. – 638 с.
25. Про нотаріат: Закон України від 2 вересня 1993 р. № 3425-ХІІ // Відомості Верховної Ради України. – 1993. – № 39. – Ст.383
26. Наказ Міністерства юстиції України від 22.02.2012 року №296/5 «Про затвердження Порядку вчинення нотаріальних дій нотаріусами України» (зі змінами та доповненнями) / [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/z0282-12>.
27. Постанова Кабінету Міністрів України від 13 квітня 2011 р. № 466 «Деякі питання виконання підготовчих і будівельних робіт» /

[Електронний ресурс]. – Режим доступу:

<http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/466-2011-п/page>.

28. Підпригора О. А. Римське приватне право: підручник для студентів юрид. спец. вищих навч. закладів / О. А. Підпригора. – [3-є вид., перероб. та доп.]. – К.: Видавничий Дім «Ін Юре», 2001. – 440 с.
29. Русское гражданское право: учеб.: в 2 ч. / Под ред. Д. И. Мейера. – [по испр. и доп. 8 изд. 1902]. – М.: Статут. – Ч. 2. – 1997. – 455 с.
30. Спасибо І. А. Набуття права власності: Монографія. / І. А. Спасибо – К.: Науково-дослідний інститут приватного права і підприємництва, 2009. – 171 с.
31. Спасибо І. Підстави та способи набуття права власності: проблеми співвідношення / І. Спасибо // Юридична Україна. – 2008. – №4. – С. 72 – 75.
32. Цивільне право України: підруч: у 2-х кн. / [Д. В. Боброва, О. В. Дзера, А. С. Довгерт, В. В. Луць та ін.]; За ред. О. В. Дзери, Н. С. Кузнецової.– К.: Юрінком Інтер. – Кн. 1. – 1999. – 864 с.
33. Цивільне право України: підруч.: у 2-х кн. / За ред. В. І. Борисової, І. В. Спасибо-Фатєєвої та В. Л. Яроцького – К.: Юрінком Інтер. – Т. 1. – 2004. – 480 с.
34. Новохатська Я. В. Правове регулювання майнових відносин подружжя (порівняльно-правовий аспект): дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Я. В. Новохатська. – Харків, 2006. – 189 с.
35. Цивільне право України: академічний курс: підруч.: у 2-х т. / За заг. ред. Я. М. Шевченко. Т. 1. Загальна частина. – К.: Концерн «Видавничий дім «Ін Юре», 2003. – 520 с.
36. Спасибо-Фатєєва І. Первісне набуття права власності: декілька слів щодо підстав та способів / І. В. Спасибо-Фатєєва // Проблеми цивільного права та процесу (пам'яті проф. О. А. Пушкіна): матер. міжнар. наук.-практ.

- конф. (26 травня 2007 р.) / за ред. В. А. Кройтора, Р. Б. Шишки, Є. О. Мічуріна. – Х.: ХНУВС, 2007. – С. 342 – 343.
37. Майданик Н. І. Склади (підстави) права переважної купівлі майна / Н. І. Майданик // Мала енциклопедія нотаріуса. – 2008. – №2 / [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.yurradnik.com.ua/stride/men/?m=authors&aut=605&art=1266>.
38. Новий тлумачний словник української мови: У трьох томах. Т. 3. Видання друге, виправлене / Укладачі В. Яременко, О. Сліпушко. – К.: «Аконіт», 2001. – 941 с.
39. Ариванюк Т. О. Правове регулювання відносин власності між подружжям: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Т. О. Ариванюк. – К., 2002. – 191 с.
40. Місяць А. П. Відчуження майна особою, якій воно не належить на праві власності: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / А. П. Місяць. – К., 2014. – 213 с.
41. Спасибо І. А. Набуття права власності у цивільному праві Україні: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / І. А. Спасибо. – К., 2009. – 226 с.
42. Васьковський, Е. В. Учебник гражданского права / Е. В. Васьковський. – М.: Статут, 2003. – 382 с.
43. Иоффе О. С. Избранные труды: в 4 т. Советское гражданское право. / О. С. Иоффе – СПб.: Юридический центр Пресс, 2004. – Т. 1. – 511 с.
44. Цивільне право України: підруч.: у 2-х кн. / [О. В. Дзера, Д. В. Боброва, А. С. Довгерт та ін.]; За ред. О. В. Дзери, Н. С. Кузнецової. – К.: Юрінком Інтер. – Кн. 1. – 2002. – 719 с.
45. Право собственности в Украине / За ред. Я. М. Шевченко. – К.: Блиц – Информ, 1996. – 320 с.
46. Победоносцев К. П. Курс гражданского права. Первая часть: Вотчинные права / К.П. Победоносцев. – М., 2002. – 800 с.

47. Луць В. В. Контракти в підприємницькій діяльності: навч. посіб / В. В. Луць. – [2-е вид., перероб. і допов.]. – К.: Юрінком Інтер, 2008. – 576 с.
48. Брагинский М. И., Витрянский В. В. Договорное право. Книга третья: Договоры о выполнении работ и оказании услуг / М. И. Брагинский, В. В. Витрянский. – [изд. доп., испр.] – М.: Статут, 2002. – 700 с.
49. Гриняк А. Б. Цивільно-правовий договір як підстава виникнення права спільної власності фізичних осіб / А. Б. Гриняк // Монографія. – Тернопіль, Підручники і посібники, 2008. – 176 с.
50. Галянтич М. К. Приватноправові засади реалізації житлових прав громадян в Україні: дис. ... докт. юрид. наук: 12.00.03 / М. К. Галянтич. – К., 2007. – 479 с.
51. Земельний кодекс України від 25.10.2001 № 2768-III (зі змінами та доповненнями) // Відомості Верховної Ради України. – 2002. – № 3-4. – Ст. 27.
52. Порядок прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів, затверджений Постановою Кабінету Міністрів України від 13 квітня 2011 р. № 461 «Питання прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів» / [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/461-2011-п>
53. Постанова Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2013 р. № 868 «Про затвердження Порядку державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень і Порядку надання інформації з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно» / [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/868-2013-%D0%BF>.
54. Постанова Пленуму Вищого спеціалізованого суду з розгляду цивільних і кримінальних справ «Про застосування судами статті 376 ЦК України (про правовий режим самочинного будівництва)» / [Електронний

ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/v0006740-12>

55. Титикало Р. Визнання права власності на самочинне будівництво / Р. Титикало // Юридичний радник. – 2008. – № 5 (25). – С. 44 – 48.
56. Науково-практичний коментар Цивільного кодексу України / За ред. В. М. Коссака. – К.: Істина, 2004. – 976 с.
57. Мейер Д. И. Русское гражданское право / Д. И. Мейер. – М.: СТАТУТ, 2000. – 831 с.
58. Джеров А. Гражданское право: Общая часть / А. Джеров. – Кн. 1. – София, 1994. – 380 с.
59. Про виконавче провадження: Закон України від 2 червня 2016 року № 1404-VIII // Відомості Верховної Ради. – 2016. – № 30. – Ст.542.
60. Павленко Д. Г. Принцип добросовісності в договірних зобов'язаннях: автореф. дис. ...канд. юрид. наук: 12.00.03 / Д. Г. Павленко. – К., 2009. – 20 с.
61. Нідерландська правова культура / Від. ред. В. В. Бойцова і Л. В. Бойцова. К.: Видавництво «Легат». – 1998. – 592 с.
62. Гражданское уложение Германии: Вводный закон к Гражданскому уложению: Перевод с немецкого / Науч. ред. А. Л. Маковский и др. – [2-е изд., доп.] – М.: Волтерс Клувер, 2006. – 816 с.
63. Николайчук Л. М. Цивільно-правові договори як підстава виникнення права приватної власності громадян: дис... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Л. М. Николайчук. – Х., 2004. – 190 с.
64. Гриняк А. Б. Цивільно-правовий договір як підстава виникнення права спільної власності фізичних осіб: дис... канд. юрид. наук: 12.00.03 / А. Б. Гриняк. – К., 2007. – 199 с.
65. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень: Закон України в редакції Закону від 26 листопада 2015 р. № [834-VIII](#) // Відомості Верховної Ради. – 2016. – № 1. – Ст.9.

66. Жилінкова І. Договори щодо нерухомого майна: формальні аспекти / І. В. Жилінкова // Вісник Академії правових наук України: Збірник наукових праць. – 2008. – № 1. – С. 138 – 146.
67. Слободянюк С. О. Правове регулювання державної реєстрації речових прав на нерухоме майно: монографія / С. О. Слободянюк. – К.: Юрінком Інтер, 2013. – 328 с.
68. Мичурин Е. А. Договори с жильем: анализ возникающих проблем и пути их разрешения / Е. А. Мичурин. – Х.: Харьков юридический, 2001. – 155 с.
69. Постанова Кабінету Міністрів України від 22 грудня 1997 року №1448 «Про затвердження Положення про порядок проведення аукціонів (публічних торгів) з реалізації заставленого майна» / [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/1448-97-п>.
70. Зобов'язальне право: теорія і практика: Навч. посібн. для студентів юрид. вузів і фак. ун-тів / О. В. Дзера, Н. С. Кузнецова, В. В. Луць та інші; За ред. О. В. Дзери. – К.: Юрінком Інтер, 1998. – 912 с.
71. Домбругова А. Класифікація договорів купівлі-продажу за новим Цивільним кодексом України / А. Домбругова // Юридична Україна. – 2003. – С. 75 – 81.
72. Мічурін Є. О. Виникнення права власності на житло за договором / Є. О. Мічурін. // Вісник господарського судочинства. – 2002. – № 3. – С. 196 – 198.
73. Суярко Т. Житло як загальний об'єкт управління у зобов'язаннях з управління майном / Т. Суярко // Вісник Академії правових наук України. – 2005. – № 1 (40). – С. 220–225.
74. Мічурін Є. О. Цивільний договір як один із засобів реалізації права на житло: дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / Є. О. Мічурін. – Харків, 2000. – 185 с.

75. Русу С. Д. Зобов'язання щодо передачі майна у власність чи інше речове право / С. Д. Русу // Цивільне право України. За ред. Р. О. Стефанчука. – К.; 2004. – С. 241 – 242.
76. Космін Ю. Договір довічного утримання / Ю. Космін // Право України. – 2000. – №2. – С. 69 – 71.
77. Мічурін Є. О., Сліпченко С. О., Соболев О. В. Житлове право України: науково-практичний посібник / Є. О. Мічурін, С. О. Сліпченко, О. В. Соболев. – Харків: Еспада, 2001. – 318 с.
78. Майданик Р. А. Проблеми довірчих відносин в цивільному праві / Р. А. Майданик. – К., 2002 – 502 с.
79. Гуцалюк А. Поняття та юридична характеристика договору довічного утримання / А. Гуцалюк // Юридичний радник (Журнал юристів України). № 1. – 2004 р. – С. 12 – 14.
80. Маслов В. Ф. Договори с условием пожизненного содержания / В. Ф. Маслов // Сов. гос-во и право. – 1954. – № 6. – С. 112 – 116.
81. Домбругова А. Довічне утримання за новим Цивільним кодексом України / А. Домбругова // Юридичний вісник України. – 2003. – 1-7 листопада. – № 44 (436). – С. 14 – 15.
82. Бару М. И. Договорное обязательство о содержании // Ученые записки. / М. И. Бару. – [вып. 3]. – Харьков: Издание Харьковского юридического института имени Л. М. Кагановича, 1978. – 196 с.
83. Цивільне право України: Підручник / За ред. Є. О. Харитоновна, Н. О. Саніахметової. – К.: Істина, 2003. – 776 с.
84. Цивільний кодекс України: Науково-практичний коментар: У 2 ч. / За ред. Я. М. Шевченко. – К.: Концерн «Видавничий дім «Ін Юре», 2004. – Ч. 2. – 832 с.
85. Цивільне право України / За ред. Азімова Т. Н., Ігнатенка В. М., Приступи С. М. – К.: Істина, 2004. – 425 с.

86. Про заставу: Закон України від 02 жовтня 1992 р. № 2654-XII // Відомості Верховної Ради України. – 1992. – № 47. – Ст. 642.
87. Про іпотеку: Закон України від 05 червня 2003 року № 898-IV // Відомості Верховної Ради України. – 2003. – № 38. – Ст. 313.
88. Про іпотечне кредитування, операції з консолідованим іпотечним боргом та іпотечні сертифікати: Закон України від 19 червня 2003 № 979-IV // Відомості Верховної Ради України. – 2004. – № 1. – Ст. 1.
89. Постанова Кабінету Міністрів України від 25 березня 2009 р. № 274 «Про затвердження Порядку оренди житла з викупом» / [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/274-2009-п>
90. Мазуренко С. В. Спадковий договір у цивільному праві України: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03. / С. В. Мазуренко. – Одеса, 2004. – 194 с.
91. Аномалії в цивільному праві України: навч. – практич. посібник // Відп. ред. Р. А. Майданик. – К.: Юстініан, 2007. – 912 с.
92. Васильченко В. Спадковий договір: деякі міркування з приводу нормотворчості / В. Васильченко // Підприємництво, господарство і право. – 2003. – № 12. – С. 34 – 37.
93. Науково-практичний коментар до Цивільного кодексу України: у 2 т. / За ред. О. В. Дзери, Н. С. Кузнецової, В. В. Луця. – [2-е вид, перероб. і доп.]. – К.: Юрінком Інтер, 2006. – Т. II. – 1088 с.
94. Оніщенко О. В. Деякі питання правового регулювання суб'єктного складу спадкового договору / О. В. Оніщенко // Юриспруденція. Теорія і практика. – 2007. – № 10. – С. 2 – 6.
95. Цивільний кодекс України: Науково-практичний коментар / За ред. розробників проекту Цивільного кодексу України. – К.: Істина, 2004. – 928 с.
96. Ромовська З. Проблеми спадкового договору / З. В. Ромовська // Юридична практика. – 2003. – № 44 (306). – С. 16.

97. Чуйкова В. Правова характеристика спадкового договору / В. Чуйкова // Підприємництво, господарство і право. – 2005. – № 4. – С. 3 – 7.
98. Васильченко В. Юридична сутність інституту спадкового договору та його місце в системі цивільного права / В. Васильченко // Право України. – 2003. – № 7. – С. 137 – 140.
99. Амеліна А. С. Поняття та ознаки спадкового договору / А. С. Амеліна // Право та управління. – 2011. – № 1. – С. 17 – 23.
100. Жилинкова И. В. Брачный контракт / И. В. Жилинкова. – Харьков, 1995. – 190 с.
101. Ульяненко О. О. Шлюбний договір у сімейному праві України: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / О. О. Ульяненко. – К., 2003. – 21 с.
102. Червоный Ю. С. Понятие и особенности семейных правоотношений / Ю. С. Червоный // Цивільне право. – 2002. – Вип. 1. – С. 15 – 19.
103. Ромовська З. В. Сімейний кодекс України: погляд у майбутнє // Право України. – 2001. – С. 65 – 66.
104. Ульяненко О. О. Шлюбний договір у сімейному праві України: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / О. О. Ульяненко. – К., 2003. – 21 с.
105. Сімейне право України / За ред. Гопанчука В. С. – К.: Істина. – 2002. – 305 с.
106. Науково-практичний коментар Сімейного кодексу України / За ред. Ю. С. Червоного. – К.: Істина, 2003. – 464 с.
107. Фурса С. Я., Фурса Є. І. Спадкове право: теорія та практика / С. Я. Фурса, Є. І. Фурса – К., 2002. – 496 с.
108. Заїка Ю. О., Співак В. М. Право власності: Спадкове право / Ю. О. Заїка, В. М. Співак – К., 2000. – 150 с.
109. Про приватизацію державного житлового фонду: Закон України від 19 червня 1992 р. № 2483-ХІІ (зі змінами та доповненнями) // Відомості Верховної Ради України. – 1992. – № 36. – Ст. 524.

110. Червоный Ю. С., Киселев В. К. Договор о приватизации жилых помещений, находящихся в государственной и коммунальной собственности / Ю. С. Червоный, В. К. Киселев // Юридичний вісник. – 2001. – № 3. – С. 120 – 122.
111. Мічурін Є. О., Сліпченко С. О., Соколов О. В. Житлове право України: науково-практичний посібник / Є. О. Мічурін, С. О. Сліпченко, О. В. Соколов. – Харків: Еспада, 2001. – 318 с.
112. Бандурка І. В. Цивільно-правові основи приватизації житла в Україні: автореф. дис. ...канд. юрид. наук: 12.00.03 / І. В. Бандурка – Х., 1998. – 23 с.
113. Левик А., Яворська О. Законодавче регулювання реприватизації, доприватизації житла / А. Левик, О. Яворська // Право України. – 2002. – № 3. – С. 116 – 118.
114. Дзера О. В. Розвиток права власності громадян в Україні: Монографія / О. В. Дзера – К.: Вентурі, 1996. – 272 с.
115. Кривуцький В. В. Природні монополії та необхідність державного регулювання їх функціонування / За ред. Ю. І. Стадницького. – Львів: ЗУКЦ, 2004. – 58 с.