

законі встановлюється такий порядок задоволення вимог кредиторів, де стягнення боргів, які виникли через зобов'язання, які забезпечують інтереси сім'ї, звертаються в першу чергу на спільне майно, а вже потім – на роздільне майно того з подружжя, який є зобов'язаним.

Другий варіант майна подружжя існує у штатах, закони яких сприйняли норми загального права. Виділяється режим спільності майна після укладання шлюбу. Все майно, яке було у подружжя на законних підставах та придбане ними під час шлюбу, включаючи спадкування та дарування, є спільною сумісною власністю, яка не спадається, а переходить у повну власність до того з подружжя, який пережив іншого.

Режим «умовної спільності» встановлений у Німеччині, скандинавських країнах (континентальна система права), провінція Онтаріо та Квебек в Канаді (прецедентна система права). Інколи цей режим називають системою «відкладеної спільності». Цей режим в найменшій степені був підданий реформам. Більше того, ряд країн, які реформували своє сімейне законодавство, відмовились від режиму роздільності майна подружжя на користь режиму «умовної спільності».

Спершу режим «умовної спільності» був закріплений у законодавстві скандинавських країн і згодом сприйнятий Німеччиною. Але між ними є деякі відмінності.

У скандинавських країнах все майно подружжя під час шлюбу є їх роздільною власністю. Коли шлюб припиняється, то все майно, яке є в наявності, а також грошові кошти об'єднуються і діляться на рівні частини. Законодавством встановлені певні гарантії дотримання інтересів подружжя при управлінні майном. Так, на здійснення великих угод одному з подружжя необхідно отримати згоду іншого з подружжя. Якщо один з подружжя зловживав своїм правом розпоряджатися приналежним йому майном, ігнорував майновий інтерес іншого з подружжя, то він зобов'язаний відшкодувати спричинену втрату. У Німеччині цей режим отримав назву «спільності приросту». Згідно з діючим законодавством все майно подружжя під час шлюбу є їх роздільною власністю. При розірванні шлюбу визначається приріст або вигода, яку отримав кожний з подружжя під час шлюбу. Якщо приріст вартості майна одного з подружжя перевищив приріст вартості майна іншого, то перший зобов'язаний виплатити іншому різницю. При цьому не береться до уваги той факт, що один з подружжя не працював або його заробіток був значно менший за заробіток іншого з подружжя.

## **ПРАВОВА ПРИРОДА ЖИТЛА: ПОНЯТТЯ ТА ОСОБЛИВОСТІ**

**Коваль Олександр Володимирович**, аспірант кафедри цивільного права і процесу НАВС

*Науковий керівник:* доктор юридичних наук, професор кафедри цивільного права і процесу НАВС *Галантич М.К.*

Актуальність цієї праці полягає в необхідності визначення поняття та особливостей «житла», оскільки слідом за наданням об'єктам нерухомості статусу «житла», виникають і особливості щодо припинення майнових прав на житло осіб, які там проживають.

На законодавчому рівні закріплено близько 10 об'єктів, що мають особливості житла, проте через різне місце застосування дане поняття набуває різного вираження (жиле приміщення, житловий фонд, житловий будинок, житлова кімната, житло, квартира), проте схожого змісту. Для уніфікації вищезгаданих об'єктів доцільним є застосування поняття «житла», яку в залежності від типу правовідносин і якісних властивостей об'єкта нерухомості буде мати інше вираження.

Не зважаючи на численні нормативно-правові акти, які безпосередньо чи опосередковано регулюють житлові відносини, на законодавчому рівні поняття «житло» не достатньо чітко сформульоване, наслідком чого стали численні спори щодо найбільш повного та коректного визначення поняття житла.

Є позиції, що підтримують концепцію найбільш детального визначення переліку об'єктів, які можуть бути житлом (Є.А. Мічурін [3, с. 7], В.Р. Скріпко [6, с. 32], інші науковці висловлюють позицію щодо закріплення ознак житла, і лише при наявності останніх, об'єкт слід вважати житлом (П.Ю. Тюрін [7, с. 71], М.В. Скаржинський [5, с. 76], П.І. Седугін [4, с. 63]).

Коментатори Цивільного кодексу України вважають, що з точки зору цивільного права не можуть вважатися житлом окремі виробничі приміщення, вагончики, підвали, гаражі, збірно-розбірні, пересувні, контейнерні та інші підсобні споруди, а також приміщення, призначені для тимчасового (готелі, лікарні) або недобровільного (в'язниці), перебування особи [1, с. 588-589].

Тобто, не можна вважати житлом приміщення, яке набуто особою за договором оренди, що є не зовсім коректно по відношенню до наймачів таких жилих приміщень. Предметом договору найму (оренди) жила може бути виключно житло (стаття 810 ЦК України). Цивільним кодексом навіть визначено, які помешкання можуть бути предметом договору оренди житла (стаття 812 ЦК України). В свою чергу приміщення, котрі не включені до житлового фонду і, від так не є житлом, здаються в оренду на підставі статей 759-786 Цивільного кодексу України (глава 58 Найм (оренда)).

Приміщення (житло), яке здається в оренду, вже апріорі має статус житла. В разі виникнення у орендодавця бажання розірвати договір оренди, орендодавець має на це право, проте за згодою орендаря. Якщо між сторонами існує спір щодо обов'язності згоди на розірвання даного правочину, вирішення конфлікту здійснюється судом. Від так, маємо правовідносини щодо припинення майнових прав на орендоване житло, що регулюються в порядку передбаченому як для власника житла. В такому ж плані можна розглядати і відносини щодо проживання в готелі. Це в свою чергу приводить нас до висновку, якщо особа добросовісно виконує умови договору на підставі якого останній надається житло, не порушено умов щодо строку дії договору оренди житла, орендар, має весь комплекс прав на непорушність наданого в оренду житла та на судовий захист в разі протиправних дій з боку третіх осіб, тобто надане тимчасове приміщення набуває статусу «житла».

Цивільним кодексом України (статті 379-382 ЦК України) визначено ряд кваліфікуючих ознак, при збігові яких житлове приміщення отримує статус житла. Відповідно до статті 379 Цивільного кодексу України приміщення має бути придатним для проживання і відповідати ряду норм: будівельних, санітарно-гігієнічних, протипожежних, має бути офіційно зареєстроване.

На нашу думку, поняття «житло» повинно мати найбільш широке визначення. Різне матеріальне становище, виховання і релігійні переконання можуть стати підставою для існування у кожної особи своєї особистої позиції, що саме для неї є житлом. Цілком доречно виникає питання щодо того, чи можна вважати житлом місця для тимчасового проживання, такі об'єкти як самостійно збудовані будівлі, споруди як гараж чи сарай, які використовуються для постійного проживання? Чи можна вважати житлом абсолютно будь-яке місце, в якому може мешкати особа або ж лише те, що відповідає вимогам законодавства?

Відповідно до статті 376 Цивільного кодексу України, за власником може бути визнано право власності на самостійно збудоване житло, проте до моменту реєстрації, такі будинки також виконують функції житла, хоча і не є повноцінним об'єктом обороту ринкових відносин (оскільки це є

основною ціллю державної реєстрації об'єктів нерухомості). Отже, до моменту державної реєстрації, маючи формальний статус «житла», на об'єкт нерухомості мають поширюватися всі характеристики «житла» – в частині припинення майнових прав, по відношенню до його власників.

Мають місце непоодинокі факти проживання громадян у будинках, які за віком або з інших причин (аварій, землетрусів, зсувів, повеней) втратили придатність для постійного проживання (в будинках, що загрожують обвалом). Такі будівлі за своїм правовим статусом залишаються «житлом» і на них поширюються всі гарантії непорушності права на житло [2, с. 21].

За аналогією виникає необхідність у віднесенні до категорії житла самостійно збудованих будинків, навіть до моменту державної реєстрації, з наступними наслідками відповідного правового захисту даних соціальних благ.

На нашу думку, житлом слід вважати об'єкт нерухомості, що використовується для забезпечення житлових потреб протягом тривалого часу, окрім вичерпного переліку передбачених законодавством об'єктів, які не можуть набувати статусу житла (в'язниці, готелі, тощо).

#### *Список використаних джерел:*

1. Харитонов Е.О. Гражданский кодекс Украины. Комментарий / Под. ред. Е.О. Харитоновой, О.М. Калитенко. — Х., 2004. — Т.1. — С. 588—589.
2. Лічман Л. Поняття «житло» і його цивільно-правове значення // Підприємство, господарство і право. — Вип. 11. — К., 2004. — С. 19—22.
3. Мичурин Е. А. Договоры с жильем: анализ возникающих проблем и пути их разрешения. — Х., 2001. — С. 7.
4. Седугин П. И. Жилищное право / Седугин П.И. — М. : Норма., 2002. — С. 370
5. Скаржинський М.В. Поняття житла в цивільному праві України // Підприємство, господарство і право. — Вип. 9. — К., 2004. — С. 75—77.
6. Скрипко В.Р. Конституционное право граждан Российской Федерации на жилье // Государство и право. — 2003. — № 12. — С. 32
7. Тюрин П. Ю. Конституционные права человека и гражданина на неприкосновенность жилища в Российской Федерации: Дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.02 / Тюрин П.Ю. — Саратов, 2002. — 236 с.

## **ПЕРВІСНІ ТА ПОХІДНІ СПОСОБИ ВИНИКНЕННЯ ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА ЖИТЛО**

**Коваль Олена Володимирівна**, ад'юнкт кафедри цивільного права і процесу НАВС

*Науковий керівник:* кандидат юридичних наук, доцент, професор кафедри цивільного права і процесу НАВС, полковник міліції *Мироненко В.П.*

Одним із напрямків державної житлової політики є створення умов для реалізації громадянами права на житло. Можливість реалізації громадянами прав на житло забезпечує дія ст.47 Конституції України, де зазначено, що держава створює умови, за яких кожний громадянин матиме змогу побудувати житло, придбати його у власність або взяти в оренду. [3]. Разом з тим, чинне законодавство, яке регулює житлові правовідносини, не відповідає реаліям сьогодення, оскільки містить норми, розроблені ще за радянських часів, і тому не забезпечує повного захисту прав та охоронюваних законом інтересів громадян у житловій сфері. Це призводить до недотримання державою визначених Конституцією та задекларованих у нормативних актах положень стосовно забезпечення громадян житлом та гарантування його збереження.

Перш за все, виправленню даної ситуації можуть сприяти відповідні законодавчі зміни. Зокрема, аналізуючи норми діючого законодавства можна констатувати, що визначення поняття «житло» різняться в залежності від галузі права. У цивільному праві «житлом» визнається житловий будинок, квартира, інше приміщення, призначені та придатні для