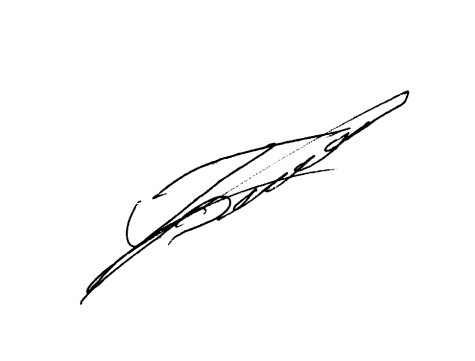
**НАЦІОНАЛЬНА АКАДЕМІЯ ПРАВОВИХ НАУК УКРАЇНИ**

**НАУКОВО-ДОСЛІДНИЙ ІНСТИТУТ ПРИВАТНОГО ПРАВА І ПІДПРИЄМНИЦТВА ІМЕНІ АКАДЕМІКА Ф. Г. БУРЧАКА**

**ГРИНЯК ОЛЕГ БОГДАНОВИЧ**

УДК 347.626:349.442

**ПРАВО СПІЛЬНОЇ ВЛАСНОСТІ ПОДРУЖЖЯ НА ЖИТЛО   
ЗА ЗАКОНОДАВСТВОМ УКРАЇНИ**

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

Автореферат дисертації на здобуття наукового ступеня   
кандидата юридичних наук

**Київ – 2015**

**Дисертацією є рукопис.**

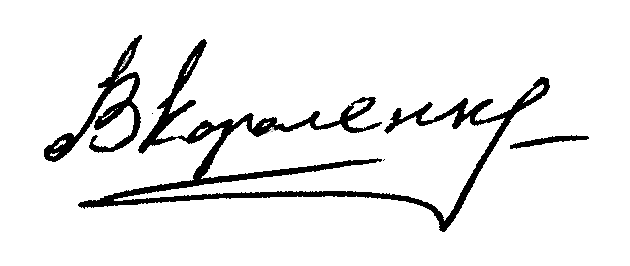
Робота виконана у відділі проблем приватного права Науково-дослідного інституту приватного права і підприємництва імені академіка Ф. Г. Бурчака Національної академії правових наук України.

|  |  |
| --- | --- |
| **Науковий керівник:** | доктор юридичних наук, професор,  академік НАПрН України,  Заслужений діяч науки і техніки України  **Луць Володимир Васильович,** Науково-дослідний інститут  приватного права і підприємництва  імені академіка Ф. Г. Бурчака НАПрН України,  завідувач відділу проблем приватного права |
| **Офіційні опоненти:** | доктор юридичних наук, професор,  член-кореспондент НАПрН України  **Довгерт Анатолій Степанович,** Інститут міжнародних відносин  Київського національного університету  імені Тараса Шевченка, професор кафедри  міжнародного приватного права |
|  | кандидат юридичних наук  **Коренга Юлія Володимирівна,** Східноєвропейський національний університет  імені Лесі Українки, начальник науково-дослідної частини |

Захист відбудеться *«07» липня 2015 року о 12.00* годині на засіданні спеціалізованої вченої ради Д 26.500.01 у Науково-дослідному інституті приватного права і підприємництва імені академіка Ф. Г. Бурчака Національної академії правових наук України за адресою: 01042, м. Київ, вул. М. Раєвського, 23-А.

З дисертацією можна ознайомитися в Науково-дослідному інституті приватного права і підприємництва імені академіка Ф. Г. Бурчака Національної академії правових наук України за адресою: 01042, м. Київ, вул. М. Раєвського, 23-А.

Автореферат розісланий «05» червня 2015 року.



Учений секретар

спеціалізованої вченої ради В. М. Короленко

**ЗАГАЛЬНА ХАРАКТЕРИСТИКА РОБОТИ**

**Актуальність теми.** Підписання Угоди про асоціацію між Україною та Європейським Союзом і, як наслідок, зміна економічних векторів розвитку нашої держави поставили питання щодо перегляду основних концепцій правового регулювання відносин в житловій сфері. Право на житло, закріплене ст. 47 Конституції України, є одним з найважливіших прав людини. Проголошуючи це право, законодавець закріпив також обов’язок держави створити умови, за яких кожний громадянин матиме можливість побудувати житло, придбати його у власність або взяти в оренду. Загальна декларація прав людини пов’язує поняття «гідний рівень життя» з наявністю у людини житла. Міжнародним пактом про економічні, соціальні та культурні права встановлено, що держави, які беруть участь у ньому, визнають право кожного на достатній життєвий рівень для нього і його сім’ї, що включає достатнє харчування, одяг і житло, а також на неухильне поліпшення умов житла (ст. 11). Сприяти реалізації цього права подружжя мають закони та підзаконні акти, прийняті на основі Конституції України. Нормативне підґрунтя забезпечення реалізації права спільної власності подружжя на житло складають акти цивільного, сімейного та житлового законодавства.

Як свідчить аналіз діючого законодавства України, зокрема житлового, чимало його правових норм є такими, які не враховують реалії сьогодення, що не завжди може сприяти належному забезпеченню реалізації житлових прав подружжя. З огляду на це, а також враховуючи існуючі в державі тенденції щодо реформування житлового законодавства, дослідження проблем права спільної власності подружжя на житло на рівні дисертаційного дослідження є актуальним.

Важливість наукового розроблення питань щодо виникнення та припинення права спільної власності подружжя на житло зумовлена також необхідністю врахування позитивного зарубіжного досвіду правового регулювання відносин щодо спільної власності подружжя на житло.

Проблеми права спільної власності на житло загалом та спільної власності зокрема досліджували такі представники цивільного, сімейного, а також житлового права, як О. Є. Аврамова, В. К. Антошкіна, М. П. Апанасюк, Т. О. Ариванюк, Т. П. Базова, І. А. Безклубий, О. А. Беляневич, Т. В. Боднар, В. І. Борисова, В. А. Васильєва, І. В. Венедиктова, О. В. Воронова, М. К. Галянтич, А. Б. Гриняк, С. Ф. Демченко, В. В. Джунь, О. В. Дзера, А. С. Довгерт, І. В. Жилінкова, Ю. О. Заіка, В. І. Кисіль, Ю. В. Коренга, В. М. Коссак, О. В. Кохановська, Н. С. Кузнєцова, І. М. Кучеренко, О. Д. Крупчан, В. В. Луць, Р. А. Майданик, В. П. Маслов, Є. О. Мічурін, Н. М. Мироненко, Я. В. Новохатська, О. О. Отраднова, Ю. Д. Притика, С. М. Романович, З. В. Ромовська, І. В. Спасибо-Фатєєва, С. О. Сліпченко, І. А. Спасибо, Р. О. Стефанчук, В. І. Труба, Ю. С. Червоний, Є. О. Харитонов, Н. Ю. Христенко, А. А. Фігель, С. Я. Фурса, Я. М. Шевченко, Р. Б. Шишка, О. С. Яворська, В. Л. Яроцький та інші.

Одночасно можна звернути увагу на недостатнє висвітлення окресленої проблематики в сучасній українській правничій літературі, що вплинуло на вибір теми дисертаційного дослідження. Слід відзначити, що в сучасній правовій доктрині комплексні наукові дослідження, які б стосувалися тематики виникнення та припинення права спільної власності подружжя на житло, відсутні. Наслідком цього є недостатня узгодженість закріплених в кодифікованих нормативно-правових актах (ЦК, СК, ЖК) України підходів до регулювання досліджуваних правовідносин, необхідність виявлення можливих колізій та вироблення науково-обґрунтованих пропозицій щодо їх усунення. Це підкреслює актуальність зазначених питань та обумовило вибір теми наукового дослідження.

**Зв’язок роботи з науковими програмами, планами, темами**. Тему дисертаційного дослідження затверджено Вченою радою Науково-дослідного інституту приватного права і підприємництва імені академіка Ф. Г. Бурчака Національної академії правових наук України 25 червня 2013 року (протокол № 6). Дисертаційна робота виконана в межах теми науково-дослідної роботи Науково-дослідного інституту приватного права і підприємництва імені академіка Ф. Г. Бурчака Національної академії правових наук України: «Шляхи удосконалення правового регулювання відносин власності в Україні» (номер держаної реєстрації 0113U001117).

**Мета і задачі дослідження.** Мета дослідженняполягає у формуванні цілісної теоретичної концепції правового регулювання відносин між подружжям з приводу виникнення та припинення права спільної власності на житло, виявленні проблем у застосуванні правових норм у сфері сімейно-майнових відносин, розробленні науково-обґрунтованих пропозицій, що спрямовані на удосконалення правового регулювання відносин спільної власності подружжя на житло.

Для досягнення поставленої мети у дисертації вирішуються такі *задачі:*

– встановити зміст та ознаки житла як об’єкта права спільної   
власності подружжя;

– запропонувати концептуальні підходи щодо удосконалення механізму правового регулювання відносин між подружжям стосовно виникнення та припинення права спільної власності на житло;

– з’ясувати види спільної власності подружжя на житло та встановити   
їх особливості;

– запропонувати критерії класифікації підстав виникнення та припинення права спільної власності подружжя на житло;

– виокремити та охарактеризувати підстави виникнення права спільної власності подружжя на житло;

– удосконалити класифікацію договорів, що опосередковують перехід права власності на житло як об’єкт права спільної власності подружжя;

– охарактеризувати підстави припинення права спільної власності подружжя на житло;

– розробити теоретичні пропозиції та практичні рекомендації щодо удосконалення діючого законодавства і судової практики у сфері реалізації права спільної власності подружжя на житло з урахуванням норм ЦК України, міжнародних нормативних актів і практики Європейського Суду з прав людини.

*Об’єктом дослідження*є суспільні відносини, що складаються між подружжям, подружжям та третіми особами щодо виникнення, здійснення та припинення 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 і загальнотеоретичну основу дисертаційної роботи склали загальнонаукові методи пізнання соціально-правових явищ та досягнення цивільно-правової науки і чинного законодавства України. 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 (*підрозділ 1.2*). Логіко-семантичний метод дав можливість сформулювати ряд визначень і понять, зокрема, при дослідженні житла, нежитлових приміщень, права спільної власності, підстав виникнення та припинення права спільної власності подружжя (*розділи 1, 2, 3*). За допомогою порівняльно-правового методу було проведено аналіз окремих положень Цивільного кодексу 1963 р. та Цивільного кодексу 2004 р., Кодексу про шлюб та сім’ю 1969 р. та Сімейного кодексу 2004 р., порівняння концепцій, теорій і правової доктрини в цілому (*розділи 1, 2, 3*). 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 (*підрозділ 2.1*). Догматико-юридичний метод дав можливість провести аналіз норм чинного законодавства, виявити в ньому прогалини, сформулювати пропозиції щодо його вдосконалення.

**Наукова новизна****одержаних результатів.** Дисертація є першим в Україні комплексним дослідженням проблем виникнення та припинення права спільної власності подружжя на житло в Україні. Наукова новизна одержаних результатів конкретизується в таких основних положеннях, що виносяться на захист:

*Вперше:*

1) обґрунтовано можливість застосування, закріпленого в СК України положення щодо права кожного з подружжя відчужити на користь іншого з подружжя свою частку у праві спільної сумісної власності на житло без її виділу в натурі за аналогією до права спільної часткової власності подружжя на житло;

2) доведено, що 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, є підставою виникнення права спільної власності подружжя на житло;

3) обґрунтовано доцільність застосування у випадках укладення договору міни щодо частки у праві спільної часткової власності на житло положення про право переважної купівлі такої частки. Такий підхід має застосовуватися лише до випадків нерівноцінності вартості обмінюваного житла, оскільки у такому випадку відбувається купівля-продаж частки, вартість якої перевищує вартість житла, що обмінюється.

*Удосконалено:*

4) підходи щодо розуміння приватизації державного житлового фонду як оплатного правочину, оскільки навіть у випадку безоплатної передачі подружжю квартир (будинків), житлових приміщень у гуртожитках подружжя має одержати житлові чеки, які також є платіжними засобами;

5) розуміння договору пожертви як відмінної від договору дарування підстави виникнення у подружжя права спільної власності на житло. Основна відмінність договору пожертви відображається в його меті, яка повинна відповідати призначенню житла;

6) обґрунтування необхідності розуміння поділу житла подружжя як правочину, тобто дії подружжя, спрямованої на припинення їх прав та обов’язків як співвласників житла;

7) додаткові аргументи щодо необхідності внесення змін до діючого законодавства шляхом визнання реприватизації самостійною підставою припинення права спільної власності подружжя на житло.

*Дістали подальшого розвитку:*

8) обґрунтування на основі аналізу практики Європейського суду з прав людини недоцільності визнання земельної ділянки складовою житла, оскільки земельна ділянка сама по собі не може вважатися житлом;

9) теза щодо доцільності введення в науковий обіг поняття «презумпції житла», яке полягає в тому, що помешкання, в якому проживають люди, слід розглядати як житло. Запропоновано вичерпний перелік винятків – приміщень, які мають формальні ознаки житла, але не повинні визнаватись такими за законом, до яких доцільно віднести: приміщення, надання ознак житла за якими призводить до порушення прав інших осіб та приміщення, спеціально призначені для утримання осіб, права яких обмежені за законом;

10) доведено, що фактичне проживання чоловіка та жінки однією сім’єю без реєстрації шлюбу не створює їх спільної сумісної власності на житло. У цих випадках виникає лише спільна часткова власність осіб, які своєю спільною працею чи за спільні кошти набули житло, тому такі майнові відносини вказаних осіб повинні регламентуватися не сімейним, а цивільним законодавством України;

11) аргументи на користь віднесення договору ренти житла до реальних договорів на тій підставі, що законодавець пов’язує момент виникнення прав та обов’язків сторін (обов’язок щодо сплати рентних платежів, настання ризику випадкового знищення або пошкодження житла) за договором ренти житла з передачею житла платникові ренти.

**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 випливають 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».

**Особистий внесок здобувача.** Дисертаційне дослідження виконано на основі особистих досліджень автора, всі сформульовані у ньому положення і висновки обґрунтовано автором особисто. У науковій статті «Окремі аспекти набуття фізичними особами права спільної власності» (А. Б. Гриняк, О. Б. Гриняк) автором особисто запропоновано здійснювати поділ підстав виникнення права спільної власності за критерієм правонаступництва, як більш універсального критерію, запропоновано термін «набуття» права власності вживати під час характеристики способів набуття права спільної власності, а термін «виникнення» – підстав виникнення такого права, що становить 50 % обсягу публікації.

**Апробація результатів дисертації.** Основні положення дисертаційного дослідження обговорювалися на засіданнях відділу проблем приватного права Науково-дослідного інституту приватного права і підприємництва імені академіка Ф. Г. Бурчака Національної академії правових наук України.

Положення та результати дослідження були апробовані у виступах на міжнародних, всеукраїнських науково-практичних конференціях та круглих столах, зокрема на: Науково-практичній конференції «Договірне регулювання суспільних відносин. Статика та динаміка відносин власності» (м. Запоріжжя, 30 травня 2014 р.); Міжнародній науковій координаційній нараді «Інформаційні проблеми комп’ютерних систем, юриспруденції, енергетики, економіки, моделювання та управління (ICSM-2014)» (м. Тернопіль, 01–06 липня 2014 р.); Міжнародній науково-практичній конференції, присвяченій пам’яті Ч. Н. Азімова «Проблеми цивільного права та процесу» (м. Харків, 7 червня 2014 р.); Всеукраїнській конференції молодих учених і студентів «АЕРО-2014. Повітряне і космічне право» (м. Київ, 20 листопада 2014 р.); Круглому столі, присвяч. пам’яті Ч. Н. Азімова «Сучасні проблеми цивільного права та процесу» (м. Харків, 19 грудня 2014 р.); Міжнародній науково-практичній конференції, присвяченій пам’яті В. П. Маслова «Актуальні проблеми приватного права» (м. Харків, 27 лютого 2015 р.).

**Публікації.** Результати дисертаційного дослідження опубліковано в 12 наукових роботах, зокрема у 5 статтях у наукових журналах і збірниках, що входять до переліку фахових наукових видань, затверджених МОН України, 1 статті у науковому періодичному виданні іншої держави та тезах 6 доповідей на науково-практичних конференціях.

**Структура дисертації.**Дисертація складається зі вступу, 3 розділів, що містять 8 підрозділів, висновків, списку використаних джерел. Загальний обсяг дисертації – 234 сторінки. Список використаних джерел містить 277 найменувань та викладений на 28 сторінках.

**ОСНОВНИЙ ЗМІСТ РОБОТИ**

У **Вступі** обґрунтовано актуальність теми дисертації, визначено її зв’язок із науковими програмами, планами, темами, встановлено її мету та задачі, об’єкт і предмет дослідження, охарактеризовано методи наукового пізнання, використані у дослідженні, визначено наукову новизну, практичне значення одержаних результатів, охарактеризовано особистий внесок здобувача у працях, виконаних у співавторстві, наведено відомості про апробацію результатів дослідження та про публікації за темою дисертації.

**Розділ 1. «Загальна характеристика права спільної власності подружжя на житло»** складається з двох підрозділів, у яких на основі аналізу загальних та спеціальних ознак житла запропоновано авторське визначення поняття житла як об’єкта права спільної власності подружжя, проаналізовано особливості спільної власності подружжя на житло.

*У підрозділі 1.1. «Житло як об’єкт права спільної власності подружжя»* проаналізовано ознаки житла як об’єкта права спільної власності подружжя, на основі чого запропоновано його поняття. Встановлено, що у чинному законодавстві поняття «житло» застосовується: а) як родовепоняття, що охоплює всі види житла (квартири, житлові будинки), які можуть бути об’єктом права власності чи договору найму житла; б) як частина житлового будинку (квартира, кімната в багатоквартирному будинку); в) як облікова категорія. Доведено, що за структурою своїх інженерно-будівельних елементів житло може мати просту або складну структуру як об’єкт цивільних прав. Просту структуру елементів має кімната в квартирі або житловому будинку, оскільки її склад визначає саме житлове приміщення. Складну структуру елементів має квартира і житловий будинок, які складаються з житлових і нежитлових приміщень.

Додатково обґрунтовано тезу щодо доцільності введення в науковий обіг поняття «презумпції житла», яка полягає в тому, що помешкання, в якому проживають люди, слід розглядати як житло, якщо не буде доведено інше. Запропоновано відповідно до презумпції житла дати вичерпний перелік винятків – приміщень, які мають формальні ознаки житла (призначені або пристосовані для постійного або тимчасового проживання фізичних осіб), але не повинні мати статус житла за законом. До них належать: приміщення, визнання статусу житла за якими призводить до порушення прав інших осіб (службові приміщення, приміщення, які є громадськими місцями), та приміщення, спеціально призначені для утримання осіб, права яких обмежені за законом (приміщення, призначені для примусового утримання осіб у зв’язку з відбуванням ними кримінального покарання або проведенням дізнання, досудового та судового слідства тощо).

Встановлено, що Європейський Суд з прав людини при розгляді справ, що пов’язані з встановленням місця проживання, виходить з розуміння житла: а) як життєвого простору, а не майна (речі); б) місця, де особа постійно проживає, незалежно від форми чи підстави такого проживання (дачний будинок, гуртожиток та інші місця тривалого проживання). Обґрунтовано, що, виходячи з такої ознаки житла, як постійність проживання у ньому, подружжя не зобов’язане постійно проживати у відповідному приміщенні, оскільки постійність проживання подружжя у певному приміщенні означає потенційну, формальну, а не лише фактичну можливість проживати у приміщенні, яке належить їм на праві спільної власності.

Піддано критиці висловлену в юридичній літературі тезу про доцільність виділення такої ознаки житла, як необхідність введення його в експлуатацію, оскільки законодавець у ч. 3 ст. 376 ЦК України закріпив можливість визнання судом права власності на самочинно збудовані житлові будинки, тому є всі підстави такі будинки визнавати «житлом». Тобто самочинно збудовані будинки визнаються житлом за рішенням суду, а не за актом експлуатаційної комісії.

Додатково обґрунтовано тезу про недоцільність віднесення до житлового фонду будинків для осіб похилого віку та інвалідів усіх типів, у тому числі будинків-інтернатів для зазначених осіб, будинків-інтернатів для ветеранів праці, платних пансіонатів для осіб похилого віку, оскільки вони є медико-соціальними установами, призначеними для проживання зазначених осіб, які потребують догляду, побутового і медичного обслуговування. Водночас доведено, що до зазначених будинків не варто прирівнювати побудовані будинки для одиноких осіб, людей літнього віку (будинки ветеранів), оскільки вони не є будинками-інтернатами, а є якраз житловими будинками, житло у яких надається особам відповідно до положень чинного житлового законодавства.

*У підрозділі 1.2. «Поняття та види права спільної власності подружжя на житло»* здійснено доктринальний аналіз поняття права спільної власності подружжя на житло, охарактеризовано види права спільної власності.

Зазначається, що право власності подружжя на житло є неподільним (непотрібно виділяти частку, яка належить кожному з співвласників житла, у натурі). Подружжя здійснюють свої правомочності власника щодо всього житла як об’єкта права спільної власності, що і складає право спільної власності подружжя.

Доведено, що поділ часток у праві спільної власності на майно на ідеальну та реальну має практичне значення у разі вирішення питання про користування житлом, виділу частки або поділу житла подружжям. Тому, у разі поділу житла запропоновано застосовувати такі правила визначення часток у праві спільної часткової власності: 1) частки подружжя (і чоловіка, і дружини) визначаються арифметично, що дозволяє встановити обсяг прав кожного із них у процесі здійснення або припинення спільної часткової власності на житло, а також у разі 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.

Аналізуючи питання виникнення права спільної власності на житло в осіб, які проживають однією сім’єю, але не перебувають у шлюбі між собою, обґрунтовано доцільність застосування при вирішенні питання про набуте ними майно за час їхнього спільного проживання положень ЦК, а не СК України про спільну власність, оскільки у таких випадках виникає лише спільна часткова власність осіб, які своєю спільною працею чи за спільні кошти набули житло.

**Розділ 2. «Підстави виникнення права спільної власності подружжя на житло»** складається з трьох підрозділів, у яких акцентується увага на розмежуванні таких понять, як «підстави» та «способи» виникнення права спільної власності, а також – «набуття» та «виникнення» права спільної власності подружжя на житло, характеризуються первісні та похідні підстави виникнення права спільної власності подружжя на житло.

*У підрозділі 2.1. «Загальна характеристика підстав виникнення права спільної власності подружжя на житло»* досліджено ключові поняття, за допомогою яких характеризується виникнення права спільної власності та класифікуються підстави виникнення права спільної власності подружжя на житло.

Наголошується, що запропоновані у науці цивільного права підходи свідчать про неоднакове розуміння вченими ряду термінів. Зокрема дискутується доцільність вживання таких понять, як «набуття» та «виникнення» права спільної власності подружжя на житло та «способи» і «підстави» виникнення права спільної власності подружжя на житло. Зроблено висновок, що більш коректним є вживання термінів «підстави виникнення» права спільної власності подружжя на житло, аніж «способи набуття», оскільки 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.

Встановлено відсутність єдиного критерію класифікації підстав виникнення права спільної власності. У дискусії щодо критерію поділу підстав виникнення права спільної власності подружжя на житло на первинні (первісні, початкові) та похідні (вторинні) підтримано прибічників критерію правонаступництва, а не волі, як більш універсального критерію, виходячи з того, що у деяких випадках (наприклад, при спадкуванні за законом) воля відчужувача відсутня, але відбувається перехід прав та обов’язків від відчужувача до набувача.

*У підрозділі 2.2. «Первісні підстави виникнення права спільної власності подружжя на житло»* досліджуються такі первісні підстави виникнення права спільної власності подружжя на житло, як будівництво нового житла, капітальний ремонт житла, набувальна давність, самочинне будівництво житла (у разі визнання судом його правомірності), звернення стягнення на житло боржника у разі невиконання ним свого зобов’язання.

Стверджується, що будівництво подружжям житла може здійснюватися різними способами. До таких способів запропоновано 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.

У підрозділі аргументується, що 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. Крім того, право спільної власності на самочинно збудоване житло може бути визнане за рішенням суду 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.

Визначено, що виникнення права спільної власності подружжя на житло за такою підставою, як набувальна давність, пов’язано з дотриманням таких умов, як добросовісність володіння, відкритість, безперервність, тривалість. 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. На основі цього обґрунтовано, що добросовісність як умова виникнення права спільної власності подружжя на житло за набувальною давністю вимагається тільки на момент самого заволодіння житлом, а не протягом усього строку володіння, оскільки ч. 1 ст. 344 ЦК України вказує на ознаку добросовісності тільки щодо заволодіння майном.

У процесі дослідження додатково аргументовано віднесення такої підстави виникнення права спільної власності подружжя на житло, як звернення стягнення на житло боржника, до первісних підстав, виходячи з того, що у цьому випадку відсутній критерій правонаступництва, адже до набувача не переходять обов’язки «відчужувача»-боржника.

*У підрозділі 2.3. «Похідні підстави виникнення права спільної власності подружжя на житло»* аналізуються такі похідні підстави виникнення права спільної власності подружжя на житло, як одно-, дво- і багатосторонні правочини (договори), приватизація державного житлового фонду, спадкування, розглянуто підстави та порядок державної реєстрації зазначеного права подружжя.

Аналізуючи таку підставу виникнення права спільної власності подружжя на житло, як цивільно-правовий договір, запропоновано доповнити розроблену в науці цивільного права класифікацію договорів (купівлі-продажу житла, міни житла, довічного утримання, ренти житла та дарування житла), що опосередковують перехід права власності на житло як об’єкт права спільної власності подружжя, такими договорами, як договір іпотеки, договір пожертви, договір найму житла з викупом, спадковий договір, шлюбний договір. Така позиція ґрунтується на аналізі положень актів цивільного законодавства про договірне врегулювання відносин права власності та сімейних правовідносин.

Зроблено висновок про необхідність розмежування моменту укладення договору як підстави виникнення права спільної власності подружжя на житло і моменту виникнення права спільної власності подружжя на житло, оскільки вони у часі можуть збігатися, однак мають різне юридичне значення. З моментом укладення договору пов’язано момент виникнення цивільно-правових зобов’язань, а момент виникнення права спільної власності подружжя на житло вказує на можливість здійснення правомочностей власника.

Наголошено, що укладення спадкового договору, за яким житло переходить у спільну власність подружжя, не може здійснюватися через представника, тому що відчужувачу не байдуже, хто буде набувачем його житла, а найбільш повно забезпечити це може лише відчужувач самостійно.

**Розділ 3 «Підстави припинення права спільної власності подружжя на житло»** складається з трьох підрозділів, у яких акцентується увага на загальнотеоретичних підходах до розуміння підстав припинення права спільної власності, характеризуються добровільні підстави припинення права спільної власності подружжя на житло, втрата права спільної власності на житло за об’єктивних обставин та примусове вилучення у подружжя їх житла.

*У підрозділі 3.1.**«Загальна характеристика підстав припинення права спільної власності подружжя на житло»* досліджено ключові поняття, за допомогою яких характеризується припинення права спільної власності подружжя на житло.

З’ясовано зміст поняття «підстави припинення права спільної власності подружжя на житло», під якими запропоновано розуміти юридичні факти – дії чи події, які призводять до припинення відповідного права подружжя. Тобто припиненням права спільної власності подружжя на житло є абсолютна і безповоротна втрата правового зв’язку між подружжям як співвласниками і належним їм на праві спільної власності житлом внаслідок дії чи настання різноманітних юридичних фактів.

Юридичні факти, що породжують припинення права спільної власності подружжя на житло, запропоновано розділити на дії та події. Дії як підстава припинення права спільної власності подружжя на житло поділяються на: а) правочини, що опосередковують перехід права власності на житло від подружжя до інших учасників цивільних правовідносин; б) акти правового характеру, що припиняють право спільної власності подружжя на житло (наприклад, конфіскація або реквізиція за рішенням суду), а події – на ті, результатом яких є: а) смерть суб’єкта права; б) припинення існування об’єкта права.

Запропоновано підстави припинення права спільної власності подружжя на житло розділити на: а) добровільне припинення права спільної власності на житло (відбувається на підставі передачі цього права іншій особі шляхом вступу у договірні правовідносини); б) втрата права спільної власності на житло за об’єктивних обставин (відбувається у випадку знищення нерухомості, внаслідок виникнення на нього права власності в іншої особи, на підставі набувальної давності тощо); в) примусове вилучення у подружжя їх житла (відбувається внаслідок неналежної поведінки власника або зумовлюється державними чи суспільними інтересами).

За джерелами правового регулювання підстави припинення права спільної власності подружжя на житло запропоновано класифікувати на підстави, які передбачені в: 1) ЦК України; 2) СК України; 3) інших нормативно-правових актах.

*У підрозділі 3.2.**«Поділ житла, що належить подружжю на праві спільної власності»* аналізується добровільний та судовий порядки поділу житла між подружжям як підстави припинення права спільної власності.

Акцентується увага на необхідності визначення поняття поділу житла, що належить подружжю на праві спільної власності, під яким запропоновано розуміти дії подружжя, спрямовані на припинення їх прав та обов’язків як співвласників житла.

У процесі дослідження встановлено, що при поділі подружжям житла, яке їм належить на праві спільної власності, може виникнути питання про межі їх свободи у визначенні розміру часток у цьому житлі та порядку здійснення поділу. За загальним правилом, у разі поділу житла, яке належить подружжю на праві спільної сумісної власності, частки дружини та чоловіка є рівними, якщо інше не визначено домовленістю між ними або шлюбним договором. Водночас законодавець у ст. 70 СК України обмежує свободу подружжя у визначенні розміру часток у житлі та порядку здійснення поділу обставинами, що мають істотне значення. Тобто суд, здійснюючи поділ житла, що належить подружжю на праві спільної власності, застосовує такий спосіб, який найбільше враховує інтереси неповнолітніх дітей, кожного з подружжя, стану їх здоров’я, забезпеченість житлом тощо. Доведено, що найбільш прийнятним способом є поділ майна в натурі, якщо після цього можливе його подальше використання за призначенням.

Зважаючи на те, що право спільної власності подружжя на житло здійснюється лише двома особами, доведено, що виділ частки із житла, що належить подружжю на праві спільної власності, призводить до поділу такого житла, а не тільки до перетворення спільної сумісної власності подружжя на житло на спільну часткову власність або до визначення порядку володіння та користування чоловіком і дружиною своєю часткою у праві спільної власності на житло.

*У підрозділі 3.3.**«Інші підстави припинення права спільної власності подружжя на житло»* аналізуються інші підстави припинення права спільної власності подружжя нажитло, а саме: відчуження подружжям житла шляхом укладення договорів як з третіми особами, так і між собою; розірвання договору; відмова подружжя від права власності на житло; викуп земельної ділянки, на якій розташоване житло подружжя; набуття подружжям житла, яке за законом не може їм належати; знищення житла, що належало подружжю; реквізиція; конфіскація житла; звернення стягнення на житло за невиконаними подружжям-боржником зобов’язаннями; смерть одного з подружжя; реприватизація житла.

Наголошено, що право спільної власності подружжя на житло може бути припинено на підставі укладення договорів про передачу майна у власність або внаслідок розірвання договору на умовах і в порядку, встановлених у ст. 651–654 ЦК України. Тому визнання договору недійсним чи неукладеним не є підставами припинення права спільної власності подружжя на житло.

Доведено, якщо відчуження житла як предмета іпотеки здійснюється за рішенням суду через органи державної виконавчої служби, то суд не зобов’язаний у своєму рішенні визначати подружжю інше місце проживання, тому що вирішення житлових проблем не входить до компетенції суду.

У підрозділі піддано критиці доцільність визнання реприватизації санкцією за неправомірні дії набувачів житла під час приватизації. Натомість реприватизацію запропоновано розглядати як право і як юридичний факт, оскільки для органів державної влади чи органів місцевого самоврядування реприватизація буде передбаченою законом можливістю повернути приватизоване житло у державну чи комунальну власність, а у разі повернення житла – підставою виникнення (поновлення) права власності на житло, а для подружжя, житло яких реприватизовано, – підставою припинення їх права власності, оскільки орган приватизації не має ніяких інших підстав втрутитися у здійснення набувачами приватизованого житла права власності на це житло, визначивши його правову долю.

**ВИСНОВКИ**

У дисертації зроблено теоретичне узагальнення і запропоновано нове вирішення наукового завдання, що полягає у полягає у виявленні та теоретичній розробці основних проблем права спільної власності подружжя на житло на основі чинного законодавства та судової практики.

За результатами проведеного дослідження сформульовано наступні висновки та пропозиції:

1. Спірною є висловлена в цивілістиці позиція щодо доцільності виключення з ЦК України ч. 2 ст. 357, яка передбачає закріплення таким чином лише принципу рівності часток у спільній частковій власності. 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.

2. До моменту завершення будівництва житлового будинку житлових прав у забудовників не виникає. Ці відносини регулюються цивільним законодавством. Тільки після завершення будівництва та реєстрації будинку як жилого у сторін можуть виникнути житлові правовідносини, що регулюються положеннями не лише цивільного, а й житлового законодавства. На основі цього доведено, що підрядник до закінчення будівництва може бути лише власником матеріалів, але не об’єкта будівництва. Такий висновок підтверджується правилами ЦК України про момент виникнення права власності на нерухоме майно, у тому числі незавершене будівництво (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.

3. Моментом виникнення права спільної власності подружжя на збудоване ними житло є момент державної реєстрації відповідного права. Доцільним є закріплення на законодавчому рівні права суду у разі виникнення спорів з метою уникнення зловживань та порушень житлових прав подружжя визнавати право спільної власності подружжя на житло з моменту завершення будівництва чи введення його в експлуатацію.

4. Враховуючи, що специфікація будівлі чи споруди, яка належить подружжю на праві спільної власності, що призводить до зміни їхнього призначення і визнання їх внаслідок цього придатними для проживання, є підставою виникнення права спільної власності подружжя на житло за умови внесення відповідних змін до державного реєстру прав на нерухоме майно та їх обтяжень, необхідно доповнити ст. 332 ЦК України частинами шостою і сьомою такого змісту:

*«6. Зазначені у цій статті положення застосовуються також 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 дій, виникає з моменту внесення відповідних змін до державного реєстру прав на нерухоме майно та їх обтяжень».*

5. Доцільно 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.

6. З метою зменшення ризиковості договору довічного утримання (догляду) і посилення захисту прав відчужувача майна за цим договором необхідно 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».

**СПИСОК ОПУБЛІКОВАНИХ АВТОРОМ ПРАЦЬ   
ЗА ТЕМОЮ ДИСЕРТАЦІЇ**

1. Гриняк А. Б.,Гриняк О. Б. Окремі аспекти набуття фізичними особами права спільної власності / А. Б. Гриняк, О. Б. Гриняк // Підприємництво, господарство і право. – 2008. – № 12. – С. 14–19.

2. Гриняк О. Б. Окремі аспекти набуття права спільної власності / О. Б. Гриняк // Підприємництво, господарство і право. – 2014.– № 5. – С. 38–40.

3. Гриняк О. Б. Поняття та ознаки житла як об’єкта права спільної власності подружжя / О. Б. Гриняк // Юридична Україна. – 2014. – № 6. – С. 55–59.

4. Гриняк О. Б. Cпадковий договір та прийняття спадщини як підстави виникнення права спільної власності подружжя на житло / О. Б. Гриняк // Юридична Україна. – 2014. – № 11. – С. 63–68.

5. Гриняк О. Б. Первоначальные основания возникновения права общей собственности супругов на жилье / О. Б. Гриняк // Международный научно-практический правовой журнал «Закон и жизнь». – Молдова. – 2014. – № 12. – С. 27–31.

6. Гриняк О. Б. Дискусійні питання захисту права спільної власності подружжя на житло / О. Б. Гриняк // Підприємництво, господарство і право. – 2015. – № 1. – С. 40–43.

7. Гриняк О. Б. Поняття «житло» як об’єкт права спільної власності подружжя / О. Б. Гриняк // Договірне регулювання суспільних відносин. Статика та динаміка відносин власності: Тези доповідей Всеукраїнської науково-практичної конференції (м. Запоріжжя, 30 травня 2014 р.) / [В. В. Луць, Р. Б. Шишка, О. Г. Бондар, М. О. Ткалич та ін.] / За заг. ред. Р. Б. Шишки, О. Г. Бондаря. – Запоріжжя: ЗНУ, 2014. – С. 98–100.

8. Гриняк О. Б. Розмежування підстав виникнення права спільної власності на первісні та похідні / О. Б. Гриняк // Проблеми цивільного права та процесу: матеріали наук.-практ. конф., присвяченої пам’яті професора О. А. Пушкіна (м. Харків, 7 червня 2014 р.). – Х.: Харківський національний університет внутрішніх справ, 2014. – С. 371–374.

9. Гриняк О. Б. Визначення частки у праві спільної часткової власності подружжя / О. Б. Гриняк // Збірник матеріалів міжнародної наукової координаційної наради «Інформаційні проблеми комп’ютерних систем, юриспруденції, енергетики, економіки, моделювання та управління (ICSM-2014)» (м. Тернопіль, 01–06 липня 2014 р.). – Тернопіль, 2014. – С. 162–164.

10. Гриняк О. Б. Cпадковий договір як підстава виникнення права спільної власності подружжя на житло / О. Б. Гриняк // АЕРО-2014. Повітряне і космічне право: [Матеріали Всеукраїнської конференції молодих учених і студентів (м. Київ, 20 листопада 2014 р.]. – С. 502–506.

11. Гриняк О. Б. Спадкування як підстава виникнення права спільної власності подружжя на житло / О. Б. Гриняк // Сучасні проблеми цивільного права та процесу: матеріали «круглого столу», присвяч. пам’яті Ч. Н. Азімова (м. Харків, 19 грудня 2014 р.) / Нац. юрид. ун-т ім. Ярослава Мудрого. – Х., 2015. – С. 125–127.

12. Гриняк О. Б. Загальна характеристика підстав припинення права спільної власності подружжя на житло / О. Б. Гриняк // Актуальні проблеми приватного права: матеріали міжнар. наук.-практ. конф., присвяч. 93-річниці з дня народж. д-ра юрид. наук, проф., чл.-кор. АН УРСР В. П. Маслова (м. Харків, 27 лютого 2015 р.). – Х.: Право, 2015. – С. 279–283.

**АНОТАЦІЇ**

**Гриняк О. Б. Право спільної власності подружжя на житло за законодавством України.** – На правах рукопису.

Дисертація на здобуття наукового ступеня кандидата юридичних наук за спеціальністю 12.00.03 – цивільне право і цивільний процес, сімейне право, міжнародне приватне право. – Науково-дослідний інститут приватного права і підприємництва імені академіка Ф. Г. Бурчака Національної академії правових наук України. – Київ, 2015.

Дисертація присвячена проблематиці права спільної власності подружжя на житло. У роботі визначено зміст та ознаки житла як об’єкта права спільної власності подружжя. З’ясовано види права спільної власності подружжя на житло та встановлено їх особливості. Розмежовуються поняття «підстави» та «способи» виникнення права спільної власності, а також – «набуття» та «виникнення» права спільної власності подружжя на житло.

Приділено увагу підставам виникнення та припинення права спільної власності подружжя на житло. Додатково обґрунтовано тезу про доцільність використання критерію правонаступництва як більш універсального критерію поділу підстав виникнення права спільної власності подружжя на житло на первісні та похідні.

Акцентується увага на загальнотеоретичних підходах до розуміння підстав припинення права спільної власності, характеризуються добровільні підстави припинення права спільної власності подружжя на житло, втрата права спільної власності на житло за об’єктивних обставин та примусове вилучення у подружжя їх житла. Сформульовано наукові висновки та пропозиції щодо усунення прогалин та недоліків у правовому регулюванні виникнення та припинення права спільної власності подружжя на житло.

**Ключові слова:** житло, подружжя, право спільної власності, об’єкт права спільної власності, підстава виникнення, підстава припинення, цивільно-правовий договір.

**Гриняк О. Б. Право общей собственности супругов на жилье по законодательству Украины. –** На правах рукописи.

Диссертация на соискание ученой степени кандидата юридических наук по специальности 12.00.03 – гражданское право и гражданский процесс, семейное право, международное частное право. – Научно-исследовательский институт частного права и предпринимательства имени академика Ф. Г. Бурчака Национальной академии правовых наук Украины. – Киев, 2015.

Диссертация посвящена проблематике права общей собственности супругов на такой специфический объект недвижимости, как жилье. В работе определено содержание и признаки жилья как объекта права общей собственности супругов. Определены виды права общей собственности супругов на жилье и установлены их особенности. Обосновано, что право собственности супругов на жилье является неделимым (не нужно выделять долю, которая принадлежит каждому из совладельцев жилья в натуре).

В работе подвергается критике высказанное в юридической литературе предложение о целесообразности исключения из ГК Украины ч. 2 ст. 357, закрепив таким образом только принцип равенства долей в общей долевой собственности. Доказано, что такой подход является ошибочным, поскольку в случае исключения ч. 2 ст. 357 ГК Украины на практике могут возникнуть трудности при разрешении споров между супругами, сделавшие улучшения или значительный вклад в жилье, которое им принадлежит на праве общей долевой собственности. Кроме этого, если в законе закреплено только принцип равенства долей, то теряет смысл совместная долевая собственность, которая будет смешиваться с общей совместной собственностью.

Уделено значительное внимание основаниям возникновения права общей собственности супругов на жилье. В дискуссии по критерию разделения оснований возникновения права общей собственности супругов на жилье поддержаны мнения сторонников критерия правопреемства как более универсального критерия, исходя из того, что в некоторых случаях (например, при наследовании по закону) воля отчуждателя отсутствует, но происходит переход прав и обязанностей от отчуждателя к приобретателю. Поддержано высказанное в юридической литературе мнение, что моментом возникновения права общей собственности супругов на построенное ими жилье является момент государственной регистрации соответствующего права. Вместе с тем, обоснована целесообразность закрепления на законодательном уровне права суда, в случае возникновения споров с целью избежания злоупотреблений и нарушений жилищных прав супругов, признавать возникновение права общей собственности супругов на жилье с момента завершение строительства или ввода его в эксплуатацию.

Предложено дополнить разработанную в цивилистике систему договоров, закрепляющих переход права собственности на жилье как объект права общей собственности супругов, такими договорами, как договор залога (ипотеки), договор пожертвования, договор аренды жилья с выкупом, наследственный договор, брачный договор.

В диссертации акцентируется внимание на общетеоретических подходах к пониманию оснований прекращения права собственности. В работе основания прекращения права общей собственности супругов на жилье предложено классифицировать по признаку: а) добровольного прекращение права общей собственности на жилье; б) потери права общей собственности на жилье по объективным причинам; в) принудительного изъятия у супругов его жилья. По источникам правового регулирования и порядкам прекращения права собственности на основания, предусмотренные: а) ГК Украины; б) СК Украины; в) другими законами (земельным законодательством, законами об охране культурного наследия и т.д.).

Сформулированы научные выводы и предложения по устранению пробелов и недостатков в правовом регулировании вопросов возникновения и прекращения права общей собственности супругов на жилье.

**Ключевые слова:** жилье, супруги, право общей собственности, объект права общей собственности, основания возникновения, основания прекращения, гражданско-правовой договор.

**Hrynyak O.B. The right of joint ownership of spouses housing under the laws of Ukraine. –** Manuscript.

The dissertation for the scientific degree of candidate of science in law, speciality 12.00.03. – Civil law and civil process; family law; international private law. – The F. G. Burchak Scientific-Research Institute of Private Law and Business of National Academy of Law Sciences of Ukraine. – Kyiv, 2015.

The thesis is devoted to problems of common ownership of spouses on a specific property as housing. In work is defined the content and features of housing as an object of common ownership spouses. It was examining the types of common ownership of spouses housing and set their features. Attention is focused on differentiating concepts such as «reason» and «mood» of the right common property, and – «acquisition» and «appearing» of common ownership housing spouses.

It was paid much attention to grounds of origin and termination of joint ownership of spouses housing. In the debate on the grounds of separation criterion of common ownership of spouses supported housing supporters criterion succession as a universal criterion, based on the fact that in some cases (eg, under intestate succession) will disposing absent, but there is transfer of rights and obligations disposing of to the purchaser.

Attention is focused on general theoretical approaches to understanding the grounds for termination of common ownership, are characterized by voluntary grounds for termination of common ownership housing spouse, loss of common ownership housing on objective circumstances and the forced removal of the couple home. Scientific conclusions and proposals to address the gaps and deficiencies in the legal regulation of origin and termination of joint ownership of spouses housing are formulated.

**Keywords:** housing, marriage spouses, joint ownership, the object of common ownership, the basis of origin, grounds for termination, a civil contract.

Свідоцтво про Державну реєстрацію фізичної особи – підприємця

Серія ВОО № 866503

Підписано до друку 28.05.2015

Формат 60 х 90 1/16. Папір офсетний № 2.

Друк трафаретний.

Ум. друк. арк. 0,9 арк.

Тираж 150 прим. Замовлення № \_\_\_

–––––––––––––––––––––––––––––––––––––––––––––––––––––

Віддруковано в міні-типографії ФОП Степаненко А.О.

02660, м. Київ, вул. М. Раскової, 11Б.

тел.: (044) 223-29-39, E-mail: 2238179@ukr.net, www.1-a.com.ua