

Київський національний торговельно-економічний університет
Кафедра міжнародного приватного, комерційного та цивільного права

ВИПУСКНА КВАЛІФІКАЦІЙНА РОБОТА

на тему:

ПІДСТАВИ ВИНИКНЕННЯ ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА ЖИТЛО

Студентки 2 курсу, 8-мз групи,
спеціальності 081 «Право»
спеціалізації « Цивільне право
та процес»

Бруско Ірина
Володимирівна

*підпис
студента*

Науковий керівник
доктор юридичних наук

Примак Володимир
Дмитрович

*підпис
керівника*

Гарант освітньої програми
доктор юридичних наук

Примак Володимир
Дмитрович

*підпис
керівника*

Київ 2019

ЗМІСТ

ВСТУП.....	3
РОЗДІЛ 1. Поняття і зміст права власності на житло.....	6
1.1. Поняття і види житла.....	6
1.2.Зміст права власності на житло.....	11
1.3.Суб'єкти права власності на житло та їх правовий статус.....	20
РОЗДІЛ 2.Система підстав набуття права власності на житло.....	31
2.1. Класифікація підстав набуття права власності на житло.....	31
2.2. Договірні підстави набуття права власності на житло.....	41
2.3. Набуття права власності на житло черезприватизацію державного і комунального житлового фонду.....	52
ВИСНОВКИ ТА ПРОПОЗИЦІЇ.....	58
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ.....	62

ВСТУП

Актуальність теми. На даний момент ринок нерухомості досить сильно розвинений і активізований. Фізичні та юридичні особи мають широкі можливості здійснювати різного роду правочини. Однак часто суб'єкти цивільного права потрапляють в заплутані складні ситуації, зокрема через те, що законодавство недосконале в багатьох аспектах, що стосуються права власності. Про недоліки відповідного напрямку права свідчить величезна кількість судових процесів про питання права власності на житлові приміщення.

У сучасній цивілістиці відчувається брак спеціальних досліджень, присвячених підставам набуття права власності на житло. Тим часом вивчення особливостей придбання цих об'єктів у власність об'єктивно необхідне, оскільки від дій суб'єктів права, спрямованих на виникнення права власності багато в чому залежить безперечність і реалізація встановленого права.

На сьогодні дане питання розглядається такими науковцями як Бабаєва Ю.Н., Бернацький М.В., Галянтич М.К., Гриняк А. Б., Іванова С.М., Кириченко Т.С., Коваль О.В., Курило Т.В., Мічурін Є.О., Надьон В.В., Первомайський О.О., Печений О.В., Позова Д.Д., Радіонова О.М., Сафончик О.І., Сліпченко С.О., Фулей Т.І.

Метою дослідження є визначення особливостей правового регулювання суспільних відносин, що виникають у зв'язку з набуттям права власності на житло.

Для досягнення поставленої необхідно вирішити такі **завдання**:

- 1) визначити поняття і види житла;
- 2) розкрити зміст права власності на житло;
- 3) встановити коло суб'єктів права власності на житло та їх правовий статус;
- 4) здійснити класифікацію підстав набуття права власності на житло;
- 5) охарактеризувати окремі договірні підстави набуття права власності на житло;

б) визначити особливості набуття права власності на житло через приватизацію державного і комунального житлового фонду.

Об'єктом дослідження виступають суспільні відносини, які виникають при набутті права власності на житло.

Предметом дослідження є підстави виникнення права власності на житло.

Методи дослідження випливають з вимог об'єктивного аналізу правового регулювання права власності на житло законодавством України.

- порівняльно-правовий та формально-юридичний метод посприяв аналізу та вивченню поглядів Європейського суду з прав людини та статті 379 Цивільного кодексу України[2];
- діалектичний метод, дозволив нам здійснити аналіз чинного законодавства у сфері права приватної власності на житло, та надати загальну характеристику поняттю «житло»;
- формально-логічний метод надав можливість із підведених підсумків сформулювати свої узагальнення та надати рекомендації шляхів вдосконалення.

Наукова новизна полягає в подальшому вдосконаленні наукових підходів щодо правового регулювання суспільних відносин, що виникають у зв'язку з набуттям права власності на житло. Зокрема елементи наукової новизни містяться у сформульованій роботі, пропозиціях щодо внесення змін до норм чинного законодавства.

Практична цінність полягає у зазначенні основних способів набуття права власності на житло, та у виявленні проблематики з якою стикаємось на практиці, це ми можемо використати у дослідницьких цілях та правотворчій сфері. А саме, проведений аналіз використати як пропозицію для органів законодавчої влади, для того щоб вдосконалити законодавство, та полегшити судову практику.

Основні положення роботи відображені у статті: Бруско І.В. «Підстави виникнення права приватної власності на житло», що опублікована у збірнику

наукових статей «Правове забезпечення підприємницької діяльності» частина 2. – К: Київ. нац. Торг. – екон.ун-т, 2019.С. 33-40.

Емпіричну базу дослідження складають Конституція, спеціалізовані кодекси, закони та інші нормативно правові акти України.

Структура роботи зумовлена метою та завданням дослідження. Магістерська дипломна робота складається із вступу, двох розділів, шістьох підрозділів, висновків та списку використаних джерел. Обсяг роботи 69 сторінок. Список використаних джерел налічує 72 найменування.

РОЗДІЛ 1

ПОНЯТТЯ І ЗМІСТ ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА ЖИТЛО

1.1 Поняття і види житла

Житло — це певне приміщення. Будь-якому житлу притаманно те, що це певна будівельна споруда капітального типу чи її частина. Житло – це завжди об’єкт нерухомого майна. Житло має стіни, перекриття, підлогу, стелю, дах. До житла пред'являються певні санітарні та технічні норми. Житло завжди має цільове призначення. Воно розраховане саме для проживання людей. Надання приміщень у жилих будинках для потреб промислового характеру забороняється.

Споруда повинна бути завершеним будівництвом. Якщо споруда не є завершеною будівництвом, це вже не житло, а незавершений будівництвом будинок. Про те, що будівництво є завершеним, зокрема, свідчить акт державної комісії про прийняття споруди в експлуатацію.

Право на житло є одним з найголовніших невід’ємних прав особи, проголошених ст. 47 Конституції України. Це право означає не лише можливість особи набути житло у власність або в користування, а й право особи на проживання в жиллому приміщенні. При цьому Конституція проголошує принцип забезпечення державою створення умов, необхідних людині для набуття житла у власність або в користування та неможливості примусового позбавлення житла інакше як на підставі закону за рішенням суду[1].

Потреба у житлі виникає з моменту народження людини та зберігається протягом усього життя і припиняється після смерті, а її задоволення – основне соціальне завдання та показник добробуту населення країни і якості життя. Воно проявляється у суб’єктивному праві на житло – можливості людини й громадянина мати житло у власності чи одержати його за договором найму з державного чи громадського фонду, користуватися житлом і вимагати від

зобов'язаних суб'єктів забезпечення реалізації цього права в повному обсязі[59].

Як згадує зазначає Бернацький М.В. , місце проживання фізичної особи має в цивільному праві важливе значення. За його допомогою відбувається індивідуалізація фізичної особи, за місцем проживання визначається місце встановлення опіки або піклування, виконання зобов'язань, укладення договору, відкриття спадщини тощо. Наслідками відсутності особи за місцем проживання протягом визначеного строку може бути визнання її безвісно відсутньою або померлою[33, 135с.].

Відповідно до ст. 379 ЦК України житлом фізичної особи є жилий будинок, квартира, інше приміщення, призначені та придатні для постійного проживання в них [2].

Поняття "житло", ст. 379 ЦК України, не лише встановлює перелік об'єктів, що можуть визнаватися житлом, а й визначає конкретні ознаки, яким воно має відповідати й відсутність яких зумовлює неможливість віднесення такого приміщення до складу житлових [2].

В юридичній літературі житло розглядається з декількох поглядів. По-перше, як місце проживання особи та, по-друге, як об'єкт права власності. І незалежно від того, з якого погляду воно розглядається, житло має ряд спільних ознак.

Першою ознакою є призначення для проживання в ньому людини, що засвідчує приналежність житла до житлового фонду України.

Другою ознакою житла є придатність житла для проживання в ньому людини: Це означає, що житло має відповідатиме лише будівельним, а й архітектурним, санітарним, пожежним та іншим нормам, завдяки яким можливе безпечне проживання в ньому людини. Це визначається при безпосередньому процесі введення житлового будинку в експлуатацію [21]. Придатність житла для проживання в ньому людини регламентується житловим законодавством України[4].

У підготовленому ОБСЄ науково-методичному посібнику «Застосування практики Європейського суду з прав людини при здійсненні правосуддя» розкривається питання концепції житла у розумінні статті 8 Європейської конвенції з прав людини.

Термін «житло» в тлумаченні Суду означає насамперед місце, де особа є «вдома» [69, 158с.]. Для порівняння, у статті 379 Цивільного кодексу України зазначено, що «житлом фізичної особи є житловий будинок, квартира, інше приміщення, призначені та придатні для постійного проживання в них[2]. А якщо приміщення не призначене та непридатне для проживання, однак людина в ньому живе і це її єдиний «дім»? У подібному випадку Європейський суд з прав людини у справі «Баклі проти Сполученого Королівства» зазначив, що ніщо у статті 8 Конвенції та у попередніх рішеннях Суду не свідчить на користь того, що концепція «житла» має обмежуватися резиденцією, яка облаштована відповідно до чинного законодавства та визнав, що захистом статті 8 Конвенції охоплюється циганська кибитка (шатро) [33, 158]. Окрім цього, гарантії статті 8 Конвенції поширюються також на офіси (адвокатів, нотаріусів та ін.) та інші володіння особи.

Враховуючи рішення та інші, котрі були у практиці ЄСПЛ, можна дійти до висновку, що у поняття «житло» може бути не лише чітко визначеним згідно законодавства, а більше схиляємось, до того що житло це де людина удома, тобто наголос робиться на аспекті важливості помешкання для особи, задоволення її потреб, а не на характеристиці самого об'єкту. І воно є недоторканим незалежно від місцезнаходження.

На території України власник житлового приміщення здійснює права володіння, користування, розпорядження житловим приміщенням, що належить йому на праві власності відповідно до його призначення і меж використання[23]. Власник житлового приміщення має право надати у володіння та користування житлове приміщення на підставі договору найму, договору безоплатного користування або на інших підставах. Цивільний кодекс України передбачає можливість утримання житла юридичною особою, але за

умови його цільового використання згідно наказу «Про затвердження Правил утримання жилих будинків та прибудинкових територій» [28].

Власник жилого приміщення несе відповідальність за утримання жилого приміщення квартири, будинку і загального майна власників приміщень у багатоквартирному жилому будинку. Власник кімнати в комунальній квартирі зобов'язаний утримувати загальне майно у комунальній квартирі.

Досить популярним стає для студентів, та у людей з невисоким соціальним статусом орендування лише частини житлового приміщення, такого як кімнати, декількох кімнат, що значно дешевше у порівнянні з винайманням цілої квартири чи будинки. Українське законодавство не забороняє використовувати певну частину житла для здачі в оренду та створювати договір орендування частини житла. Також, у договорі, може бути установлений сервітут- це обмежене право користування чужим майном, окрім договорів оренди сервітут може бути встановлений законом, заповітом або рішенням суду. Сервітут визначає обсяг прав щодо користування особою чужим майном. Особа, яка користується сервітутом, зобов'язана вносити плату за користування майном, якщо інше не встановлено договором, законом, заповітом або рішенням суду. Сервітут не підлягає відчуженню та не позбавляє власника майна, щодо якого він встановлений, права володіння, користування та розпоряджання нерухомістю. Збитки, завдані власникові житла, особою яка користується сервітутом, відшкодовуються на загальних підставах.[63]

До кожного житла встановлені певний ряд вимог придатності для постійного проживання, що несуть за собою відповідність до встановлених законом будівельним, архітектурним, санітарним і технічним вимогам. Ці вимоги встановлюються відповідно до положення «Про порядок обстеження стану жилих будинків з метою встановлення їх відповідності санітарним і технічним вимогам та визнання жилих будинків і жилих приміщень непридатними для проживання». Обстеження про дотримання вимог проводиться не менше одного разу на п'ять років так контролюється

інженерно-технічними працівниками житлових організацій за участі громадськості[24].

Кожен будинок повинен відповідати Державним будівельним нормам України. У яких є певний перелік вимог щодо будівництва, планування та рівня комфорту житла.[27]

Житлом фізичної особи є житловий будинок, квартира, кімната та інші приміщення, призначені та придатні для постійного проживання в них.

Згідно Цивільного кодексу України різновидами житла є:

- Житловий будинок – готовий будинок, для постійного проживання , що споруджена згідно встановлених законом вимог (ст. 380 ЦК) [2].

Будинок може містити окрім приміщення для проживання –допоміжні приміщення призначені для забезпечення його експлуатації.

- садиба- житловий будинок та господарські будівлі з прилеглими до них садом і городом, що разом з ними є окремим господарством. Переважно передбачає ведення господарствата наявності госпоадрських приміщень(сарайї, хлів, майстерня,гараж, тощо котрі не є приміщеннями придатними для проживання).

- котедж земельна ділянка разом із розташованими на ній житловим будинком, господарсько-побутовими будівлями, наземними та підземними комунікаціями, багаторічними насадженням що призначені виключно для обслуговування будинку та потреб проживаючих в ньому і не передбачає ведення підсобного господарства. Виключення складає утримання домашніх та декоративних тварин.

- лісові будинки (лейнхаузи) – будинки що збудовані на ділянках зайнятих під ліс, призначені для постійного проживання, але без права зміни призначення земельної ділянки;

- таунхаузи – тимчасові (до 20 років служби) будинки барачного типу;

- квартира – ізольоване помешкання в житловому будинку, призначене та придатне для постійного проживання в ній. Квартира – частина житлового будинку, яка призначена для проживання однієї чи декілька

сімей, має обладнані житлові і підсобні приміщення, окремий вихід на сходову клітку, галерею, в коридор або на вулицю. Квартира може бути однокімнатною або багатокімнатною. Як річ квартира може бути подільною і неподільною, в останньому випадку квартира може перебувати у спільній частковій чи спільній сумісній власності. При цьому місця загального користування залишаються у спільній сумісній власності без зміни їх цільового використання[41].

Отже термін "житло" містить більш жорсткі вимоги, порівняно з місцем проживання. Тобто, не будь-яке місце проживання може бути визнане житлом. Отже такі тимчасові місця для проживання, як готель, санаторій, притулок та інші не є житлом громадянина. Про те використовуючи практику ЄСПЛ, можна сказати, що житло це те місце де людина відчуває себе «вдома».

1.2 Зміст права власності на житло

Українська держава є суверенною у регулюванні всіх відносин власності на своїй території. Законодавство регулює цілісність та непорушність прав громадян суспільних відносин щодо володіння, користування і розпорядження майном. Право власності в Україні охороняється законом. Держава забезпечує стабільність правовідносин власності[2].

Згідно Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» право власності на квартиру, житлове та нежитлове приміщення може бути зареєстровано незалежно від того, чи зареєстровано право власності на житловий будинок, будівлю, споруду (їх окремі частини), в яких вони розташовані. У Державному реєстрі прав реєструються речові права та їх обтяження на земельні ділянки, а також на об'єкти нерухомого майна, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких неможливе без їх знецінення та зміни призначення, а саме: підприємства як єдині майнові комплекси, житлові будинки, будівлі, споруди (їх окремі частини), квартири, житлові та нежитлові приміщення[7].

Потреба громадян у житлі та законного отримання даного об'єкта породжує право власності на житло. Завдяки якому громадянин України може офіційно згідно чинного законодавства користуватись, розпоряджатись своїм майном на свій розсуд[61].

В Україні діє Державна реєстрація речових прав на нерухоме майно - це державна інформаційна система, що забезпечує обробку, збереження, та надання відомостей про зареєстровані речові права на нерухоме майно[7].

Нерухоме майно є приватною власністю. Приватна власність – це одна з форм права власності, яка є абсолютно захищеною законом право фізичної або юридичної особи на об'єкт власності. Постанова Пленуму Верховного Суду України гласить, що приватна власність громадян, як одна з рівноправних форм власності охороняється законом, її захист здійснюється судом[22].

До змісту права приватної власності на житло входять загальноцивільні правомочності володіння, користування та розпоряджання житловим майном.

Право на житло тісно пов'язане з обов'язками інших фізичних і юридичних осіб і державних органів щодо створення відповідних умов, охорони, захисту та відтворення житлових прав людини й громадянина. Конституція України покладає на державу обов'язок створювати умови, за яких кожен громадянин матиме змогу побудувати житло, придбати його у власність або взяти в оренду. Ніхто не може бути позбавлений житла інакше як на підставі чинного закону і за рішенням компетентного суду[42].

Право власності на житло охоплює правомочності із володіння, користування та розпорядження ним як об'єктом права власності (золота тріада трьох правомочностей). Ці правомочності можуть належати тільки власнику житла та іншим особам, зокрема які проживають разом із ним у тому числі на праві спільної власності. Деякі із них можуть належати іншим особам, іпотекодержателям, державній виконавчій службі, наймачам. Основне надається цільовому використанні житла – для проживання, та обов'язку забезпечувати належні санітарний та технічний стан житла[66, 43с.].

Майно може належати особам на праві спільної часткової або на праві спільної сумісної власності. Спільна сумісна власність - це власність двох або більше осіб без визначення часток кожного з них у праві власності, тоді як у спільній частковій власності частки кожного визначені. Підставами встановлення спільної сумісної власності є укладання шлюбу, передача майна у спільну сумісну власність наймача та членів його сім'ї у процесі приватизації державного житлового фонду, спільна праця за спільні кошти членів сім'ї.

Право спільної сумісної власності подружжя регулюється Главою 8 Сімейного кодексу України[3]. Поняття і види права спільної власності, правовідносини які виникають при визначенні часток у праві спільної часткової власності регулюється Главою 26, статтями 355-372 Цивільного кодексу України. За загальним правилом, майно, набуте за час шлюбу, крім речей індивідуального користування, є об'єктом права спільної сумісної власності подружжя [2].

Чинним законодавством передбачені обов'язки власника: зобов'язання власністю (ч. 4 ст. 319 ЦК України), особливо стосовно квартири та правил співмешкання та добросусідства; недопустимості використання власності на шкоду правам, свободам та гідності громадян, інтересам суспільства, погіршувати екологічну ситуацію та природні властивості землі (ч.5 ст. 319 ЦК України[8]; тягара утримання майна (ст. 322 ЦК України); ризик випадкового знищення та випадкового пошкодження майна (ст. 323 ЦК України). Щодо тягара утримання житла, то він конкретизований «Правилами утримання будинків та прибудинкової території»[9].

Право володіння житлом означає можливість фактичного панування над ним, перебування його у власника, можливість безпосереднього впливу на житло, усвідомлення своєї влади над ним. Володіння охоплює і право впливати на будинок, учиняти певні дії щодо його удосконалення чи поліпшення гарантій такого володіння надалі. Володіння може бути як законним так і незаконним[62]. Титульне володіння житлом здійснюється на підставі вказівки (припису) акту цивільного законодавства. Більше проблем із незаконним

володінням житлом внаслідок його захоплення без правових підстав. Право володіння окрім власника чи співвласників житла може належати такої наймачу, виконавцю заповіту.

Право користування житлом передбачає вилучення його корисних властивостей – задоволення житлових потреб власника, члені його сім'ї, інших осіб (гостей, наймачів, утриманців, колишніх членів сім'ї). Проте використання не повинне завдавати шкоди іншим особам. Тож користування житлом може бути добросовісне – таке яке не призводить до порушення прав та охоронюваних законом інтересів інших осіб, та недобросовісне – якщо внаслідок використання речі одним, від того потерпають інші. Йдеться про набуття прав власності на частку у житлі та здійснення прав з наміром «витіснити» власника чи заставити його продати належну йому частку за безцінь.

Право користування житлом має не лише власник, а й члени сім'ї котрі проживають із власником і мають право користування житлом відповідно закону. Дану норму потрібно розуміти так, що у разі, коли особа яка є власником житла одружується вона зобов'язана надати право проживання іншому з подружжя. В даному випадку йдеться про ситуацію, коли особа на момент одруження уже є власником такого майна. Вбачається, що дана норма покликана гарантувати права осіб-членів сім'ї у разі, коли вони в силу положень СК України не стають співвласниками житла. Це право проживання є правом сервітутного типу і відноситься до особистих сервітутів.

Користування житлом може бути визначене договором чи звичаями щодо всіх приміщень чи лише житлових приміщень: кімната батьків, дітей, інших члені сім'ї та з дотриманням права на приватність[37].

Користування житлом може бути законним та незаконним. Перше характеризується дотримання вимог чинного законодавства, а для наймачів – домовленостей із наймодавцем. Незаконне здійснюється з порушення загальних та спеціальних приписів чинного законодавства щодо використання житла взагалі (для проживання), та для певних цілей (відпочинку). Протиправним є використання житла для здійснення підприємництва.

Право розпорядження – можливість власника житла визначати юридичну та фактичну його долю: розібрати житло, перевести його у категорію нежитлового приміщення, відчужити іншим особам. Це право – прерогатива власника, але в передбачених законом випадках і на підставі визначеного у законі порядку його можуть здійснити інші особи: примусове вилучення при націоналізації, конфіскації, реквізиції, примусовому продажі при виконанні стягнень на нього.

Держава не втручається у здійснення власником права власності (ч. 6 ст. 319 ЦК України), але водночас діяльність власника може бути обмежена чи припинена або власник може бути зобов'язаний допустити до користування його майном інших осіб у випадках і в порядку, встановлених законом (ч.7 ст. 319 ЦК України)[2].

Реалізація прав на житло здійснюється в таких формах:

- 1) активна діяльність з поліпшення житлових умов; користування жилим приміщенням; участь в управлінні житловим фондом; здійснення експлуатації та охорони різних видів житлового фонду;
- 2) утримання від дій, що порушують житлові права інших суб'єктів ;
- 3) володіння, користування і розпорядження житлом відповідно до чинних нормативно-правових актів;
- 4) заявлення вимог про застосування норм житлового права, винесення справедливих індивідуально-правові рішень і домагатися їх виконання.

Якщо житло належить одночасно двом та більше особам, то ці правомочності здійснюються за правилами спільної власності. Спільна власність – це майно, що є у власності двох або більше осіб (співвласників), належить їм на праві спільної власності (спільне майно).[37, 29с.]

Наразі проблемними є захоплення чужого майна, внаслідок чого завдається шкода власнику, використання житла не за призначенням (утримання тварин, зокрема значну кількість собак та кішок з порушеннями санітарних правил, використання житла як приміщень для ведення бізнесу, тощо.

Як слушно зазначає М. К. Галянтич, «Власники житла мають право здійснювати всі права на власний розсуд: продати, подарувати, заповісти, здати в оренду, обміняти, закласти, укласти інші правочини, не заборонені законом. Порядок здійснення житлових прав у житловому фонді соціального призначення регулюється спеціальним законодавством України. При здійсненні своїх прав власники житла зобов'язані дотримуватися моральних засад суспільства, зокрема, не порушувати права та інтереси інших фізичних та юридичних осіб, не завдавати шкоди довкіллю, не зловживати правом, дотримуватися публічного порядку» [35, с.159].

Нажаль, не всі особи дотримуються законодавства, і шукають різні незаконні способи та хитрощі для набуття права власності на житло. У наш час житло стало «ласим шматочком» для шахраїв та недобросовісних осіб які усіма способами намагаються заволодіти приватною власністю. Одним із таких прикладів може слугувати справа № 571/1099/16-ц. де позивач хотів недобросовісно заволодіти будинком за набувальною давністю.

Так у постанові, від 27 вересня 2018 року № 571/1099/16-ц Касаційного цивільного суду у складі Верховного Суду, підтримав рішення суддів нижчих інстанцій щодо відмови у задоволенні позову про визнання права власності на будинок за набувальною давністю. Позивач знав, що даний будинок перейшов у спадок за законом іншій особі-спадкоємцю. Спадкоємець дозволяв проживати у спірному будинку і неодноразово пропонував позивачу сплатити грошові кошти за будинок. Не дивлячись на всі ці обставини, позивач продовжував користуватись будинком та проводити ремонтні роботи. Ураховуючи наведене суд першої інстанції, з яким погодився апеляційний суд, дійшов обґрунтованого висновку про відмову в задоволенні позовних вимог, оскільки передбачені законом правові підстави для визнання права власності на вказане майно за набувальною давністю відсутні. Рішення суду було мотивоване тим, що володіння позивача спірним будинком не є добросовісним [31].

Я беззаперечно підтримую дане рішення суду, оскільки воно було чітко обґрунтоване та винесене згідно законодавства України, не порушуючи прав позивача та відповідача.

Цивільний кодекс визнає, що власниками можуть бути як фізичні, так юридичні особи. Житлово-будівельний кооператив - це юридична особа, яка створюється задля добровільного об'єднання їх майнових внесків, для участі в будівництві або реконструкції житлового будинку і наступної їх експлуатації. Основною метою кооперативу є задоволення потреб його членів у житлі. Кооператив - юридична особа, утворена фізичними та/або юридичними особами, які добровільно об'єдналися на основі членства для ведення спільної господарської та іншої діяльності з метою задоволення своїх економічних, соціальних та інших потреб на засадах самоврядування [49].

Питання набуття права власності на житло регулюється цивільним законодавством. Цивільним кодексом України передбачено, що право власності набувається на підставах, що не заборонені законом, зокрема із правочинів. Правочином є дія особи, спрямована на набуття, зміну або припинення цивільних прав та обов'язків. Діюче цивільне законодавство в залежності від того, чи впливає дія, спрямована на набуття, зміну чи припинення цивільних правовідносин, від одного, двох чи більш осіб, підрозділяє правочини на односторонні, двосторонні чи багатосторонні (договори). Воля учасників правочинів, що відображає намір здійснити правочин, повинна одержати визначене закріплення. Це необхідно для того, щоб зміст правочину став відомий її учасникам, умови правочину були чітко зафіксовані і можна було без ускладнень вирішувати спори сторін, якщо такі виникнуть у майбутньому. Форма договору – це спосіб, за допомогою якого виражається воля сторін при здійсненні[32]. Договір може бути укладений у будь-якій формі, якщо вимоги щодо форми договору не встановлені законом. Аналізуючи положення Цивільного кодексу України можна дійти висновку, що правочини щодо відчуження об'єктів нерухомого майна підлягають нотаріальному посвідченню. Договір, який підлягає нотаріальному посвідченню або державній реєстрації, є

укладеним з моменту його нотаріального посвідчення або державної реєстрації, а в разі необхідності і нотаріального посвідчення, і державної реєстрації - з моменту державної реєстрації. Як вже зазначалося, власник на свій розсуд володіє, користується і розпоряджається належним йому нерухомим майном, тобто власник має право вчиняти щодо свого майна будь-які дії, що не суперечать закону, серед іншого, укласти договори відчуження цього майна, а саме, договори купівлі-продажу, міни, дарування, пожертви, ренти, довічного утримання (догляду) тощо.

Чинне законодавство передбачає наступні загальні вимоги до порядку укладення договорів відчуження нерухомого майна.

По перше, договори відчуження нерухомого майна посвідчуються за умови подання документів, що підтверджують право власності на майно, що відчужується, так звані правовстановлювальні документи.

По друге, посвідчення договорів відчуження нерухомого майна провадиться за місцем розташування цього майна або за місцезнаходженням однієї із сторін правочину[46].

Враховуючи наведене та аналізуючи положення статей 657 (договір купівлі-продажу), 715 (договір міни), 719, 722 (договір дарування), 729 (договір пожертви), 732 (договір ренти), 748 (договір довічного утримання) Цивільного кодексу України право власності на нерухоме майно за договорами дарування та пожертви виникає у набувача з моменту нотаріального посвідчення цих договорів та отримання дарунка чи пожертви [2]. Право власності на нерухоме майно за договорами купівлі-продажу, міни, ренти та довічного утримання виникає у набувача з моменту нотаріального посвідчення та державної реєстрації цих договорів.

Договір повинен бути підставою і не мати недоліків, щоб не визнавати договір. При недотриманні форми правочину договір можна визнати недійсним або оспорюваним. Укладаючи будь-який договір, будьте обачні та дотримуйтеся всіх вимог законодавства до даного виду договору. Адже недотримання цих вимог може спричинити визнання договору недійсним.

Розрізняють два види недійсних договорів: нікчемні, для визнання яких недійсними не потрібне рішення суду, і оспорювані, визнання яких недійсними можливе тільки в судовому порядку[44].

Неможливо не замітити, що значна кількість проблемних моментів, пов'язаних з невиконанням державою України свого позитивного обов'язку з забезпечення права на мирне володіння майном, перебуває поза межами приватноправового регулювання, оскільки приватне право не може ефективно протидіяти порушенням, які вчиняються з застосуванням зброї чи іншої військової сили, тим більше якщо останнє здійснюється за прямої чи опосередкованої участі іншої держави. Насамперед Україна повинна у таких випадках звернути на це увагу та вжити відповідні заходи для стабілізації права володіння в умовах окупації чи воєнних дій[57, 293с].

Водночас також зрозуміло й те, що внаслідок збройної агресії, тимчасової окупації та анексії частини території України, а також наявності територій, що не підконтрольні офіційній державній владі, сталися масові порушення суб'єктивних цивільних прав, у тому числі права власності чи іншого володіння майном, тому ігнорувати можливі приватноправові способи та засоби захисту цих порушених прав як певної складової загального механізму захисту цих прав було б нерозумно та не виправдано. Аналізуючи вищезгадані події можна зробити висновки, що порушені права біженців, осіб, що не покидали свої місця проживання. Об'єктом посягання є права власності та інші речові права цих суб'єктів на рухоме та нерухоме майно. Наслідком цих порушень є знищення, пошкодження, захоплення чи інше протиправне посягання на майно чи право власності на нього. Розмір цих правопорушень вражає великий за будь-яким кількісним показником. Тобто вражає як загальна кількість порушень, так і розмір і обсяг вже попередньо підрахованих збитків.

Безперечно, більшість складових такого механізму потребує свого закріплення у національному законодавстві, предметом регулювання якого були б відносини з захисту прав власності та інших речових прав на майно, що знищено, пошкоджено (зруйновано) чи іншим чином зазнало посягань

внаслідок дії зазначених вище дій та обставин. З огляду на значний масив відносин, що мають бути врегульовані при захисті прав власності, що були порушені у зв'язку з анексією, тимчасовою окупацією частини території України та військовими діями на Сході України, можливим варіантом в законодавчій діяльності є прийняття спеціального закону, який би мав комплексно врегулювати відносини з метою захисту прав власності та інших відмінних від права власності майнових прав, у тому числі права про проживання у житлі державного та комунального житлового фонду.

Що ж для того щоб знайти довготривале рішення для захисту права власності та інших майнових прав огляду на сутність цих рішень є доволі тривалим процесом. Проте, затягування вирішення питань права власності є ризикованим для України, а саме, таким чином держава може втратити прихильників, та патріотизм і вірність громадян.

1.3 Суб'єкти права власності на житло та їх правовий статус

Стаття 47 Конституції України проголосила право особи на житло. Суб'єктами житлових правовідносин, які, за пануючою у науці думкою, є частиною цивільних правовідносин, є юридичні та фізичні особи[1].

Фізичні та юридичні особи, в силу належної їм право і дієздатності, здатні мати житлові права та обов'язки й через те брати участь у житлових правовідносинах[55].

Поділ суб'єктів житлового права на юридичних та фізичних осіб впливає з критеріїв поділу суб'єктів в цивільному праві, частиною якого, як вже йшлося вище, є житлове право. Це є основний, але не єдиний можливий критерій класифікації[52].

Суб'єктами права власності на житло є власники. ЦК визнає власниками всіх приватних осіб - як фізичних, так і юридичних. І якщо стосовно фізичних осіб як власників свого майна практично не виникає суперечностей, то щодо юридичних осіб відтепер існує правило, що всі юридичні особи приватного права, передбачені як такі ЦК, є власниками. При цьому необхідно

враховувати, що юридичні особи є такими ж власниками, як і фізичні без поділу на суб'єктів права приватної і колективної власності[2].

Для підтримання нормальної життєдіяльності житло потрібно кожній особистості. Громадянин України — це фізична особа, яка володіє певною цивільною правоздатністю як суб'єкт житлового права. Тільки громадянам України державою надаються жилі приміщення державного житлового фонду у користування на умовах договору найму[67]. Саме на задоволення потреб громадян України на житло, реалізацію їх конституційних прав і спрямований проект Житлового Кодексу. Виходячи з цього, серед фізичних осіб як учасників правоохоронних житлових відносин, слід вважати, перш за все, громадян України. Крім громадян України носіями житлових прав і обов'язків можуть визнаватися й інші особи. Суб'єктами права власності на житло можуть бути й іноземні громадяни та особи без громадянства[4]. Законом України “Про правовий статус іноземців” визначено, що іноземці, які постійно проживають в Україні, також мають право на підставах порядку, встановленого для громадян України, одержати жиле приміщення[8]. Тобто право на житло можуть мати фізичні особи, незалежно від їх громадянства і постійного місця проживання. В деяких випадках законодавство вимагає засвідчення цих прав.

Згідно зі ст. 10 Цивільного Кодексу України може мати житло у власності, право користуватися жилими приміщеннями, успадковувати та заповідати житло, а також мати інші майнові й особисті немайнові права[2]. Реалізація визначених законодавством прав можлива тільки за наявності певних об'єктивних умов. Реалізація правоздатності можлива за наявності юридичного факту, що виник на підставі правомірних дій відповідно до вимог об'єктивного права[54, 37с.]. Так, громадянин має право на приватизацію державного житлового фонду, тобто він може отримати його у приватну власність, але для цього мають бути наявними певні об'єктивні та суб'єктивні умови: законодавство, що регулює приватизацію державного житлового фонду; квартира (будинок) державного житлового фонду; заява та необхідні додаткові документи. Щоб реалізувати правоздатність, дієздатність суб'єкти

правовідносин мають бути дієздатними, тобто спроможними набувати для себе права та створювати для себе обов'язки, іншими словами, здійснювати юридичні дії (ст. 11 Цивільного Кодексу України)[2]. Для того щоб отримати самостійне право на отримання житла особа повинна досягти дієздатного віку.

Крім наймача, носієм суб'єктивних житлових прав може бути власник житла або його представник. Власник житла повною мірою може реалізувати свої права, тобто своїми діями набувати житлових прав і створювати для себе цивільні обов'язки. Цивільна дієздатність фізичних осіб виникає у повному обсязі з настанням повноліття, після досягнення особою 18-річного віку.

Майно може належати на праві власності як одній особі індивідуально, так і кільком особам (суб'єктам права власності) одночасно. Відповідно до ч. 1 ст. 355 ЦК України майно, що є у власності двох або більше осіб (співвласників), належить їм на праві спільної власності (спільне майно). У такому разі між цими суб'єктами і виникає спільна власність. Право спільної власності на житло здійснюється кількома особами – співвласниками[2]. Це означає, що право кожного зі співвласників поширюється на весь об'єкт у цілому, а не на певну його частину. Отже, право спільної власності характеризується множинністю її суб'єктів та єдністю об'єкта(житла).

Новий ЦК, як і ЦК 1963 р. передбачає два різновиди права спільної власності - право спільної часткової власності і право спільної сумісної власності. З правового погляду, між двома різновидами права спільної власності існують певні відмінності[64]. Так, кожен учасник спільної часткової власності має чітко визначену наперед "ідеальну" частку в праві власності на спільне майно (наприклад, одному співвласнику належить $\frac{3}{5}$, двом іншим - по $\frac{1}{3}$ частки у праві спільної власності на жилий будинок). У спільній сумісній власності її учасники не мають наперед визначених часток, але тут діє презумпція рівності часток співвласників[2].

Право спільної власності в багатьох випадках може виникати за тими самими підставами, що й право приватної, державної чи комунальної власності. Так, воно може виникати на договірних засадах, зокрема на підставі договорів

про спільну діяльність, внаслідок спільного створення чи спільного придбання майна, внаслідок успадкування спадкового майна кількома спадкоємцями, внаслідок приватизації житла тощо. Головне, щоб підстава виникнення права спільної власності не суперечила закону. Отже, як спільна часткова, так і спільна сумісна власність можуть виникати або на підставі прямої вказівки закону, або на підставі правочину. Законодавством в окремих випадках надається право особам на власний розсуд визначати для спільного майна режим часткової або сумісної власності.

Статтею 8 Закону України "Про приватизацію державного житлового фонду" встановлювалося, що передача займаних квартир (будинків) у порядку приватизації здійснюється в спільну сумісну або часткову власність за письмовою згодою всіх повнолітніх членів сім'ї, які постійно мешкають у даній квартирі (будинку) [9].

Частина 4 ст. 355 ЦК встановлює презумпцію дії правового режиму права спільної часткової власності, якщо інше не встановлено договором або законом[2]. Така презумпція застосовується в тих випадках, коли в договорі конкретно не визначено правовий режим спільності. Інколи може діяти презумпція спільної сумісної власності, наприклад між подружжям відповідно до положень Сімейного кодексу України, якщо інше не передбачено шлюбним договором[4]. Закон може встановлювати для співвласників належність одного майна на праві спільної сумісної власності, а іншого - на праві спільної часткової власності. Так, відповідно до ст. 19 Закону України "Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку" неподільне майно багатоквартирного будинку перебуває у спільній сумісній власності, а загальне - у спільній частковій власності співвласників такого будинку[10].

Співвласники можуть здійснювати свої правомочності самостійно за допомогою своїх представників шляхом створення для цього юридичних осіб тощо. Згідно зі ст. 142 Конституції України об'єкти спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст, районів у містах можуть перебувати в управлінні районних і обласних рад [1].

До юридичних осіб як суб'єктів права власності на житло відносять :

1. Житлово Будівельний Кооператив — в Україні добровільне об'єднання громадян для спільного будівництва та експлуатації жилого будинку. Підґрунтям чи так званою базою для ЖБК є Закон України « Про кооперацію», опираючись на який і почали створюватись ЖБК. Відповідно до Житлового кодексу України та інших нормативних актів ЖБК створюються при виконавчих комітетах місцевих рад, місцевих держадміністраціях, при підприємствах, установах та організаціях[11]. До ЖБК, що створюються при виконкомах, держадміністраціях, приймаються громадяни, які перебувають у відповідному виконкомі, держадміністрації на обліку бажаючих вступити до кооперативу. До ЖБК, що організовуються при підприємствах, установах та організаціях, приймаються працівники цих підприємств, установ, організацій, які перебувають на обліку бажаючих вступити до ЖБК, а також ін. громадяни у випадках, передбачених законом України. При підприємстві, установі, організації з дозволу виконкому, держадміністрації може організовуватися кооператив для працівників кількох підприємств, установ, організацій, розташованих у даному населеному пункті[72].

Кількість громадян, які вступають до ЖБК, повинна відповідати кількості квартир у жиллому будинку кооперативу, запланованому до будівництва. При будівництві одно- і двоквартирних жилих будинків садиб, типу кількість громадян, необхідна для організації кооперативу, визначається виконкомами, держадміністраціями, але не може бути меншою, ніж 5 чол. Виконкоми, держадміністрації, підприємства, установи, організації на підставі заяв громадян, які перебувають на обліку бажаючих вступити до кооперативу, з додержанням встановленої черговості складають списки громадян, які вступають до кооперативу, та членів їх сімей і проводять загальні збори громадян, на яких ухвалюється рішення про організацію ЖБК. Рішення зборів, список громадян, які вступають до кооперативу, і членів їхніх сімей, що виявили бажання оселитися в будинку ЖБК, затверджені виконкомом, держадміністрацією. Розподіл квартир між членами кооперативу здійснюється

перед здачею жилого будинку в експлуатацію. ЖБК діє на підставі статуту, прийнятого відповідно до Примірного статуту ЖБК, затвердженого РМ України 30.IV 1985[25]. З дня реєстрації статуту кооператив стає юридичною особою. Загальні збори членів кооперативу за поданням виконкому, держадміністрації або підприємства, установи, організації, при яких організовано ЖБК, обирають правління та ревізійну комісію. Збори також затверджують погоджені з виконкомом, держадміністрацією та буд. організацією проект будинку (будинків) і кошторис на буд-во жилого будинку (будинків) і надвірних будівель та встановлюють розмір вступного внеску. Жилий будинок і надвірні будівлі належать ЖБК на праві колективної власності. ЖБК здійснює експлуатацію і ремонт належного йому жилого будинку (будинків) та утримання прибудинкової території за рахунок коштів кооперативу на засадах самооплатності.

За радянським законодавством зведені ЖБК будинки належали їм на праві кооперативної власності. Членам кооперативу квартири надавались тільки у володіння і користування з обмеженням, зі згоди кооперативу, правом розпорядження, зокрема, шляхом їх обміну, здачі у найм[60, 201с.].

Із прийняттям ЦК України дані відносини були врегульовані у ст. 384, згідно з якою будинок, споруджений ЖБК, є його власністю; член ЖБК має право володіння і користування, а за згодою кооперативу – і розпорядження квартирою, яку він займає в будинку кооперативу, якщо він не викупив її, а в разі викупу квартири член ЖБК стає її власником[2]. Крім того, у 2009 р. Закон України «Про кооперацію» [11] було доповнено статтею 19-1 «Права членів кооперативу на його майно», в якій фактично дублюються положення ЦК України щодо викупу квартири членом ЖБК.

Аналізуючи цей закон можна прийти до висновку, що внесення пайового внеску членом ЖБК, який дорівнює вартості квартири, також представляє собою її викуп, внаслідок чого квартира вибуває з власності кооперативу і переходить у власність його члена. Підтвердженням цього може бути також положення п. 2 ч. 1 ст. 18 Закону України «Про державну реєстрацію речових

прав на нерухоме майно та їх обтяжень» [7], в якому зазначено, що свідоцтво про право власності на нерухоме майно видається членам ЖБК, які повністю внесли свої пайові внески.

2. Правові і організаційні основи діяльності об'єднання співвласників багатоквартирного будинку визначені Законом України "Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку" [12].

Згідно з визначенням, наведеному у цьому Законі, об'єднання співвласників багатоквартирного будинку (ОСББ) - це юридична особа, яка є об'єднанням власників житлових та нежитлових приміщень у багатоквартирному будинку для спільного управління житловим будинком.

Багатоквартирний будинок - будинок в якому від трьох квартир. Закон України « Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» регулює форму правління будинком. За рішенням співвласників усі або частина функцій з управління багатоквартирним будинком можуть передаватися - об'єднанню співвласників багатоквартирного будинку[13].

Об'єднання є неприбутковою організацією і не має на меті одержання прибутку для його розподілу між членами об'єднання.

Управління об'єктами спільної власності та їх утримання відповідно до п. 3 ст. 10 Закону України "Про приватизацію державного житлового фонду" можуть здійснювати власники квартир, які створюють товариства або об'єднання індивідуальних власників квартир і будинків [9].

В законі "Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку" введено нове поняття управителя, який є юридичною особою, що здійснює управління неподільним та загальним майном житлового комплексу за дорученням власників майна і забезпечує його належну експлуатацію тощо [12]. Уповноваженою особою власника може бути юридична чи фізична особа, яка мешкає в цьому будинку, або запрошена зі сторони для роботи за трудовою угодою. Звичайно при цьому буде мати велике значення кваліфікація та професійні здібності фізичних осіб, які здійснюватимуть функції управителя чи

представлятимуть інтереси мешканців жилого будинку в силу спеціальних повноважень.

Але носієм прав і обов'язків, як і раніше, залишається кожний власник квартири. Як спосіб самоорганізації об'єднання можуть створюватися тільки знизу, оскільки необхідність створення об'єднань, може позбавити мешканців можливості вибору найкращих рішень з приводу вирішення постійно виникаючих локальних побутових проблем.

Ціль створення ОСББ - це забезпечення і захист прав його членів та виконання їх обов'язків, належне утримання та використання неділимого і спільного майна, забезпечення своєчасного надходження засобів для сплати всіх платежів, передбачених законодавством і установчими документами. ОСББ має неприбутковий статус, об'єднання є неприбутковою організацією і не має за ціль отримання прибутку для її розподілу між членами об'єднання.

Об'єднання є юридичною особою, яка має свою печатку з найменуванням і необхідні реквізити, а також розрахункові рахунки у банках.

По суті, діяльність ОСББ обертається навколо спільного і неділимого майна. Саме про його збереження і правильне використання дбає об'єднання[51].

Спільне майно - являє собою частину допоміжних приміщень житлового комплексу, які можуть бути використані у відповідності з їх призначенням на умовах, визначених у Статуті об'єднання. До допоміжних відносять приміщення, призначені для експлуатації будинку і побутового обслуговування жителів будинку, а саме: сходові клітки, вестибюлі, позаквартирні коридори, колясочні, комори, сміттекамери, горища, підвали та інші технічні приміщення.

Неділиме майно - це частина житлового комплексу, яка складається з:

- частини допоміжних приміщень, конструктивних елементів, технічного обладнання будинку, які не можуть бути розділені між власниками приміщень будинку і без яких не може бути гідного утримання будинку та прибудинкової території;

- конструктивних елементів будинку - частини будівель, які забезпечують його цілісність і необхідні технічні умови функціонування (фундамент, несучі стіни, міжповерхові перекриття, дах тощо);
- технічного обладнання будинку (інженерні комунікації і технічні прилади, які забезпечують санітарно-гігієнічні умови і безпечну експлуатацію квартир).

Метою створення об'єднання є захист економічних та соціальних прав мешканців цього будинку, розвиток системи місцевого самоврядування в міських територіальних громадах.

Метою діяльності об'єднання є:

- забезпечення належного утримання будинку та прибудинкової території за власні кошти;
- забезпечення згоди власників квартир, жилих та нежилих приміщень будинку про порядок реалізації ними своїх прав на володіння, користування та розпорядження об'єктами будинку, що перебувають у спільній власності членів об'єднання;
- організація забезпечення мешканців будинку комунальними та іншими послугами;
- забезпечення виконання власниками квартир, жилих та нежилих приміщень будинку вимог та правил користування приміщеннями житлових будинків та при будинковими територіями, затвердженими Постановою Кабінету Міністрів України Про механізм впровадження Закону України "Про приватизацію державного житлового фонду". ОСББ може бути створено у будинку будь-якої форми власності із числа тих, хто приватизував або купив квартиру, а також власника будинку або його уповноваженої особи, власників жилих і нежилих [20].

Для створення ОСББ власники будинку або ініціативна група (яка складається не менше ніж з 3 власників квартир або нежилих приміщень) скликають установчі збори. Перед проведенням зборів ініціативна група розробляє проект статуту об'єднання. Статут детально визначає права та

обов'язки членів об'єднання та об'єднання в цілому, а також права та обов'язки членів Правління об'єднання. Статут покликаний визначити основи функціонування об'єднання, накреслити основні напрямки діяльності організації та процедурні питання.

Дольова участь кожного члена об'єднання розраховується як відношення загальної площі квартири чи нежитлового приміщення до загальної площі всіх житлових і нежитлових приміщень будинку. Площа місць загального користування до розрахунку не береться. Розмір частки кожного власника визначає його участь в загальних витратах на утримання будинку і прилеглої території і впливає на результати голосування при прийнятті рішень в подальшій роботі об'єднання[71].

На установчих зборах кожен власник, в тому числі і колишній одноосібний власник будинку, має тільки один голос, незалежно від розміру, площі і кількості житлових і нежитлових приміщень, які йому належать.

Рішення установчих зборів вважається прийнятим, якщо за нього проголосувало не менше двох третин присутніх осіб, які мають право голосу.

Оформляється Протокол установчих зборів, який підписують голова і секретар зборів. Примірник Протоколу установчих зборів додається до "Положення про державну реєстрацію об'єднань співвласників багатоквартирних будинків".

Крім цього, ОСББ може бути створено шляхом реорганізації житлово-будівельних кооперативів. Реорганізація відбувається за рішенням загальних зборів. Згідно Статуту (положенню) кооперативу збори можуть прийняти рішення про реорганізацію кооперативу в ОСББ. З моменту прийняття цього рішення вказані збори вважаються установчими зборами об'єднання і далі проводяться згідно з вимогами Закону України "Про об'єднання співвласників багатоквартирних будинків", тобто далі приймається Статут, проводиться голосування і т.д. в порядку, передбаченому для ОСББ, що створюються з нуля[12].

ОСББ вважається створеним з моменту видачі свідоцтва про державну реєстрацію. Щоб його отримати, необхідно безпосередньо подати або переслати по пошті (рекомендованим листом) органу державної реєстрації (виконавчому органу міської, районної в місті ради, районної, районної в містах Києві та Севастополі державної адміністрації) відповідні документи.

Реєстрація ОСББ здійснюється безоплатно. Орган державної реєстрації в місячний строк після надходження потрібних документів вносить дані реєстраційної картки в реєстр і видає свідоцтво про державну реєстрацію об'єднання з указаним ідентифікаційним кодом згідно з ЄДРПОУ, а у випадку відмови від реєстрації - дає вмотивовану письмову відповідь.

3. В Україні все більше і більше набирає обертів будівництва Житлових Комплексів, а найбільше у містах мільйонниках де є шалений попит. Перші ЖК почали будуватись ще у 2000-х роках. Житловий комплекс - це один або частіше кілька багатоквартирних житлових будинків, об'єднаних єдиною, спеціально спланованою територією, побудованих в єдиному архітектурному стилі і утворюють єдину територіально-просторову цілісність. Житлові комплекси можуть бути як багатоповерховими, так і мати малоповерхові будівлі. Малоповерховий житловий комплекс- це житловий масив з числом будинків більше п'яти, побудований в рамках загального генерального плану, який має загальну соціальну й інженерну інфраструктуру, єдину службу управління і обслуговування. Це так звані концептуальні котеджні селища.

Правовою основою для ЖК є Закон України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку». Придбати житло у комплексах можна як готове так і інвестувати кошти у забудову. Нажаль, бувають ситуації коли забудовник порушує закон або не дотримується умов договору між вкладником, і будівництво комплексу затягується, а й подекуди і взагалі припиняється[12].

РОЗДІЛ 2

СИСТЕМА ПІДСТАВ НАБУТТЯ ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА ЖИТЛО

2.1. Класифікація підстав набуття права власності на житло

Право власності, як і будь-яке інше суб'єктивне право, виникає при наявності певних юридичних фактів, конкретних життєвих обставин, з якими закон пов'язує виникнення права власності на конкретне майно у певних осіб. Ці обставини нерідко іменуються “способи набуття права власності”[43].

Питання про набуття права власності регулюється Главою 24 Цивільного кодексу України[2]. Визначені в Кодексі способи набуття права власності стосуються всіх форм права власності. Всі підстави набуття права власності мають бути не забороненими законом, тобто правомірними. До змісту права приватної власності на житло входять загальноцивільні правомочності володіння, користування та розпоряджання житловим майном. Загалом на ми можемо провести поділ підстав набуття права власності на три групи:

- 1) Договірні підстави;
- 2) Універсальне правонаступництво;
- 3) Приватизація державного і комунального житлового фондів.

Розглянемо класифікацію підстав набуття права власності на житло.

При класифікації підстав виникнення права на житло в основу береться правонаступництво. При цьому до первісних способів набуття житла відносять такі, в основі яких правонаступництва немає, а до похідних - способи, які засновані на правонаступництві. Так, сутність правонаступництва не в суб'єктивній стороні (в залежності від волі попереднього власника), а в об'єктивній стороні (залежно права придбання від права попередника).

Правонаступництво — перехід прав і обов'язків від одного суб'єкта до іншого. За універсального правонаступництва до правонаступника (фізичної або юридичної особи) переходять усі права і обов'язки того суб'єкта, якому вони належали раніше.

Виникнення права власності як при первісних, так і при похідних способах можливо тільки при наявності складного юридичного складу, тобто складу юридичних фактів, які необхідні і достатні для настання юридичного ефекту. Яскравим прикладом цього може служити при набувальній давності необхідність доведення факту сумлінного, безперервного і відкритого володіння приміщенням протягом десяти років, а також державна реєстрація права власності. Або такий приклад: договір продажу нерухомості не породжує у покупця права власності, він як елемент складного юридичного складу з моменту укладення юридично пов'язує продавця і покупця.

Якщо розглядати способи реалізації права на житло через виникнення права власності на нього, тоді до первісних способів слід віднести ті способи, за яких набуття прав на житло відбувається вперше:

1. Виникнення права власності на житло шляхом здійснення його індивідуального будівництва
2. Виникнення права власності на житло шляхом інвестування коштів у будівництво[47, 260с.].

Крім первісних способів набуття права власності на житло існують і похідні. До похідних способів виникнення права власності на житло належать ті способи, за яких набуття прав на житло відбувається вже не вперше, тобто раніше воно вже перебувало у власності (державній, комунальній чи приватній), обов'язковою є наявність первісного власника та волевиявлення майбутнього набувача. Якщо розглядати критерій волевиявлення первісного власника, то виникнення права власності може не залежати від його волі (спадкування за законом, набувальна давність, приватизація, у зв'язку з вилученням земельної ділянки, придбання на прилюдних торгах арештованого житла), або існують ситуації, коли його воля є необхідною. Незалежно від способів реалізації прав на житло важливим є момент виникнення права власності стосовно нього, що підтверджується отриманням набувачем документів про державну реєстрацію права власності. Дуже часто це є досить

тривалою процедурою, наслідком чого можуть бути зловживання у житловій сфері. До похідних способів набуття права власності на житло відносять :

1. Виникнення права власності на житло шляхом укладення цивільних правочинів, за якими попередній власник житла відчужує його на користь іншої особи.
2. Одним із похідних способів виникнення права власності на житло є придбання житла на прилюдних торгах та аукціонах.
3. Серед похідних способів виникнення права власності на житло є його успадкування [47, с.263].

Ситуація наявності двох суб'єктів і переходу суб'єктивних прав і обов'язків від одного суб'єкта до іншого дає змогу говорити, що має місце набуття суб'єктивного права чи суб'єктивного обов'язку однією особою і, відповідно, їх втрата іншою [70, с.138-144]. Саме втрата суб'єктивних прав і обов'язків однією особою (правопопередником) і набуття їх іншою особою (правонаступником) характеризує термін «перехід прав і обов'язків». Але при цьому спостерігається зв'язок між набутими суб'єктивними правами і обов'язками та правовідносинами, в яких перебував їх носій-попередник, з іншими особами, в силу чого й було можливе їх існування. Право (в широкому значенні і обов'язок) наступника ніби опирається на те право, яке існувало у іншої особи, ніби походить від нього. Цей зв'язок означає пряму залежність прав і обов'язків, які належали попереднику щодо прав і обов'язків наступника. Саме ця залежність є об'єктивною ознакою такого правонабуття.

До набуття права власності при універсальному правонаступництві відноситься набувальна давність та спадкування за законом і заповітом. Розглянемо детальніше їх.

Набувальна давність. З набранням чинності у 2004 році Цивільним кодексом України вперше в українському законодавстві було запроваджено таку підставу набуття права власності, як набувальна давність. Набувальній давності присвячено ст. 344 ЦК України, де закріплено перелік умов,

необхідних для набуття права власності на майно за давністю володіння, крізь призму яких розкривається зміст цього цивільно-правового інституту[2].

Відповідно до ч. 1 ст. 344 ЦК особа, яка добросовісно заволоділа чужим майном і продовжує відкрито, безперервно володіти нерухомим майном протягом десяти років або рухомим майном — протягом п'яти років, набуває право власності на це майно, якщо інше не встановлено цим Кодексом[2].

Придбання права власності за давністю володіння відноситься до первинних способів набуття права власності, причому незалежно від того, який критерій був покладений в основу розмежування первинних і похідних способів - волі або правонаступництва, так як в даному випадку право власності власника виникає поза волею і незалежно від прав попереднього власника. Серед різних аспектів застосування даного інституту особливе соціально-економічне значення має придбання за давністю володіння права власності на безхазяйне житлові приміщення[53].

Необхідно підкреслити, що набувальна давність поширюється на всі випадки фактичного, безтитульного володіння чужим майном. Наявність юридичного титулу володіння, наприклад, довгострокового договору оренди, навпаки, виключає можливість застосування набувальної давності. Скільки б часу орендар або, припустимо, довірчий керуючий не володів чужим майном, він не стає його власником. Однак, якщо конкретний об'єкт, в тому числі і житлове приміщення не має власника або втратило його, претендувати на роль його власника може особа, але тільки при наявності всіх умов, передбачених в чинному законодавстві.

Якщо фізична або юридична особа не є власником майна, але добросовісно, відкрито і безперервно володіє як своїм власним нерухомим майном протягом десяти років, то вона набуває право власності на це майно (набувальна давність). Абсолютно всі права та обов'язки переходять до нового власника тому і набувальна давність є однією з форм універсального правонаступництва. Право власності на нерухоме та інше майно, що підлягає

державній реєстрації, виникає у особи, яка набула в це майно в силу набувальної давності, з моменту такої реєстрації.

Виникнення права власності на житло на підставі набувальної давності можливе за таких умов: заволодіння чужим житлом має бути добросовісним, відкритим і безперервним. Добросовісним вважається таке заволодіння, яке здійснено правомірно, на законних підставах. Добросовісним визнається той набувач, який не знав і не міг знати, що набуває майно в особи, яка не має права його відчужувати. Доказами добросовісного володіння можуть бути квитанції про сплату послуг за електропостачання, водопостачання тощо. Щодо безперервності володіння існують певні правила. Володіння чужим житлом має відбуватися протягом десяти років, або п'ятнадцяти років, якщо особа заволоділа майном на підставі договору з його власником, який після закінчення строку договору не пред'явив вимоги про його повернення [48, 222с]. При цьому особа, яка заявляє про давність володіння, може приєднати до часу свого володіння увесь час, протягом якого цим майном володіла особа, чийм спадкоємцем (правонаступником) вона є. Право власності на житло за набувальною давністю набувається за рішенням суду та виникає з моменту державної реєстрації. Іншими словами, передумовою набуття права власності повинно було бути безперервне володіння річчю протягом встановленого законом строку. Досить поширеною проблемою набувальної давності є недостатність роз'яснення законодавством умов для отримання набуття права на земельну ділянку за набувальною давністю, оскільки положення багатьох статей несе багато протиріч, що на практиці призводить до не визначеності [58, 20с].

Визнання права власності за набувальною давністю впливає з положень статей 15, 16 ЦК, а також частини четвертої статті 344 ЦК, згідно з якими захист цивільних прав здійснюється судом шляхом визнання права власності. У зв'язку з цим особа, яка заявляє про давність володіння і вважає, що у неї є всі законні підстави бути визнаною власником майна за набувальною давністю, має право звернутися до суду з позовом про визнання за нею права власності.

Відповідачем за позовом про визнання права власності за набувальною давністю є попередній власник майна або його правонаступник. У разі, якщо попередній власник нерухомого майна не був і не міг бути відомим давнісному володільцю, то відповідачем є орган, уповноважений управляти майном відповідної територіальної громади[2].

Спадкування житлових приміщень за законом і заповітом. Дана підстава регулюється Книгою 6 ЦК України [2]. Спадкування – це перехід майнових і окремих особистих немайнових прав та обов’язків спадкодавця до його спадкоємців. Сукупність цих прав та обов’язків і є спадщиною.

Придбання житлових приміщень у власність в порядку спадкування широко поширене в цивільному обороті. При спадкуванні майно померлого (спадщина, спадкове майно) переходить до інших осіб у порядку універсального правонаступництва, тобто в незмінному вигляді як єдине ціле і в один і той же момент.

На думку Т. В. Курило універсальне спадкове правонаступництво передбачає перехід до спадкоємця всіх майнових прав і обов’язків спадкодавця як єдиного комплексу. У цьому випадку акт прийняття спадщини поширюється на всю спадщину, незалежно від того, у кого вона перебуває і що певні її об’єкти невідомі спадкоємцю в момент прийняття спадщини. Крім того, універсальність виявляється й у тому, що до спадкоємця переходять не лише права, а й обов’язки. [50, 28]. Аналогічну позицію підтримала Радіонова О.М. уточнивши, що беззаперечним доказом спадкового правонаступництва як універсального у спадкових правовідносинах є поєднання ознак майнових і немайнових відносин [65, с. 70].

Спадкоємцем може бути особа, яка у випадку смерті тієї чи іншої особи набуває права одержати її спадкове майно. Спадкоємці можуть бути як за заповітом, так і за законом. Спадкоємцями за заповітом і законом можуть бути особи, які є живими на час відкриття спадщини. Фізична особа може стати спадкоємцем незалежно від віку, статі, стану здоров’я тощо. Так, спадкоємцем може стати людина, яка була зачата за життя спадкодавця, також можуть бути і

недієздатні особи, але в таких випадках для прийняття спадщини повинні бути їх законні представники. Лише при спадкуванні за заповітом спадкоємцями можуть бути—юридичні особи, держава, територіальна громада.

Не мають права на спадкування особи, які умисно позбавили життя спадкодавця чи будь-кого з можливих спадкоємців або вчинили замах на їхнє життя, особи, які умисно перешкоджали спадкодавцю скласти заповіт, внести до нього зміни або скасувати заповіт і цим сприяли виникненню права на спадкування у них самих чи інших осіб або сприяли збільшенню їхньої частки у спадщині. Не мають права на спадкування за законом батьки після дитини, щодо якої вони були позбавлені батьківства і їхні права не були поновлені на час відкриття спадщини, а також батьки (усиновлювачі) та повнолітні діти (усиновлені), інші особи, які ухилялися від виконання обов'язку щодо утримання спадкодавця, якщо ця обставина встановлена судом.

Підстава спадкування як за законом, так і за заповітом не може бути предметом угоди. При спадкуванні за законом порядок і умови переходу прав і обов'язків спадкодавця зазначені у Цивільному кодексі України: майно спадкодавця поділяється у рівних частках між особами, перерахованими у законі і закликаними до спадкування, у відповідності із установленою черговістю. У випадках, коли підставою до спадкування є заповіт, призначення спадкоємців, розподіл прав і обов'язків між спадкоємцями, залежать виключно від волі заповідача згідно з діючим в українському спадковому праві принципом свободи заповіту[2].

Слід зазначити, що цивільне законодавство встановлює п'ять черг спадкоємців за законом. У першу чергу право на спадкування за законом мають діти спадкодавця, у тому числі і народжені після його смерті, батьки померлого, той з подружжя, який його пережив. До другої черги спадкоємців за законом законодавець відносить рідних братів та сестер спадкодавця, його бабу та діда як з боку батька, так і з боку матері. У третю чергу право на спадкування за законом мають рідні дядько та тітка спадкодавця. Особи, які проживали із спадкодавцем однією сім'єю не менш як п'ять років до відкриття

спадщини, віднесені до спадкоємців, які мають право на спадкування у четверту чергу. У п'яту чергу право на спадкування за законом одержують утриманці спадкодавця, які не були членами його сім'ї, а також інші родичі спадкодавця до шостого ступеня споріднення включно. Онуки (правнуки), прабаба, прадід, племінники спадкодавця не включаються до складу жодної з черг спадкоємців за законом. Але з цього не можна зробити висновок, що вони не закликаються до спадкування ні за яких обставин. Вищезазначені особи є спадкоємцями за законом, якщо на момент відкриття спадщини немає в живих того родича, який був би спадкоємцем. Вони спадкують ту частку, яка б йому належала, якби він був живий. Таке спадкування є спадкуванням по праву представлення.

Спадкоємець, який прийняв спадщину, у складі якої є нерухоме майно, зобов'язаний звернутися до нотаріуса за видачею йому свідоцтва про право на спадщину на нерухоме майно та зареєструвати право на спадщину в органах, які здійснюють державну реєстрацію нерухомого майна.

Видача свідоцтва про право на спадщину на майно, яке підлягає реєстрації, провадиться нотаріусом після подання правовстановлювальних документів про належність цього майна спадкодавцеві та перевірки відсутності заборони або арешту цього майна, у тому числі наявності чи відсутності податкової застави та інших застав за даними відповідних реєстрів. Якщо до складу спадкового майна входить нерухоме майно, що підлягає реєстрації (за винятком земельної ділянки), нотаріус вимагає, крім правовстановлювального документа, витяг з реєстру прав власності.

Прийняття спадщини повинно бути безумовним і беззастережним. Спадкоємець не може прийняти лише частину спадщини і відмовитись від іншої або висунути інші умови, на яких він приймає спадщину.

Якщо на спадкове майно накладено арешт судовими чи слідчими органами, видача свідоцтва про право на спадщину затримується до зняття арешту, а у разі наявності заборони на відчуження нерухомого майна нотаріус

повідомляє кредитора про те, що спадкоємцям боржника видано свідоцтво про право на спадщину.

Спадкоємець за законом чи за заповітом має право не тільки прийняти спадщину чи не прийняти її, але має також і право на відмову від прийняття спадщини. При цьому така відмова може бути як на користь іншого спадкоємця, так і безадресною. Але в обох випадках відмова від прийняття спадщини має бути безумовною й беззастережною, поданою за місцем відкриття спадщини в строки, встановлені для прийняття спадщини. Протягом цих строків за спадкоємцем, який подав заяву про відмову від спадщини, зберігається право на відкликання такої відмови.

Слід мати на увазі, що відмова спадкоємця за заповітом від прийняття спадщини можлива лише на користь іншого спадкоємця за заповітом. При безадресній відмові такого спадкоємця частка у спадщині, яку він мав право прийняти, переходить до інших спадкоємців за заповітом і розподіляється між ними порівну.

Спадкоємець за законом має право відмовитися від прийняття спадщини на користь одного або кількох спадкоємців за законом незалежно від черги. У разі безадресної відмови від прийняття спадщини одним із спадкоємців за законом із черги, яка закликана до спадкування, частка у спадщині, яку він мав прийняти, переходить до інших спадкоємців тієї ж черги порівну.

Законодавець визначає, що незалежно від часу прийняття спадщини вона належить спадкоємцям із часу її відкриття. Юридичним оформленням права на спадщину є видача нотаріусом за місцем відкриття спадщини спадкоємцям, які прийняли спадщину, свідоцтва про права на спадщину.

При видачі такого свідоцтва нотаріус зобов'язаний встановити факт смерті спадкодавця, час і місце відкриття спадщини, наявність підстав для закликання до спадкоємства за заповітом або за законом осіб, які подали заяву про видачу свідоцтва, склад спадкового майна, на яке видається це свідоцтво, та перевірити факт належності такого майна спадкодавцю, наявність претензій

кредиторів. На підтвердження цих обставин спадкоємцями повинні бути подані нотаріусу відповідні документи.

Якщо спадщину прийняло кілька спадкоємців, свідоцтво про право на спадщину видається кожному спадкоємцю окремо з визначенням його частки в спадковому майні. Видача свідоцтва про право на спадщину спадкоємцям, як і прийняли спадщину, строком не обмежена. Отримання такого свідоцтва є правом спадкоємця, яке він може реалізувати у будь-який час по закінченні строку, встановленого для прийняття спадщини.

Набуття права власності на житло та перехід права власності житло в порядку спадкування має місце за наявності відповідних юридичних фактів у їх сукупності, зокрема, ухвалення рішення компетентного органу про передачу у власність спадкодавцю, укладення спадкодавцем правочинів щодо набуття права власності, виготовлення документації та реєстрація права власності.

Як приклад спадкування згідно заповітом може слугувати постанова від 20 травня 2019 року № 760/16498/15-ц Верховного Суду, де судді залишають касаційну скаргу без задоволення, а оскаржувані рішення судів першої та апеляційної інстанцій - без змін, оскільки підстави для скасування отримання спадщини за заповітом немає. Так позивач звернулась до Суду оскільки вважає що шлюб між її братом та відповідачем є фіктивним і він був укладено з метою отримання спадщини без наміру створення сім'ї, і просила визнати недійсним, і слідуючи з цього отримати спадщину. Також позивач зазначала що, брат перебував у хворобливому стані, та зловживав спиртними напоями, тому не міг усвідомлювати значення своїх дій. Проте, провівши посмертні судово-психічні експертизи, встановлено, брат позивачки за своїм психічним станом при складанні заповіту 17 листопада 2014 року усвідомлював значення своїх дій та міг керувати ними[30].

Керуючись статтями 400, 401, 416 ЦПК України, Верховний Суд у складі колегії суддів Другої судової палати Касаційного цивільного суду залишили касаційну скаргу без задоволення.

На мою думку колегія суддів прийняли рішення вірно, оскільки звернення позивача до суду на рахунок визнання шлюбу не дійсним є безпідставним, та мотивувалась позивач тим, що насправді хотіла отримати вигоду (спадщину), а не довести справедливість, тобто цікавила більше матеріальна сторона.

2.2. Договірні підстави набуття права власності на житло

Згідно статті 344 ЦК України набуття права власності на житло на договірних підставах виникає з моменту передання майна, якщо інше не встановлено договором або законом. Тобто договірні підстави права власності на житло базуються на договорі. Основними з них є договори, купівлі-продажу, міни, довічного утримання, дарування, пайового(інвестування), будівництва[2].

1. Житлове будівництво. Відповідні відносини за участі юридичних осіб і фізичних осіб підприємців регулюється Господарським кодексом України, зокрема: гл. 33 "Капітальне будівництво" (статті 317-323 присвячені договору підряду на капітальне будівництво, а ст. 324 - договору підряду на виконання проектно-досліджувальних робіт) . Загальні умови договорів підряду визначаються відповідно до ст. 837—864, 875—886 Цивільного кодексу України про договір підряду, якщо інше не передбачено Господарським кодексом України [5].

Договір підряду - цивільно-правовий договір, за яким одна сторона(підрядник) зобов'язується виконати певну роботу на свій ризик за завданням другої сторони(замовника), а замовник зобов'язується прийняти та оплатити виконану роботу. Головна відмінність між договором підряду і договором купівлі-продажу полягає у тому, що предмет купівлі-продажу вже існує на момент укладення договору, підряднику ж для досягнення певного результату потрібно ще виконати роботу[39].

Однією з підстав набуття права власності на житлове приміщення є індивідуальне житлове будівництво. Індивідуальне житлове будівництво - це

вид дозволеного використання земельної ділянки та будівлі на ньому, який визначає правовий статус даного об'єкта. Будинки, побудовані на таких ділянках, визнаються житловими. Надання землі для індивідуального житлового будівництва здійснюється в порядку, встановленому Земельним кодексом України[6].

Будівництво житла може здійснюватися різними способами.

До них варто віднести:

- а) самостійне будівництво житла за власні кошти та/або з власних матеріалів;
- б) будівництво житла на підставі договору підряду;
- в) будівництво житла за рахунок позики чи кредиту тощо.

Право власності на житло в процесі будівництва може виникати на підставі договору будівельного підряду, пайової (дольової) участі у будівництві, сумісної діяльності.

Будівництво житла за рахунок позики чи кредиту регулюється Законом України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю». Згідно цього закону встановлюються загальні принципи, правові та організаційні засади залучення коштів фізичних і юридичних осіб в управління з метою фінансування та будівництва житла. Укладається договір управління майном, за яким установник управління передає управителю у довірчу власність майно для подальшої грошової підтримки[14]. Однією з головних, законних схем фінансування будівництва, яка найбільше прижилась в Україні є фонд фінансування будівництва(ФФБ). Фінансові установи можуть створювати за власної ініціативою ФФБ. ФФБ- не є юридичною особою. Фонд фінансування будівництва (ФФБ) - це грошові кошти фізичних та юридичних осіб, передані управителю ФФБ в управління, які будуть використані управителем на умовах правил фонду та договорів, головною метою створення ФФБ є отримання довірцями фонду у власність житла.

У своїй статті Гриняк А.Б. про «будівництво та специфікація як підстави виникнення права власності на житло» зазначає, що на даний момент не менш проблемним на сьогодні залишається й питання виникнення права власності на житло за таким способом, як переробка (перебудова, перепланування чи реконструкція). У випадку здійснення перетворень будівлі, споруди, які призводять до зміни їхнього призначення і визнання їх внаслідок цього придатними для проживання, можна говорити про виникнення права власності на житло на підставі специфікації будівлі чи споруди, звичайно, за умови внесення відповідних змін до державного реєстру прав на нерухоме майно та їх обтяжень [36, с.146].

Згідно зі ст. 331 ЦКУ право власності на житлові будинки виникає не з моменту завершення будівництва, а з моменту прийняття нерухомого майна до експлуатації і його державної реєстрації. Слід відмітити певні суперечності при визначенні моменту виникнення права власності на новостворене майно. Жилі будинки характеризуються комплексом вимог, що висуваються до них ст. 380 ЦКУ. Житло завжди пов'язане не тільки із матеріалами, з яких воно створюється, а й з комплексом санітарно-технічних вимог. Тому моментом виникнення права власності на об'єкт нерухомості є введення його в експлуатацію. При цьому між створенням жилого об'єкта і введенням його в експлуатацію може проходити значний проміжок часу. Законодавство України не містить загального правила щодо моменту набуття права власності на житло, оскільки ч. 2 ст. 331 ЦК України передбачає, що право власності на новостворене нерухоме майно (жилі будинки, будівлі, споруди тощо) виникає з моменту завершення будівництва[2].

Об'єкти нерухомості, створені без отримання дозволу на будівництво і право власності на які не визнано судом, є самовільними забудовами.

Державна реєстрація права на жилі будинки у БТІ є обов'язковою для всіх власників, незалежно від форми власності. Реєстрації підлягають тільки ті жилі будинки, будівництво яких закінчено та які прийняті в експлуатацію в установленому порядку. Порядок державної реєстрації права власності на

житло регулюється Інструкцією про порядок державної реєстрації права власності на об'єкти нерухомого майна, що перебувають у власності юридичних та фізичних осіб, затвердженою наказом Державного комітету будівництва, архітектури та житлової політики України від 9 червня 1998 р. № 121. Додаток № 1 до цієї Інструкції містить перелік документів, що приймає БТІ для реєстрації права власності[56].

2. Договір купівлі-продажу. Укладання договорів купівлі-продажу є одним з основних способів придбання права власності на житлові приміщення. Дана підстава регулюється Главою 54 ЦК України [2].

Операція з купівлі-продажу нерухомості - перехід об'єкта нерухомості у власність покупця, що підтверджується актом державного органу, який здійснює державну реєстрацію. Тому один з головних гострих моментів для покупця в ході всієї угоди купівлі-продажу об'єкта нерухомості - процедура державної реєстрації. Реєстрації підлягає тільки перехід права власності, але не сам договір.

Згідно статті 42 Закону України «Про нотаріат», нотаріальні дії вчиняються після їх оплати, а також після сплати до бюджету податку з доходів фізичних осіб та в день подання всіх необхідних документів[15].

Суворі вимоги чинного законодавства до дотримання форми договору пояснюються важливістю нерухомості як об'єкта права приватної власності.

Згідно із статтею 55 Закону України «Про нотаріат», угоди про відчуження майна, що підлягає державній реєстрації, посвідчуються за умови подання документів, що підтверджують право власності на майно, що відчужується[15]. При посвідченні угод про відчуження нерухомого майна перевіряється відсутність заборони відчуження або арешту майна. Договір купівлі-продажу квартири посвідчується не менше ніж у двох примірниках, один з яких залишається у справах державної нотаріальної контори чи приватного нотаріуса, а інший викладений на спеціальних бланках нотаріальних документів видається покупцю. Усі примірники договору купівлі-продажу квартири підписуються учасниками правочину. Посвідчувальний

напис вчиняється на всіх примірниках правочину. На бажання учасників правочину кожному з них видається по одному примірнику, про що зазначається у тексті правочину.

Договір купівлі продажу відрізняється від інших договорів купівлі житла. Він має певний ряд особливостей, тому до такої угоди потрібно підходити уточнивши всі нюанси, декілька основних для прикладу:

- Квартира може мати кількох власників, всі вони описуються у договорі. Якщо квартира яка відчужується є спільною сумісною власністю подружжя та оформлена на одного із них, то інший особисто пише дозвіл на купівлю/продаж нерухомості. Такий дозвіл має бути висловленим письмово і нотаріально посвідченим.
- В разі, якщо неповнолітній зареєстрований у відчужуваній квартирі необхідна згода органу опіки й піклування на здійснення даної угоди. Такий дозвіл необхідний також для оформлення відчуження від імені, на ім'я неповнолітнього в тому випадку, коли він є співвласником нерухомого майна, або нерухомість буде здобуватися на його ім'я.
- Якщо продавцеві належить частка квартири на праві спільної власності, необхідно надати доказ про відмову співвласників від переважного права купівлі цієї частки.

Договір міни. Особливості набуття права власності на житлове приміщення на основі договору міни. Дана підстава регулюється параграфом 6 Глави 54 ЦК України [2].

3. Договір міни за економічним змістом і правовою характеристикою дуже близький до договору купівлі-продажу, але все ж має ряд відмінних рис, що дозволяють розцінювати його як самостійний вид договору. Головна відмінність купівлі-продажу від міни полягає в тому, що в обмін на одну річ замість грошей передається інша річ, обов'язки учасників договору міни, які складають його зміст, однакові для обох сторін. У договорі міни, як і в договорі купівлі-продажу, існує обов'язок відчужувача попередити набувача про всі права третіх осіб на річ. При міні житла попередній власник повинен

попередити набувача щодо боргів з оплати комунальних послуг, про наявність укладених договорів найму житла, про права інших осіб на житло (наприклад, тимчасово відсутніх осіб), про обтяження житла заставою тощо. Невиконання продавцем в договорі міні вимоги щодо попередження покупця відносно прав третіх осіб на житло дає покупцеві право вимагати розірвання договору та відшкодування збитків. У разі виявлення в житлі, що набувається, прихованих недоліків покупець має право вимагати від продавця заміни речі, відповідної доплати, усунення недоліків або відшкодування понесених в зв'язку з цим витрат, а також і розірвання договору з відшкодуванням заподіяних збитків. На сьогодні договір міні має досить багато недоліків, через законодавчу неурегульованість. Найпоширенішою проблемою є введення в оману одну з сторін, щодо справжньої вартості майна, що призводить до нерівноцінності обміну[40, 149с].

4. Придбання права власності на житлові приміщення за договором ренти та договором довічного утримання. Ці підстави закріплюються главою 56 та главою 57 ЦК України [2].

Дослідження питань, пов'язаних з предметом договору ренти, показало, що за даним договором передається в основному нерухоме майно. Обсяг рентних платежів залежить від оцінки нерухомого майна, як правило, тільки в тому випадку, якщо платником за договором або в якості посередника при укладанні договору виступає професіонал - юридична особа, що займається укладанням таких договорів.

Численні судові позови про розірвання рентних договорів свідчать про неповноту умов в договорі, що відображають обов'язки платника ренти. У зв'язку з цим доцільно було б затвердити типовий договір, умови якого були б обов'язкові, і змінити які можна було б тільки в бік збільшення їх обсягу.

У наш час ,не рідкість, що люди похилого віку задають собі безліч запитань,на рахунок договору довічного утримання. Що ж це за договір?

За договором довічного утримання (догляду) одна сторона- відчужувач передає у власність другій стороні - набувачеві житловий будинок, квартиру

або їх частину, інше нерухоме майно, яке має значну цінність, взамін чого набувач зобов'язується надати відчужувачеві довічне матеріальне забезпечення в натурі у вигляді житла, харчування, догляду і необхідної допомоги.

Предметом договору довічного утримання може виступати тільки те нерухоме майно, з яким законодавець допускає укладення договорів, що тягнуть за собою зміну власника, тобто не вилучене і не обмежене у вільному ринковому обороті. З числа житлових, приміщень, придатних для постійного проживання, як предмет договору довічного утримання слід виділити виключно житлові будинки, квартири в багатоквартирних будинках або ізольовані житлові кімнати, тобто тільки ті об'єкти житлового фонду, які виступають в якості самостійного предмета угод з нерухомістю, спрямованих на зміну власника[34].

Відчужувач має право вимагати від набувача надання обумовленого договором матеріального забезпечення, а набувач несе зобов'язання – надати відчужувачеві матеріальне забезпечення та догляд. В набувача можуть виникнути два зобов'язання паралельно: забезпечувати відчужувача утриманням та забезпечити догляд (довічно), але обов'язок щодо утримання поглинає зобов'язання з догляду.

Договір довічного утримання (догляду) належить до договорів, для яких передбачена обов'язкова письмова форма та нотаріальне посвідчення. Недотримання даної вимоги тягне за собою визнання договору недійсним. Нотаріус, завіряючи договір, повинен перевірити документи, необхідні для відчуження майна.

Якщо предметом договору є нерухомість, то такий договір підлягає обов'язковій державній реєстрації. Право власності на відчужувану нерухомість переходить до набувача тільки з моменту реєстрації договору.

Набувач за договором довічного утримання повинен бути здатним надати відчужувачеві обумовлене договором належне матеріальне забезпечення. Виконання договору полягає у надання всіх видів матеріального забезпечення у натурі відповідно до змісту договору. При

укладанні договору довічного утримання сторони повинні визначити всі види матеріального забезпечення, обсяг, способи та форми. За загальним правилом має бути визначено вид і кількість харчування – скільки разів на добу, калорійність та окремі елементи. Оскільки даний договір передбачає можливість догляду, то сторони мають чітко визначити, в чому саме полягатиме догляд. Необхідно в договорі визначити умови, форми, способи догляду, їх періодичність, якість та зміст. Якщо у договорі визначено, що відчужувач потребує медичного обслуговування, то треба вказати, якого саме – загального чи спеціального, які ліки необхідні, їх кількість і приблизна вартість. Довічне утримання може надаватися у чітко визначеній грошовій сумі, черговість виплат грошових сум повинна бути визначена в договорі. Набувач може надати будь - яку необхідну допомогу, яка необхідна відчужувачу.

На підставі договору довічного утримання в Україні, нажаль проводяться сотні афер, для того щоб якомога швидше заволодіти житлом на підставі договору, або зловмисники (ними можуть бути і родичі які вбачають наживу) часто використовують людей похилого віку, і користуючись тим, що старенькі часом не знають закону, або часто бувають неуважними при підписанні договору, намагаються заволодіти таким чином житлом на інших підставах. Ось як наприклад у постанові від 25 лютого 2019 року № 750/1606/17 Верховного Суду, позивач звернулась до суду про визнання договору дарування не дійсним. Оскільки при укладанні договору позивач погано себе почувала із текстом правочину не була ознайомлена. А позивачу повідомили, що це укладається договір довічного утримання, а не дарування. Згідно зі статтями 229-233 ЦК України правочин, вчинений під впливом помилки, обману, насильства, зловмисної домовленості представника однієї сторони з другою стороною або внаслідок впливу тяжкої обставини, є оспорюваним. Особа на підтвердження своїх вимог про визнання правочину недійсним повинна довести, що така помилка дійсно була і має істотне значення. Помилка внаслідок власного недбальства, незнання закону чи неправильного його

тлумачення однією зі сторін не може бути підставою для визнання правочину недійсним. Керуючись цим вищенаведеними фактами і статтями, Верховний Суд у складі колегії суддів Першої судової палати Касаційного цивільного суду постановив: залишити касаційну скаргу позивача без задоволення, а Постанову Чернігівського апеляційного суду від 08 листопада 2018 року залишити без змін[29].

У даній ситуації позивач позбулась квартири, лише через своє недбальство та неуважне ставлення укладання договору. Рішення суддів я беззаперечно підтримую, оскільки для того щоб визнати договір недійсним у позивача були лише пусті аргументи, і незнання закону не звільняє від відповідальності.

5. Договір дарування. Правила здійснення договору дарування житлової нерухомості описано в статтях 717-730 в главі 55 Цивільного кодексу України [2].

Дарування є одним із способів набуття права власності на житло, головною рисою якого є безоплатність. Якщо у договорі зазначено про виникнення зобов'язань на користь дарувальника, тоді такий договір не вважається дійсним. Договір дарування житла підлягає нотаріальному посвідченню, оформлюється у нотаріуса згідно ч.2 ст.719 Цивільного кодексу України[2].

При даруванні нерухомих речей право власності на них виникає в обдаровуваного на підставі імперативного правила ч. 3 ст. 334 ЦК з моменту нотаріального посвідчення договору дарування або з моменту набрання законної сили рішенням суду про визнання договору, не посвідченого нотаріально, дійсним[2].

Якщо дарунок направлено обдаровуваному без його попередньої згоди, дарунок є прийнятим, якщо обдаровуваний негайно не заявить про відмову від його прийняття.

Ключовим є те, що умови такого договору не можуть передбачати будь-яке зобов'язання з боку обдаровуваного на користь дарувальника. Однак

більшість не знає про те, що він може містити умову про обов'язок вчинити яку-небудь майнову дію на користь третьої особи, тобто не на користь самого дарувальника.

Розірвання договору з ініціативи дарувальника можливо стосовно квартири, іншого нерухомого майна та іншого цінного майна в наступних випадках:

- якщо обдарований скоїв злочин проти життя, здоров'я, власності дарувальника, його батьків, дітей, дружини (чоловіка);
- якщо обдарований створює загрозу знищення подарунку, який для дарувальника має немайнову цінність або ж так поводить з подарунком, який має культурну цінність, що його може бути безповоротно втрачено або пошкоджено[38].

Звернутись до суду в таких випадках можна протягом 1 року з моменту укладення.

Також законодавством передбачена можливість укладення договору дарування з обов'язком передання майна, наприклад, квартири, в майбутньому. Тобто ви зобов'язуєтесь подарувати щось через певний проміжок часу. Строк необхідно вказати точно або вказати обставину, у зв'язку з якою буде передано подарунок, наприклад, одруження або закінчення навчання.

Від такого договору дарувальник має право відмовитися у тому випадку, якщо його майновий стан суттєво погіршиться до моменту, коли прийде встановлений договором строк. Звісно, якщо обдарований буде заперечувати проти розірвання договору, доводити погіршення свого майнового стану доведеться в суді.

6. Пайова участь(інвестування). Предмет такого початкового договору - не залучення грошових коштів для будівництва багатоквартирного будинку з подальшим отриманням квартири, а укладення в майбутньому (зазвичай після того як забудовник оформить своє право власності на зданий в експлуатацію багатоквартирний будинок) договору купівлі-продажу готової квартири. Якщо

забудовник залучає кошти за попереднім договором, то вони виконують забезпечувальну, а не платіжну функцію.

Вкладення грошей у будівництво є одним з основних фінансових інструментів, що існують на ринку. Привабливі ціни, цікаві комерційні пропозиції й обіцянки розстрочення призводять до стабільного попиту на інвестування під час забудови земельних ділянок[45].

Законодавець визначає інвестиції як майнові або інтелектуальні цінності, вкладені в підприємницьку чи іншу діяльність. Результатом такої діяльності є одержання певного виду прибутку.

Для пересічної людини найбільша ймовірність стикнутися з інвестиціями – вкласти гроші в будівництво багатоквартирного будинку, щоб потім отримати квартиру.

Обов'язок внести плату за житлове приміщення і комунальні послуги виникає після підписання передавального акта. Забудовники часто вимагають оплатити витрати з моменту отримання дозволу на введення об'єкту в експлуатацію і навіть прописують такий пункт в договорі.

Особливість договору в тому, що покупець квартири (новий кредитор) набуває права і обов'язки продавця в повному обсязі і зобов'язується виконувати всі умови договору.

Часом у інвесторів виникають питання, навіщо потрібен саме інвестиційний договір і чому не можна одразу укласти договір купівлі-продажу. Проте, об'єкта нерухомості поки ще не існує, і право власності на нього до здачі об'єкта в експлуатацію не виникне. Тому й продати житло забудовник не може. Фактично є тільки забудовник, земельна ділянка та дозвільна документація на будівництво. І все, що можна придбати на підготовчому етапі, – майнові права.

Інвестиційний договір на будівництво житла – двостороння угода між забудовником з однієї сторони та інвестором – з іншої.

Такі договори іноді називаються по-іншому, наприклад, підряду, пайової участі в будівництві, спільної діяльності. Але їх суть практично ідентична. Інвестор зобов'язується вносити інвестиції, традиційно – гроші, у

передбаченому договором порядку, і після закінчення будівництва має право одержати у власність житло. На забудовника лягає обов'язок витратити одержані від інвестора гроші на будівництво житла й в остаточному підсумку передати у власність інвестора житло.

Укладення договору під час інвестування обов'язкове. Таку вимогу встановлено в Законі України "Про інвестиційну діяльність", згідно з яким основним правовим документом, що регулює відносини між суб'єктами інвестиційної діяльності, є договір[16]. Якщо кілька інвесторів збираються інвестувати в будівництво однієї квартири, договір обов'язково укладається в письмовій формі й у ньому необхідно чітко прописати частку кожного інвестора та порядок внесення ним грошей. Але більше ніяких конкретних вимог до інвестиційного договору не встановлено: законодавець відносить вибір партнерів, визначення зобов'язань та інших умов на розсуд сторін договору.

2.3. Набуття права власності на житло через приватизацію державного і комунального житлового фонду

Приватизації підлягає державний і комунальний житловий фонд. Державний житловий фонд - житловий фонд, який перебуває у оперативному управлінні або повному господарському віданні державних підприємств, установ, організацій.

Комунальний житловий фонд - сукупність жилих будинків та приміщень, що належить на праві власності територіальним громадам сіл, селищ, міст, районів у містах.

Право на приватизацію мають громадяни України, які постійно проживають у квартирах (будинках) державного житлового фонду або перебували на обліку потребуючих поліпшення житлових умов до введення в дію Закону України «Про приватизацію державного житлового фонду».

Право на приватизацію житлових приміщень із використанням житлових чеків одержують громадяни України, які на законних підставах проживають у них.

Кожен громадянин України має право приватизувати займане ним житло безплатно в межах номінальної вартості житлового чека або з частковою доплатою один раз.

Що ж таке житлові чеки? - це приватизаційні папери, які одержуються всіма громадянами України і використовуються при приватизації державного житлового фонду. Вони можуть також використовуватись для приватизації частки майна державних підприємств, земельного фонду.

Правовою основою здійснення приватизаційних процесів в Україні є Цивільний кодекс України [2] та спеціальне законодавство, до якого належать: Закон України «Про приватизацію державного житлового фонду» [9], Положення про порядок передачі квартир (будинків), жилих приміщень у гуртожитках у власність громадян [26].

Згідно Закону України «Про приватизацію державного житлового фонду» приватизація державного житлового фонду (далі - приватизація) - це відчуження квартир (будинків), житлових приміщень у гуртожитках, призначених для проживання сімей та одиноких осіб, кімнат у квартирах та одноквартирних будинках, де мешкають два і більше наймачів, та належних до них господарських споруд і приміщень (підвалів, сараїв і т. ін.) державного житлового фонду на користь громадян України[9].

Приватизація здійснюється шляхом:

- безоплатної передачі громадянам квартир (будинків), житлових приміщень у гуртожитках з розрахунку санітарної норми 21 квадратний метр загальної площі на наймача і кожного члена його сім'ї та додатково 10 квадратних метрів на сім'ю;
- продажу надлишків загальної площі квартир (будинків), житлових приміщень у гуртожитках громадянам України, що мешкають в них або перебувають в черзі потребуючих поліпшення житлових умов.

Передача у власність громадян житлових приміщень у гуртожитках здійснюється з одночасною передачею їм у спільну сумісну власність допоміжних приміщень (приміщень загального користування).

Для того щоб приватизувати житловий фонд потрібно звернутись до уповноважених на це органів, створених місцевою державною громадою, державними підприємствами, та органами місцевого самоврядування, організаціями, установами, у повному господарському віданні або оперативному управлінні яких перебуває державний житловий фонд.

Згідно законодавства України уповноважені приватизації органи не мають права відмовляти громадянам у приватизації, проте бувають і виключення, перелік таких виключень чітко зазначений у законодавстві та є вичерпним. Декілька підстав коли може бути відмовлено у приватизації:

- проживання у приміщенні, яке має статус службового;
- проживання у гуртожитках менше ніж п'ять років, без правових підстав;
- проживання у гуртожитках, призначених для тимчасового проживання, у зв'язку з навчанням чи підвищення кваліфікації у навчальних закладах та у зв'язку з роботою чи службою за контрактом;
- повністю використали житлові чеки[90].

Службове житло - це житло яке надається громадянину при трудових відносинах з органом державної влади, державним підприємством, при проходженні служби або у зв'язку з призначенням на державну посаду.

Згідно Закону України «Про перелік об'єктів права державної власності, що не підлягають приватизації», приватизації не підлягають запаси державного резерву незалежно від його місцезнаходження, а також підприємства, установи і організації та інші об'єкти, що входять до системи державного резерву[19].

Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо забезпечення реалізації житлових прав мешканців гуртожитків» який набрав чинності 04 червня 2017 року, та завдяки якому станом на сьогодні

дозволяє мешканцям гуртожитків приватизувати своє житло[18]. Тому громадяни та члени їх сімей, одинокі громадяни зможуть приватизувати кімнату в гуртожитку, при умові що вона знаходиться у власності територіальних громад, якщо вони:

- не мають власного житла;
- не використали право на безоплатну приватизацію державного житлового фонду;
- вселені в гуртожиток та фактично проживають у гуртожитку протягом тривалого часу, а саме від п'яти років.

Право на приватизацію поширюється на приміщення в гуртожитках, побудованих у радянські часи на загальнодержавні кошти (у тому числі за рахунок державних і колективних підприємств та організацій) та які були включені до статутних капіталів (фондів) господарських товариств та інших організацій, створених у процесі приватизації (корпоратизації) колишніх державних чи комунальних підприємств, в тому числі ті, які в подальшому були передані в статутні капітали інших юридичних осіб або відчужені іншим способом.

Законом України «Про забезпечення реалізації житлових прав мешканців гуртожитків» регулюються правові, майнові, економічні, соціальні, організаційні питання щодо особливостей забезпечення реалізації конституційного права на житло громадян, які за відсутності власного житла тривалий час на правових підставах, визначених законом, мешкають у гуртожитках, призначених для проживання одиноких громадян або для проживання сімей, жилі приміщення в яких після передачі гуртожитків у власність територіальних громад можуть бути приватизовані відповідно до закону[17].

Гуртожитки, що було включено до статутних капіталів товариств, створених у процесі приватизації (корпоратизації) передаються у власність територіальних громад відповідно до державної програми передачі гуртожитків

у власність територіальних громад з урахуванням особливостей, визначених Законом.

Видатки, пов'язані з капітальним ремонтом гуртожитків (їх цілісних майнових комплексів), що передаються у власність територіальних громад згідно з цим Законом, здійснюються за рахунок передбачених на це відповідно до державної програми передачі гуртожитків у власність територіальних громад коштів державного та місцевих бюджетів.

Утримання приватизованих та неприватизованих житлових, нежитлових і допоміжних приміщень у гуртожитках та прибудинкових територій здійснюється за рахунок коштів їх власників у порядку, встановленому Кабінетом Міністрів України.

Допоміжні приміщення у гуртожитках передаються у спільну сумісну власність власникам житлових приміщень таких гуртожитків безоплатно і окремо приватизації не підлягають. Власники житлових і нежитлових приміщень у гуртожитках є співвласниками допоміжних приміщень гуртожитку, технічного обладнання, елементів зовнішнього благоустрою і зобов'язані брати участь у загальних витратах, пов'язаних з утриманням гуртожитку і прибудинкової території відповідно до своєї частки у майні гуртожитку. Співвласники допоміжних приміщень у гуртожитку зобов'язані не перешкоджати іншим особам у правомірному користуванні такими приміщеннями.

Громадянин, який виявив бажання приватизувати займане ним і членами його сім'ї на умовах найму жиле приміщення у гуртожитку, звертається до відділу приватизації державного житлового фонду, де одержує бланк заяви та необхідну консультацію. У кожному обласному центрі проводять консультації для громадян, щодо приватизації гуртожитків. Звертатись потрібно в Управління житлово-комунального господарства. Консультації проводять як по телефону так і в самому управлінні.

Взагальному приватизація— це досить непоганий спосіб набуття права власності на житло. Чітка сформована схема, та ясність у законодавстві

надають змогу законно володіти житлом. Як на мене цей спосіб набуття права власності є найпростішим та найдоступнішим у наш час.

ВИСНОВКИ ТА ПРОПОЗИЦІЇ

На підставі проведеного дослідження можна сформулювати такі висновки, що розкривають основні особливості правового режиму житла як об'єкта права власності.

1. При визначенні ознак житла як об'єкта права власності слід, з одного боку, виходити з норм цивільного законодавства, які визначають основні характеристики відповідних об'єктів цивільних прав як різновиду матеріальних благ, індивідуально визначених та нерухомих речей, а з іншого – враховувати положення державних будівельних норм, що орієнтують на техніко-конструктивні рішення, додержання яких забезпечує відповідність згаданих об'єктів нерухомого майна їх функціональному призначенню.

Серед об'єктів житлової нерухомості можна виділити: а) будинки (багатоквартирні та індивідуальні), садиби, квартири у багатоквартирних, житлові кімнати; б) жилі приміщення, призначені й придатні для постійного або тимчасового проживання. Крім того, для визначення правового режиму об'єктів жилої нерухомості юридично значимим є використання критерію функціонального призначення окремих елементів житлової нерухомості та виокремлення житлових і допоміжних приміщень.

Практика Європейського суду з прав людини щодо визначення різновидів і ознак житла не може розглядатися як така, що запроваджує його автономні ознаки, оскільки у цьому контексті йдеться переважно про правові аспекти гарантування й захисту особистих немайнових прав людини – права на недоторканність приватного життя насамперед, а не про право на мирне володіння майном.

2. Зміст права власності на житло становлять традиційні правомочності володіння, користування й розпорядження, які в їх сукупності уможливають задоволення різноманітних майнових, а принагідно й немайнових (у разі безпосереднього проживання власника – фізичної особи у належному йому жилому приміщенні) інтересів власників житла. Водночас згадані правові можливості спираються на державну реєстрацію відповідного речового права, а

їх реалізація залежить від додержання встановлених законом або договором обмежень і обтяжень.

3. Зважаючи на відмінності правового статусу окремих категорій учасників цивільних відносин та зумовленість цим статусом правового режиму об'єктів житлової нерухомості, доцільно вирізняти таких суб'єктів права власності на житло, як держава Україна (суб'єкт права державної власності), територіальні громади (суб'єкт комунальної власності), юридичні особи приватного права і фізичні особи (суб'єкти права приватної власності). Аналогічно слушним є й поділ житлового фонду України на державний, комунальний і приватний житловий фонд.

Щодо кожного різновиду вищезгаданих суб'єктів цивільне і житлове законодавство: а) встановлюють певне коло спеціальних підстав набуття й припинення права власності на житло; б) визначають певний порядок користування і розпорядження житлом.

4. Класифіковано підстави, які регулюються Главою 24 ЦК України, котрі також стосуються всіх форм права власності. Загалом поділено підстави на три групи. При універсальному правонаступництві, тобто перехід усіх прав і обов'язків до правонаступника від суб'єкта якому вони належали раніше

5. Договірні підстави - в яких заключається договір такий як купівлі-продажу, міни, довічного утримання, дарування, пайового, будівництва. При таких договорах право власності виникає з моменту передання майна, якщо інше не встановлено договором або законом.

6. Приватизація державного і комунального житлового фонду. Право приватизувати житло мають громадяни які постійно проживають у квартирах(будинках) державного житлового фонду, або стояли на обліку для покращення житлових умов. Щодо приватизації приміщення в гуртожитках воно регулюється Законом України «Про забезпечення реалізації житлових прав мешканців гуртожитків» і має певний ряд вимог для приватизації, та певні нюанси при яких приватизація неможлива[17].

На підставі проведеного аналізу судових рішень, зроблено висновок, що незнання закону та неуважне тлумачення його не є причиною для скасування договорів. Єдиною причиною котра може бути підставою для скасування договору є те, що людина на момент складання договору мала певні психічні розлади. Проте, це потрібно довести за допомогою судово-психіатричної експертизи.

З огляду на все вищезазначене, слід відмітити, що основна мета роботи, визначити особливості правового регулювання, що виникають у суспільних відносинах з приводу права власності на житло була повністю виконана.

Чинне законодавство не містить спеціального переліку способів набуття права власності на житлові приміщення, а загальні підстави набуття права власності закріплені в Цивільному кодексі України[2].

Так на підставі всього, слід розуміти, що право власності на житло полягає в потребі громадян у житлі та законне його отримання, та офіційне згідно чинного законодавства володіння, користування та розпоряджання.

Враховуючи вищевикладене, з метою вдосконалення правового регулювання відносин власності на житло, нами сформульовано такі пропозиції щодо внесення змін до норм чинного законодавства.

- Частина 2 ст. 331 ЦК України пропонується викласти в такій редакції: «Право власності на нерухоме майно виникає з моменту його державної реєстрації».

- Частина 2 ст. 351 ЦК України пропонується доповнити словами «на праві власності», «та (або) житлового будинку, іншого жилого приміщення» і викласти її у такій редакції: «Особа, право власності якої підлягає припиненню, має право вимагати надання їй на праві власності в межах території, на яку поширюються повноваження відповідного органу місцевого самоврядування або органу виконавчої влади, іншої земельної ділянки та (або) житлового будинку, іншого жилого приміщення, вартість яких враховується при визначенні викупної ціни».

- Абзац 1 ст. 750 ЦК України запропоновано викласти у новій редакції такого змісту: «Якщо інше прямо не передбачено договором, набувач зобов'язаний забезпечити відчужувача житлом у будинку (квартирі), який йому переданий за договором довічного утримання (догляду)».

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Конституція України: Закон України від 28 червня 1996 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254-к/96-вр/> . Дата звернення 18 травня 2019 року.
2. Цивільний Кодекс України : Закон України від 16.01.2003 № 435-IV. *Відомості Верховної Ради України*. № 40-44. Ст. 356.
3. Сімейний Кодекс України: Закон України від 10 січня 2002 року № 2947-III. *Відомості Верховної Ради України*. № 21-22, Ст.135.
4. Житловий Кодекс Української РСР: Закон України від ід 30.06.1983 № 5464-X. *Відомості Верховної Ради*. № 28, Ст.573.
5. Господарський кодекс України: Закон України від від 16.01.2003 № 436-IV. *Відомості Верховної Ради*. № 18, № 19-20, № 21-22, Ст.144.
6. Земельний кодекс України : Закон України від 25.10.2001 № 2768-III. *Відомості Верховної Ради*. № 3-4, Ст.27 .
7. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень : Закон України від 01.07.2004 № 1952-IV. *Відомості Верховної Ради*. № 51, Ст.553.
8. Про правовий статус іноземців та осіб без громадянства : Закон України від 22.09.2011 № 3773-VI. *Відомості Верховної Ради*. № 19-20, Ст.179.
9. Про приватизацію державного житлового фонду : Закон України від 19.06.1992 № 2482-XII. *Відомості Верховної Ради*. №36, Ст.524.
10. Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку : Закон України від 29.11.2001 № 2866-III. *Відомості Верховної Ради*. № 10, Ст.78.
11. Про кооперацію : Закон України від 10.07.2003 № 1087-IV. *Відомості Верховної Ради*. № 5, Ст.35.
12. Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку : Закон України від 29.11.2001 № 2866-III. *Відомості Верховної Ради*. № 10, Ст.78.

13. Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку : Закон України від 14.05.2015 № 417-VIII. *Відомості Верховної Ради*. № 29, Ст.262.
14. Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю : Закон України від 19.06.2003 № 978-IV. *Відомості Верховної Ради*. № 52, Ст.377
15. Про нотаріат : Закон України від 02.09.1993 № 3425-XII. *Відомості Верховної Ради*. № 39, Ст.383.
16. Про інвестиційну діяльність : Закон України від 18.09.1991 № 1560-XII. *Відомості Верховної Ради*. № 47, ст.646.
17. Про забезпечення реалізації житлових прав мешканців гуртожитків : Закон України від 04.09.2008 № 500-VI. *Відомості Верховної Ради*. № 46, Ст.323.
18. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо забезпечення реалізації житлових прав мешканців гуртожитків : Закон України від 05.04.2017 № 1999-VIII. *Відомості Верховної Ради*. № 24, Ст.277.
19. Про внесення змін до Закону України "Про перелік об'єктів права державної власності, що не підлягають приватизації": Закон України від 12.07.2001 № 2657-III. *Відомості Верховної Ради*. № 48, Ст.255.
20. Про механізм впровадження Закону України "Про приватизацію державного житлового фонду": Постанова Кабінету Міністрів України від 08.10.1992 № 572. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/572-92> дата звернення: 18.05.2019.
21. Питання прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів : Постанова Кабінету Міністрів України від 13.04.2011 № 461 . URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/461-2011> дата звернення: 20.05.2019.
22. Про судову практику у справах за позовами про захист права приватної власності : Постанова Пленуму Верховного суду України від 22.12.1995 №

20. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/v0020700-95> дата звернення: 20.05.2019.
23. Про судову практику в справах про захист права власності та інших речових прав : Постанова Пленуму Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ від 07.02.2014 №5. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/en/v0005740-14>. Дата звернення 19.05.2019.
24. Про порядок обстеження стану жилих будинків з метою встановлення їх відповідності санітарним та технічним вимогам та визнання жилих будинків і жилих приміщень непридатними для проживання : Постанова Ради Міністрів Української РСР від 26.04.1984 № 189. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/189-84> дата звернення: 10.05.2019.
25. Про затвердження Примірного статуту житлово-будівельного кооперативу: Постанова Ради Міністрів Української РСР від 30.04.1985 № 186. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/186-85> дата звернення: 22.05.2019
26. Про затвердження Положення про порядок передачі квартир (будинків), жилих приміщень у гуртожитках у власність громадян : Наказ Мінжитлокомунгосп від 16.12.2009 № 396. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0109-10> дата звернення: 15.06.2019.
27. Про Державні будівельні норми : Наказ Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 26.03.2019 №87 URL: http://www.minregion.gov.ua/wp-content/uploads/2019/08/IB_8-19.pdf Дата звернення 18.08.2019
28. Про затвердження Правил утримання жилих будинків та прибудинкових територій : Наказ Держжитлокомунгосп України від 17.05.2005 № 76. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0927-05> Дата звернення: 06.06.2019.

29. Єдиний державний реєстр судових рішень. Касаційно цивільний суд у складі Верховного суду. Справа № 571/1099/16-ц . провадження № 61-28216св18. URL: <http://reyestr.court.gov.ua/review/77086890>.
30. Єдиний державний реєстр судових рішень. Верховний Суд. Справа №750/1606/17. Провадження № 61-48601 св 18. URL: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/80330418>. Дата звернення 07.06.2019.
31. Єдиний державний реєстр судових рішень. Касаційно цивільний суд у складі Верховного суду. Справа №760/16498/15-ц. провадження № 61-41816ск18. URL: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/82001363>.
32. Бабаєва Ю.Н. Щодо форми правочинів. Міністерство Юстиції України. URL: https://minjust.gov.ua/m/str_34797. Дата звернення: 11.05.2019.
33. Бернацький М.В. Припинення права користування житлом особами-невласниками, зареєстрованими в ньому. *Житлові права в системі цивільно-правових відносин*. 2017 Вип 17. С.135-138.
34. Гавриш М. Довічне утримання(догляд). Міністерство Юстиції України. URL: https://minjust.gov.ua/m/str_15103. Дата звернення 03.09.2019.
35. Галянтич М. К. Поняття житлових прав. *Приватне право і підприємництво*. 2018 Вип 18. С. 157-161.
36. Гриняк А. Б. Будівництво та специфікація як підстави виникнення права власності на житло. *Приватне право і підприємництво*. 2017 Вип. 17. С.144-147.
37. Гриняк А. Б. Спільна сумісна власність фізичних осіб: окремі питання виникнення та припинення. *Цивільне право та цивільний процес: актуальні питання*. 2015 Вип 9. С.29-31.
38. Договір дарування: юридичні тонкощі. Податки та бухгалтерський облік. 2018 Вип 24. URL: <https://i.factor.ua/ukr/journals/nibu/2018/march/issue-24/article-35051.html>. Дата звернення 04.09.2019.

39. Договір підряду та його особливості. HR Ліга. URL: <https://hrliga.com/index.php?module=profession&op=view&id=1282>. Дата звернення 17.08.2019.
40. Договірне право України. Навчальний посібник. 2009, С.149-153. URL: https://yurincom.com/files/content/Dzera_-_Osoblyva.pdf. Дата звернення 01.09.2019.
41. Житло. Об'єкти нерухомого майна. Центр Комерційного Права. URL: http://commerciallaw.com.ua/attachments/075_p9l.pdf. Дата звернення 13.05.2019.
42. Житлове право. Правова сторінка. Офіційний сайт Солом'янської районної в м. Києві державної адміністрації. URL: <http://www.solor.gov.ua/info/19/7043>. Дата звернення 11.06.2019.
43. Іванов А.В. Набуття права власності : стаття. Господарський суд Луганської області. URL: <https://lg.arbitr.gov.ua/sud5014/4673456/280020>. Дата звернення 03.08.2019.
44. Іванова С.М. Правова природа вимог про визнання недійсним правочину. *Актуальні проблеми держави і права*. 2008 Вип 42. С.247-252.
45. Інвестиційні договори під час реалізації проектів із забудови одержаних у власність або користування земельних ділянок. Юрист&Закон. 2018 Вип 20. URL: http://uz.ligazakon.ua/ua/magazine_article/EA011575. Дата звернення 04.09.2019.
46. Кириченко Т.С. Набуття права власності на нерухоме майно із правочинів. Міністерство Юстиції України. URL: https://minjust.gov.ua/m/str_8160. Дата звернення 11.06.2019.
47. Коваль О. В. Виникнення права власності на житло. *Вісник Національної академії правових наук України*. 2013 Вип 3. С.259-264.
48. Коваль О.В. Набувальна давність та приватизація- похідні способи виникнення права власності на житло. *Науковий вісник Дніпропетровського державного університету внутрішніх справ*. 2013 Вип 1. С.220-224.

- 49.Кооператив. Вікіпедія. Вільна Енциклпедія. URL:
<https://uk.wikipedia.org/wiki/cooperative>. Дата звернення 22.05.2019.
- 50.Курило Т. В. Відмежування спадкового договору від суміжних договірних конструкцій у цивільному праві. *Науковий вісник Міжнародного гуманітарного університету*. 2015 Вип 16. С. 22-31.
- 51.Мета створення та ціль. *Посібник ОСББ*. 2016 С.3-53. URL:
https://pechersk.kyivcity.gov.ua/files/docs/OSBB_posibnuk.pdf. Дата
звернення 17.07.2019.
- 52.Мічурін Є.О. Класифікація суб'єктів житлових правовідносин. *Наукові записки ХЕПУ*. 2005 Вип 1. С. 94-98.
- 53.Набувальна давність у контексті самочинного будівництва. Юридичний Радник. URL: <http://yurradnik.com.ua/stati/nabuvalna-davnist-u-konteksti-samochinnogo-budivnitstva/> . Дата звернення 05.09.2019.
- 54.Надьон В.В. Проблема співвідношення правоздатного та суб'єктивного цивільного права.*Вісник господарського судочинства*. 2014 Вип 5. С.34-38.
- 55.Наслідки вчинення правочину за межами дієздатності: міні-лекція. Навчальна програма суддів. Особливості розгляду спорів про визнання правочинів недійсними. URL: <http://www.nsj.gov.ua/files/155747324216>. Дата звернення 27.05.2019.
- 56.Особливості реєстрації права власності спадкодавця за заявою спадкоємця. Місцеве самоврядування. 2018 Вип 4. URL :
<https://i.factor.ua/ukr/journals/ms/2018/april/issue-4/article-35776.html>. Дата
звернення 25.08.2019.
- 57.Первомайський О.О. Особливості захисту права власності на тимчасово окупованій території України, на території проведення АТО та у зв'язку з проведенням АТО. *Міжнародна конференція. Право власності: Європейський досвід та українські реалії*. 2015. С.293-316.

- 58.Печений О. Визнання права власності за набувальною давністю:підстави, порядок, процесуальні особливості. *Вісник національної асоціації адвокатів*. 2019 Вип 4. С.19-29.
- 59.Писаренко В.В. Пояснювальна записка до проекту Закону України про внесення змін до Закону України "Про забезпечення прав і свобод внутрішньо переміщених осіб" щодо захисту житлових прав студентів.
URL: http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/GH4QM00A.html. Дата звернення 7.06.2019.
- 60.Позова Д.Д. Деякі проблемні питання набуття членом житлово-будівельного кооперативу права власності на квартиру. *Науковий вісник Ужгородського університету*. 2011 Вип 15. С. 201-203.
- 61.Право Власності. Українська Гельсінська спілка з прав людини.
URL:<https://helsinki.org.ua/pravo-vlasnosti/> . Дата звернення 21.06.2019.
- 62.Право власності: текст лекції. Харківський Національний Університет Внутрішніх Справ. 2018. С.4-6.
- 63.Право користування (сервітут). . Цивільне право України. Навчальні матеріали онлайн URL:
https://pidruchniki.com/1513061657407/pravo/pravo_koristuvannya_servitut.
Дата звернення 6.06.2019.
- 64.Право спільної власності. Цивільне право. Навчальні матеріали онлайн.
URL:https://pidruchniki.com/1460091747104/pravo/pravo_spilnoyi_vlasnosti .
Дата звернення. 21.08.2019.
- 65.Радіонова О. М. Механізм цивільно-правового регулювання у контексті сучасного приватного права. 2013. 336 с.
- 66.Сафончик О.І. Проблемні питання реалізації права спільної часткової власності за законодавством України. *Актуальні проблеми держави і права*. 2012 Вип 66. С.42-47.
- 67.Сліпченко С.О. Житлове право. 2003. 344с.
- 68.Узагальнення практики розгляду судами цивільних справ про визнання особи такою, що втратила право на користування житлом та виселення.

Закон і Бізнес. URL: https://zib.com.ua/ua/print/35852-uzagalnennya_praktiki_rozglyadu_sudami_civilnih_sprav_pro_vi.html. Дата звернення 22.05.2019.

69.Фулей Т.І. Право на повагу до приватного та сімейного життя та житла. *Застосування практики Європейського Суду з прав людини при здійсненні правосуддя* : науково-методичний посібник для суддів. 2015 Вип 2. С.150-169.

70.Хвостов В.М. Система римського права. 1996, 522с.

71.Цікаві судові рішення ОСББ, ЖЕК, комунальні послуги та інше в сфері ЖКГ. Протокол- юридичний інтернет ресурс. URL: https://protocol.ua/ua/vs_kas_osbb. Дата звернення 15.07.2019.

72.Шемшученко Ю.С. Житлово- будівельний кооператив. *Юридична Енциклопедія*. URL:http://leksika.com.ua/16150816/legal/zhitlovo-budivelniy_kooperativ. Дата звернення 22.08.2019.