

## СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ:

1. Галянтич М. К. Житлове право України: навч. посібник. К.: Юрінком Інтер, 2007. 528 с.
2. Лічман Л. Г. Судовий захист прав і інтересів членів сім'ї власника жилого приміщення: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03. Харків, 2005. 20 с.
3. Загальна декларація прав людини, проголошена Генеральною Асамблеєю ООН 10 грудня 1948 р.: док. ООН/PES/217 А // Інформаційно-пошукова система «Нормативні акти України». К.: АТ Інформтехнологія, 2004.
4. Международный пакт об экономических, социальных и культурных правах. Резолюция, принятая Генеральной Ассамблеей ООН по докладу Третьего комитета (A/6546) 2200 (XXI) // Бюлетень Міністерства юстиції України, 2002. № 2.
5. Харитонов Є. О. До визначення сутності права на житло / Матеріали міжнародної науково-практичної конференції, присвяченої пам'яті В. П. Маслова «Актуальні проблеми цивільного, житлового та сімейного законодавства», 25 лютого 2011 р. С. 78–81.
6. Гражданское право. Ч. II.: учебник / Под ред. Ю. К. Толстого, А. П. Сергеева. М., 1997. С. 215–219.
7. Грибанов В. П. Основы советского жилищного законодательства. М., 1976. С. 29.
8. Седугин П. И. Право на жилище в СССР. М., 1983. С. 36.
9. Червоний Ю. С., Харитонов Е. О., Бровченко И. А. Правовое регулирование жилищных отношений в СССР. Одесса, 1984. С. 7.
10. Прокопченко И. П. Проблемы жилищного законодательства в СССР: автореф. дис...док. юрид. наук: 12.00.03. М., 1978. 20 с.
11. Богданов Е. В. Правовое регулирование предоставления жилой площади в домах государственного фонда: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03. Харьков, 1979. 20 с.
12. Советское жилищное законодательство: учебник / Под ред. П. И. Седугина. М., 1986. С. 7.
13. Гражданское право. Т. 2. Учебник / Под ред. Е. А. Суханова. М., 1993. С. 149.
14. Андрушко П. П. Категорія «інтерес» у кримінальному праві // Вісник Київського національного університету імені Тараса Шевченка. Юридичні науки. № 81/2009. С. 89.

**Galiantich M. The concept of housing rights**

*The article explores the definition of the concept and the content of housing rights in the understanding of their realization by individuals. The theoretical and legal approaches to the definition of the concept of «housing rights of individuals» and the basis for their legal protection are analyzed. On the basis of clarifying the essence of legal norms, the structure of rights in the composition of objective and subjective housing law is determined.*

**Keywords:** housing, housing rights, residential interests, protection of residential interests.

## ОСОБЛИВОСТІ ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ ПРАВА СПІЛЬНОЇ ВЛАСНОСТІ ПОДРУЖЖЯ НА ЖИТЛО

**Гриняк О. Б.,**

*кандидат юридичних наук, начальник слідчого відділу військової прокуратури Центрального регіону України.*

*У статті аналізуються проблемні питання моменту виникнення права спільної власності подружжя на житло. Акцентується увага на тому, що момент укладення договору та передачі житла не завжди пов'язаний з моментом виникнення права спільної власності подружжя на житло. Моментом виникнення права спільної власності подружжя на збудоване ними житло є момент державної реєстрації відповідного права. Державна реєстрація прав подружжя на житло характеризується як складний (змішаний) фактичний склад набуття права власності на житло, що базується на сукупності юридичних фактів цивільно-правового (факт укладення договору) та публічно-правового (факт державної реєстрації) характеру та визначає комплексність публічно-правового регулювання приватноправових відносин.*

**Ключові слова:** момент виникнення права спільної власності, укладення договору, передача житла, державна реєстрація, сукупність юридичних фактів.

Одним з найважливіших питань, які слід вирішити укладаючи договір, за яким у подружжя виникає право спільної власності на житло, є визначення моменту виникнення цього права, оскільки, як влучно зауважила Л. М. Николайчук, з цього моменту набувач може повною мірою здійснювати

правомочності власника щодо володіння, користування та розпорядження придбаним майном [1]. На думку К. І. Скловського, передача речі набуває особливого значення не лише в розумінні встановлення моменту виникнення власності, а й у розумінні самого способу її переходу, адже пов'язання моменту переходу права стосовно процедури передачі речі дозволяє вважати, що не щось інше, як сама ця передача, і є перехід власності [2]. Сама передача, як зазначається в юридичній літературі, є вчиненням сторонами дій щодо здійснення права набувачем і виконання обов'язку відчужувачем, які складають зміст зобов'язання, що виникло з договору про відчуження майна, тобто передачу речі потрібно розглядати як одну із дій щодо виконання договору (зобов'язання). Під виконанням зобов'язання прийнято вважати здійснення кредитором і боржником дій або утримання від вчинення дій, що складають предмет зобов'язання [1].

На нашу думку, передача речі свідчить про добросовісність сторін та про їхнє волевиявлення вчинити правочин, змінити долю речі. Проте пов'язувати з моментом передачі житла виникнення права спільної власності подружжя на нього не варто. Це можливо щодо рухомих речей. Натомість щодо нерухомого майна, яким є житло, вітчизняним законодавством визначено зовсім інший момент – момент внесення відповідного запису до держаного реєстру речових прав на нерухоме майно.

При цьому слід відрізнити момент укладення договору і момент виникнення права спільної власності подружжя на житло, адже вони у часі можуть збігатися, однак мають різне юридичне значення. Так, з моментом укладення правочину з житлом пов'язано момент виникнення цивільно-правових зобов'язань, а момент виникнення права спільної власності подружжя на житло вказує на можливість здійснення правомочностей власника. Такий момент, за загальним правилом, передбаченим ст. 334 ЦК України, настає з моменту передання житла. При цьому сторони в договорі мають право самі визначити момент виникнення такого права. Крім цього, законом також може бути встановлено інший момент виникнення права спільної власності. Так, відповідно до ч. 1 ст. 363 ЦК України частка у праві спільної часткової власності переходить до набувача за договором з моменту укладення договору, якщо інше не встановлено домовленістю сторін.

Разом із тим попри однозначну позицію законодавця щодо моменту виникнення права спільної власності подружжя на житло на підставі укладення договору тісно пов'язаним з моментом його набуття і формою правочину, на думку І. А. Спасибо, є питання фіксації права власності, якщо момент набуття права власності пов'язаний з переданням майна, то цей факт потребує доведення, а тому – фіксації. Якщо момент набуття права власності пов'язаний з нотаріальним посвідченням договору, то факт правонабуття збігається з означеними фактами. Утім існують й інші моменти виникнення права власності, що потребує врахування для визначення їх способів фіксації чи відсутності цього [3].

Щодо державної реєстрації договорів, то чинна редакція ст. 334 ЦК України не пов'язує момент виникнення права спільної власності подружжя на житло саме з нею. Однак у цивілістичній літературі висловлюються різні позиції щодо доцільності виключення положення про державну реєстрацію правочину зі ст. 334 ЦК України. Зокрема, державна реєстрація правочинів та прав на нерухоме майно, на думку окремих дослідників, вносить у суспільні відносини необхідний формалізуючий елемент, укріплює права, що випливають з договору, та робить беззаперечним факт належності майна набувачеві [4].

На нашу думку, відмова від подвійної державної реєстрації (і правочину, і прав на нерухоме майно) є однозначно позитивним моментом, оскільки це надало можливість уникнути зловживань з боку недобросовісних сторін договорів чи нотаріусів. Крім того, це надало можливість прискорити цивільний оборот житла, зменшило витрати сторін договору, оскільки вчинення будь-яких реєстраційних дій є платним, та дало змогу уникнути ситуацій, коли нерухоме майно (зокрема житло) має невизначений статус («висить у повітрі»), тому що не було здійснено обидві державні реєстрації.

Щодо сутності державної реєстрації речових прав на нерухоме майно, то, на думку О. Б. Карліна, державна реєстрація прав на нерухоме майно – це складний (змішаний) фактичний склад набуття права власності на нерухоме майно, що включає в себе властивий речовим правам елемент управління, який базується на сукупності юридичних фактів цивільно-правового (факт укладення договору) та публічно-правового (факт державної реєстрації) характеру, та визначає комплексність і системність публічно-правового регулювання (державної реєстрації) приватноправових відносин (права власності на нерухоме майно). Державна реєстрація розглядається науковцем як система охоронних правовідносин, яка виражається у визнанні державою прав суб'єкта цивільних правовідносин на нерухоме майно [5].

О. С. Слободянюк вважає, що під державною реєстрацією треба розуміти внесення відомостей до Державного реєстру прав за спеціальною процедурою, яка передбачає перевірку достовірності даних. Разом із стандартною інформацією про права до реєстру включаються відомості про власників (співвласників) і дані про саму нерухомість [6].

Отже, беручи до уваги важливість державної реєстрації права спільної власності подружжя на житло, вважаємо за необхідне розглянути підстави та порядок державної реєстрації зазначеного права подружжя.

Згідно із положеннями Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» документи, що встановлюють виникнення, перехід, припинення прав на нерухоме

майно та їх обтяжень і подаються для державної реєстрації прав, повинні відповідати встановленим вимогам. Для державної реєстрації також подаються електронні документи, які оформляються згідно з вимогами законодавства у сфері електронних документів та електронного документообігу, а також електронного цифрового підпису. Звідси випливає, що обов'язковою умовою державної реєстрації прав на нерухоме майно є спеціальні документи, що підтверджують вчинення правочинів щодо відповідних об'єктів нерухомого майна [6, с. 168].

Такими документами згідно зі ст. 27 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» є:

- 1) укладений в установленому законом порядку договір, предметом якого є нерухоме майно, речові права на яке підлягають державній реєстрації, чи його дублікат;
- 2) свідоцтво про право власності на частку у спільному майні подружжя у разі смерті одного з подружжя, видане нотаріусом або консульською установою України, чи його дублікат;
- 3) свідоцтво про право на спадщину, видане нотаріусом або консульською установою України, чи його дублікат;
- 4) видане нотаріусом свідоцтво про придбання майна з прилюдних торгів (аукціонів) та свідоцтво про придбання майна з прилюдних торгів (аукціонів), якщо прилюдні торги (аукціони) не відбулися, чи їх дублікати;
- 5) свідоцтво про право власності, видане органом приватизації наймачам житлових приміщень у державному та комунальному житловому фонді, чи його дублікат;
- 6) свідоцтво про право власності на нерухоме майно, видане до 1 січня 2013 року органом місцевого самоврядування або місцевою державною адміністрацією, чи його дублікат;
- 7) рішення про закріплення нерухомого майна на праві оперативного управління чи господарського відання, прийняте власником нерухомого майна чи особою, уповноваженою управляти таким майном;
- 8) державний акт на право приватної власності на землю, державний акт на право власності на землю, державний акт на право власності на земельну ділянку або державний акт на право постійного користування землею, видані до 1 січня 2013 року;
- 9) рішення суду, що набрало законної сили, щодо права власності та інших речових прав на нерухоме майно;
- 10) ухвала суду про затвердження (визнання) мирової угоди;
- 11) заповіт, яким встановлено сервітут на нерухоме майно;
- 12) рішення уповноваженого законом органу державної влади про повернення об'єкта нерухомого майна релігійній організації;
- 13) рішення власника майна, уповноваженого ним органу про передачу об'єкта нерухомого майна з державної у комунальну власність чи з комунальної у державну власність або з приватної у державну чи комунальну власність;
- 14) інші документи, що відповідно до законодавства підтверджують набуття, зміну або припинення прав на нерухоме майно.

Державна реєстрація речових прав на нерухоме майно (зокрема на житло) починається з подання заяви та відповідних правовстановлюючих документів. Вона відбувається у такому порядку:

- 1) прийняття/отримання документів для державної реєстрації прав, формування та реєстрація заяви в базі даних заяв;
- 2) виготовлення електронних копій документів, поданих для державної реєстрації прав, шляхом сканування (у разі подання документів у паперовій формі) та їх розміщення у Державному реєстрі прав;
- 3) встановлення черговості розгляду заяв, зареєстрованих у базі даних заяв;
- 4) перевірка документів на наявність підстав для зупинення розгляду заяви, зупинення державної реєстрації прав, відмови у проведенні державної реєстрації прав та прийняття відповідних рішень;
- 5) прийняття рішення про державну реєстрацію прав (у разі відсутності підстав для зупинення розгляду заяви, зупинення державної реєстрації прав, відмови у проведенні державної реєстрації прав);
- 6) відкриття розділу в Державному реєстрі прав та/або внесення до відкритого розділу або спеціального розділу Державного реєстру прав відповідних відомостей про речові права на нерухоме майно та їх обтяження, про об'єкти та суб'єкти цих прав;
- 7) формування витягу з Державного реєстру прав про проведену державну реєстрацію прав для подальшого використання заявником;
- 8) видача/отримання документів за результатом розгляду заяви.

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, а також їх окремі частини, квартири, житлові та нежитлові приміщення.

Крім того, як наголошує С. О. Слободянюк, чинне законодавство України містить низку особливостей оформлення права власності на об'єкти нерухомого майна. Зокрема, до прийняття Закону України

«Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень» в Україні була відсутня єдина нормативна база правового регулювання системи реєстрації прав на нерухоме майно. При цьому чітко розмежовуються державна реєстрація будівель і споруд та державна реєстрація земельних ділянок, що обумовлено еволюцією системи державної реєстрації нерухомого майна з часів Радянського Союзу, коли земля була виключною власністю держави, в той час як приватна власність на будівлі, переважно житлового фонду, допускалась. Саме тому, на думку дослідника, незважаючи на прийняття спеціального Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень», в Україні досі державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно здійснюють різні органи державної влади [6].

Такими державними органами сьогодні згідно зі ст. 6 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень» є: Міністерство юстиції України та його територіальні органи; суб'єкти державної реєстрації прав: виконавчі органи сільських, селищних та міських рад, Київська, Севастопольська міські, районні, районні у містах Києві та Севастополі державні адміністрації; акредитовані суб'єкти; державні реєстратори прав на нерухоме майно.

У цей час функції державної реєстрації прав на нерухоме майно від Бюро технічної інвентаризації передано до органів системи Міністерства юстиції України, суб'єктів державної реєстрації прав та державних реєстраторів. Так, згідно з п. 3 ч. 3 ст. 10 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень» державний реєстратор під час проведення державної реєстрації прав, що виникли в установленому законодавством порядку до 1 січня 2013 року, обов'язково запитує від органів влади, підприємств, установ та організацій, які відповідно до законодавства проводили оформлення та/або реєстрацію прав, інформацію (довідки, засвідчені в установленому законодавством порядку копії документів тощо), необхідну для такої реєстрації, у разі відсутності доступу до відповідних носіїв інформації, що містять відомості, необхідні для проведення державної реєстрації прав, чи у разі відсутності необхідних відомостей в єдиних та державних реєстрах, доступ до яких визначено цим Законом, та/або у разі, якщо відповідні документи не були подані заявником [7].

Щодо державної реєстрації права спільної власності подружжя на житло, то, крім вищенаведеного, вона має певні особливості. Зокрема, згідно з ЖК України об'єктами державної реєстрації є житлові будинки й житлові приміщення в інших будівлях, житлові будинки (частини будинків), квартири, що належать громадянам на праві приватної власності; квартири в багатоквартирних житлових будинках, садибні (одноквартирні) житлові будинки, а також житлові приміщення в інших будівлях усіх форм власності, що надаються громадянам, які відповідно до закону потребують соціального захисту (житловий фонд соціального призначення).

Для здійснення реєстраційних процедур, як доречно наголошується науковцями, важливе значення має розташування цих об'єктів [6]. Зокрема, згідно із ЗК України житло допускається розташовувати на землях з таким цільовим призначенням. На сільськогосподарських землях, земельних ділянках для садівництва, земельних ділянках для ведення особистого селянського господарства не можуть бути споруджені житлові будинки. На землях житлової забудови можуть споруджуватися житлові будинки, але такі землі можуть знаходитись лише в межах населених пунктів [8].

Згідно з будівельним законодавством, а саме, ДБН 360-92 «Містобудування. Планування й забудова міських і сільських поселень» [9] (далі – ДБН «Містобудування...»), виділяють садибну забудову й садово-дачну забудову. Територія садибної забудови, як впливає з аналізу зазначеного нормативно-правового акта, відповідає землям житлової і громадської забудови (зокрема, коли йдеться про використання земельних ділянок для будівництва та обслуговування житлового будинку) відповідно до термінології, яка вживається у земельному законодавстві. У ДБН «Містобудування...» під сільським садибним будинком розуміється житловий будинок для однієї родини загальною площею, як правило, до 250 м<sup>2</sup>, розташований на земельній ділянці в сільській місцевості разом зі спорудженнями господарського призначення, садом і городом, а також визначення індивідуального житлового будинку – одноквартирного будинку, що має прибудинкову ділянку.

З метою державної реєстрації об'єктів нерухомості, як наголошується в юридичній літературі, слід відрізнити допоміжні приміщення від підсобних приміщень житлового будинку. Допоміжні приміщення житлового будинку – приміщення, призначені для забезпечення та утримання будинку, а також побутового обслуговування населення за місцем проживання (вестибюль, сходові клітки, перехідний шлюз, міжквартирний коридор, колясочна, підвали, горища тощо), не підлягають окремій реєстрації прав. Тому погодимося з тим, що приміщення у житловому будинку, які не належать до житлового фонду, хоча і визнаються нежитловими приміщеннями, можуть бути зареєстровані як об'єкти нерухомості. А підсобні приміщення, тобто приміщення кухні, ванної кімнати чи душової, санвузла, квартирних коридорів чи прихожої, вбудованих у квартирі комор або шаф, не можуть бути житлом і не підлягають державній реєстрації, оскільки вони не призначені для належного проживання там фізичних осіб, а становлять лише додаток до основної житлової площі [6].

Таким чином, моментом виникнення права спільної власності подружжя на збудоване ними житло є момент державної реєстрації відповідного права. Державна реєстрація прав подружжя на житло характеризується як складний (змішаний) фактичний склад набуття права власності на житло, що базується на сукупності юридичних фактів цивільно-правового (факт укладення договору) та публічно-правового (факт державної реєстрації) характеру, та визначає комплексність публічно-правового регулювання приватноправових відносин.

### СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ:

1. Николайчук Л. М. Цивільно-правові договори як підстава виникнення права приватної власності громадян: дис... канд. юрид. наук: 12.00.03. Х., 2004. С. 78.
2. Скловский К. И. Собственность в гражданском праве. М.: Дело, 2000. С. 205.
3. Спасибо І. А. Набуття права власності у цивільному праві України: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03. К., 2009. С. 155.
4. Жилінкова І. Договори щодо нерухомого майна: формальні аспекти // Вісник Академії правових наук України: збірник наукових праць. 2008. № 1. С. 139.
5. Карлин А. Б. Проблемы правового регулирования государственной регистрации права собственности на недвижимое имущество: автореф. дис. ... док. юрид. наук: 12.00.03. М., 2007. С. 42.
6. Слободянюк С. О. Правове регулювання державної реєстрації речових прав на нерухоме майно: монографія. К.: Юрінком Інтер, 2013. С. 145, 168, 173, 218, 220 – 221.
7. Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» від 01.07.2004 № 1952-IV (зі змінами та доповненнями) // Відомості Верховної Ради України. 2004. № 51. Ст. 553.
8. Земельний кодекс України від 25.10.2001 № 2768-III (зі змінами та доповненнями) // Відомості Верховної Ради України. 2002. № 3–4. Ст. 27.
9. Державні будівельні норми України. Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень ДБН 360-9, затверджені наказом Держкоммістобудування України від 17 квітня 1992 р. № 44 (зі змінами та доповненнями). URL: <http://zakon.nau.ua/doc/?code=v0044481-92> (дата звернення: 16.09.2017).

#### **Hryniak O. The peculiarities of the state registration of the right of the common property of spouses to housing**

*The article analyzes the problematic issues of the moment of the origin of the right of joint ownership of the spouses to housing. The emphasis is placed on the fact that the time of conclusion of a contract and transfer of housing is not always connected with the moment of the origin of the right of joint ownership of the spouses to housing. The moment of the origin of the right of joint ownership of spouses to their built housing is the moment of state registration of the right. The state registration of spouses' rights to housing is characterized by the complex (mixed) actual composition of the acquisition of the right to own property, based on the aggregate of legal facts of civil legal (the fact of concluding a contract) and public legal (the fact of state registration) character and defines the complexity of public-legal regulation of private legal relations.*

**Keywords:** moment of origin of the right of joint property, conclusion of the contract, transfer of housing, state registration, set of legal facts.