

## ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ РЕЧОВИХ ПРАВ НА НЕРУХОМЕ МАЙНО ЧЛЕНІВ СІМ'І В ІСТОРИЧНІЙ РЕТРОСПЕКТИВІ

СТОЯНОВ Артем Дмитрович - аспірант кафедри цивільно-правових дисциплін  
Навчально-наукового інституту права та психології Національної академії внутрішніх справ  
УДК 347.61/.64; 347.23/25

*В статті розглядаються особливості регулювання прав на нерухоме майно членів сім'ї на різних історичних етапах: від римського приватного права до сучасного права України. Робиться висновок про тісну зв'язку регулювання прав на нерухоме майно в сімейних правовідносинах з регулюванням успадкування та тривалим періодом існування яскраво вираженого гендерного характеру регулювання таких прав з суттєвими обмеженнями прав жінки. Також виділяється така особливість правового режиму нерухомого майна в сімейних правовідносинах як залежність цього режиму від соціального класу, до якого належали члени сім'ї.*

**Ключові слова:** сімейне право, сімейні правовідносини, нерухоме майно, правовий режим, римське приватне право, майнові відносини подружжя.

### **Постановка проблеми у загальному вигляді та її зв'язок із важливими науковими та практичними завданнями**

Нерухоме майно завжди належало до особливих видів майна, у тому числі у сфері сімейних майнових правовідносин. Тому є кілька причин. Так, по-перше, з економічної точки зору таке особливе становище нерухомого майна здебільшого пояснюється значною його вартістю. Дійсно, для переважної кількості сімей придбання, наприклад, власного житла (будинку чи квартири) часто стає найдорожчою покупкою у житті. По-друге, сьогодні нерухоме майно, що належить окремим особам на праві приватної

власності, активно використовується у підприємницькій діяльності, часто стаючи базою для матеріального забезпечення всієї родини. По-третє, саме завдяки такому виду нерухомого майна як житло забезпечується відповідне природне право людини. І, нарешті, нерухоме майно нерідко несе особливе психологічне навантаження для певного кола осіб, що належать до сім'ї. Як слушно зазначає з цього приводу О.Б.Аврамова, «у цьому проявляється біологічний (психоемоційний) зв'язок людини з нерухомістю» [1, с. 16], а Н.П.Безрук зауважує, що для дитини, наприклад, «формула «дитина-батьки-дім» визначає основу її добробуту у всіх сферах» [4, с. 20]. Дійсно, коли йдеться, скажімо, про «батьківську хату», то до цього вкладається набагато більш змістовний сенс, ніж коли йдеться просто про згадування певної будівлі.

Таким чином, незважаючи на те, що переважна більшість авторів у якості основи сім'ї виділяє особисті немайнові відносини, надаючи майновим залежний, похідний від них характер, не можна недооцінювати роль останніх у сімейних правовідносинах. «Матеріальне – це те, чим обрамлена духовна сторона життя сім'ї» [22, с. 21], пише одна з найвідоміших знавців сімейного права в Україні З. Ромовська. У свою чергу, російський дослідник з сімейного права А.А. Алексєєв вказує, що «у кожній людині тісно переплітаються потреба в становленні її особистості, прагнення продовжити свій рід, а також зберегти і примножити свій до-

бробут» [2, с. 22]. Отже, немайнові та майнові відносини перебувають під взаємним впливом, не лише створюючи певну сімейну атмосферу, а й, змушуючи законодавця, враховувати цей зв'язок при регулюванні сімейних відносин.

Складність вивчення речових прав на нерухоме майно в сімейних правовідносинах полягає у тому, що воно потребує паралельного вивчення розвитку двох правових явищ (як окремо, так і в їх взаємозв'язку): розвиток правового регулювання майнових сімейних відносин стосовно майна та розвиток правового регулювання відносин, що виникають стосовно нерухомого майна як в цілому, так і в сімейних майнових відносинах зокрема.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій, у яких започатковано розв'язання даної проблеми і на які спирається автор, виділення невирішених частин загальної проблеми, котрим присвячується означена стаття**

Окремі питання речового права та майнових відносин членів сім'ї розглядалися у працях таких вітчизняних та зарубіжних дослідників у сфері цивільного та сімейного права, як Ч.Н. Азімов, А.Г. Алборова, А.А. Алексєєв, С.С. Алексєєв, М.В. Антокольська, Г.А. Артемов, І.А. Бірюков, В.І. Бошко, Я.Р. Веберс, О.П. Віхрова, Є.М. Ворожейкіна, В.С. Гопанчук, О.І. Дерюшева, О.В. Дзера, Н.М. Єршової, І.В. Злобіна, С.П. Індиченко, О.С. Іоффе, О.М. Каітенко, Ю.А. Корольов, Л.П. Короткова, М.С. Малєїн, В.Ф. Маслова, Г.К. Матвєєва, Є.О. Мічурін, О.М. Нечаєва, В.П. Нікітіна, Л.І. Пацева, О.Й. Пергамент, З.А. Підпригора, О.А. Пушкін, А.М. Рабець, З.В. Ромовська, О.М. Рубльова, В.О. Рясенцев, Л.А. Савченко, П.І. Седугін, А.В. Слепакова, Ю.С. Червоний, Д.Ю. Чіквашвілі, Я.М. Шевченко, Г.Ф. Шершенєвич, В.П. Юрасов, О.А. Явор, В.Ф. Яковлєв та ін.

Окремо слід назвати дослідження І.В. Жилінкової «Проблеми правового режиму майна членів сім'ї» (2000 р.).

Водночас комплексні дослідження, пов'язані з речовими правами на нерухоме майно, що виникають у сімейних пра-

вовідносинах, у правовій науці України відсутні.

**Формування цілей статті (постановка завдання)**

Метою даної статті є вивчення основних історичних етапів правового регулювання речових прав на нерухоме майно членів сім'ї.

**Виклад основного матеріалу дослідження з повним обґрунтуванням отриманих наукових результатів**

Правовий режим нерухомого майна завжди мав істотні особливості, чутливо реагуючи на будь-які зміни в житті суспільства. При розгляді історичного розвитку правового регулювання переважної більшості відносин традиційно звертаються до розгляду правового регулювання подібних відносин римським приватним правом. Слід одразу зазначити, що у праві Стародавнього Риму поділ речей на рухомі та нерухомі не мав такого значення, яке він має у сучасному світі. Відмінність між рухомими та нерухомими речами мала в римському приватному праві мінімальне значення [21, 195], зокрема це стосувалося строків набувальної давності та порядку переходу права власності. Крім того, такий поділ застосовувався виключно до матеріальних речей [16, с. 240].

Водночас вже в той період існувало розуміння особливої ролі нерухомого майна в житті суспільства. Так, опосередковано підкреслюючи значення нерухомих речей, римські юристи казали: «*res mobilis, res vilis*» (рухома річ – малоцінна річ).

До нерухомих речей римські юристи відносили землю і все пов'язане з нею. Земельні ділянки займали особливе місце серед нерухомих речей. Побудовані на земельній ділянці будинки, будівлі чи споруди розглядалися як її складові частини, а їх правовий режим розглядався з позиції повноваження володіння. На початкових етапах розвитку римського права особливість правового регулювання полягала у тому, що земельні ділянки могли перебувати у власності лише родових союзів. Щодо окремих осіб, то останні могли мати лише право тимчасового користування, причому і в цьому випадку

існували обмеження стосовно площі земельної ділянки, що передавалася в тимчасове користування земельними ділянками, а саме: вона не могла перевищувати 2 югерів (від (лат. jugerum), приблизно 2500 кв. м). Поступово племінна (родова) форма власності на землю замінюється колективною, яка мала родинний характер, що, серед іншого, знаходило прояв у тому, що земельні ділянки не могли бути передані у спадщину стороннім особам (тобто тим, що не належали до родини), якщо були живі нащадки спадкодавця [20, с. 313-314].

Кажучи про майнові сімейні правовідносини слід зазначити, що їх регулювання значним чином обумовлювалося такими головними рисами римської сім'ї як її патріархальний характер та патрилокальність шлюбу. Отже, у докласичний період жінка, потрапляючи під владу чоловіка, повністю залежала від нього як в особистих, так і в майнових відносинах. Кардинальних змін правове регулювання майнових сімейних відносин знає у класичний період, коли виникає шлюб без влади чоловіка – так званий шлюб *sine manu*. У такому шлюбі кожен з подружжя залишався агнатом свого *pater familias* або, якщо не був підвладним, особою свого права, що означало повну особисту та майнову незалежність у шлюбі. Таким чином, класичне римське право розрізняло правове регулювання майнових відносин подружжя та їх спадкових прав у залежності від форми шлюбу, отже, як зазначає Д.В. Дождєв, «майнові відносини подружжя в давнину визначалися не шлюбом, а переходом жінки під владу чоловіка» [7, с. 325]. У шлюбі *sine manu*, зберігаючи юридичну самостійність як в особистісному, так і в майновому плані, дружина не мала права успадковувати майно чоловіка після його смерті [20, с. 286]. Перед чоловіком, таким чином, виникала проблема: як зберегти майно за власними родичами за походженням, що виключало включення дружини до заповіту, і водночас забезпечити матеріальне існування дружини на випадок своєї смерті. Одним зі способів вирішення цієї проблеми став окремий вид особистого сервітуту – *usus* – право користування чужою річчю для особистих потреб або для потреб сім'ї

без права присвоєння плодів, а ще точніше – такий його вид як *habitatio* – право проживання в чужому будинку. Причому Юстиніан розглядав дане право як право не лише проживати в чужому будинку, а й право здавати його в оренду. *Habitatio* мав позитивний характер. Однією з особливостей цього права, на відміну від інших видів сервітутів, було те, що ні *capitis deminutio*, ні відсутність користування не припиняли цього речового права [5, с. 409].

Слід також відмітити, що, незважаючи на патріархальний характер шлюбу, право Стародавнього Риму містило низку обмежень стосовно майна, що знаходилося у власності дружини з метою захисту її майнових прав. Так, особливий правовий режим мало придане (*dos*). Вважалося, що основною метою встановлення приданого було надання допомоги чоловікові, який мав нести тяготи шлюбного життя (*ad onera matrimonii ferenda*). Водночас існуюча свобода розлучення призводила до масових зловживань, коли, одружуючись заради приданого, чоловік швидко розривав шлюб. Значна кількість таких випадків змусила законодавця до вжиття певних обмежень, спрямованих на захист прав як жінки, так і особи, що надала придане.

Так, оскільки нерухоме майно, як зазначалося вище, вже в той період посідало особливе місце в житті римського суспільства, зазначені обмеження стосувалися саме такого майна. Зокрема, чоловік, здійснюючи управління приданим, не мав права змінювати призначення земельної ділянки інакше, ніж з дозволу або на прохання дружини [5, с. 279]. Законом Юлія було встановлення заборони без згоди дружини відчувати нерухомість, надану у якості приданого, а також вчиняти з нею правочини, що могли у майбутньому привести до її відчуження (наприклад, передача у заставу) [23, с. 231]. Пізніше Юстиніан забороняє відчуження нерухомого майна, що входило до складу приданого, або встановлення на таке майно іпотеки, навіть за наявності згоди дружини [7, с. 332].

Вказані вище обмеження стосовно нерухомого майна існували не лише в римському праві. Так, до XII століття істот-

но обмежувалась можливість включення нерухомого майна до складу приданого у давньоруському праві. У XII столітті можливість передачі у якості приданого нерухомого майна відновлюється, проте з середини XVI століття знов починають вводитись обмеження щодо включення до складу приданого саме цього виду майна. Так, наприклад, існувала заборона включати до складу приданого більше ніж половину вотчинних земель, яка пізніше переходить у повну заборону включення до складу приданого родової земельної власності. Слід відмітити, що на землі, що були придбані за договором, така заборона не розповсюджувалась. Могли включатися до складу приданого і жалувані землі, оскільки вони мали такий саме правовий режим, як і землі, придбані за договором купівлі-продажу. Починаючи з 20-х років XVII століття ситуація дещо змінюється. Так, дочкам служилих людей дозволялося виходити заміж з «пожиточним помістям» [17, с. 56-57].

Як приклад правового регулювання відносин стосовно нерухомого майна також можна навести порядок, що діяв у деяких регіонах Російської Імперії, відповідно до якого нерухоме майно виступало у якості забезпечення приданого, коли чоловіки записували на своїх дружин певну нерухомість (запис робився у вигляді заповіту, що вчинявся одразу після укладення шлюбу). Таке забезпечення було скасовано Соборним укладенням 1649 року і замінено правом дружини на відновлення приданого та отримання чверті рухомого майна чоловіка.

Крім того, той з подружжя, що пережив іншого, мав право на пожиттєве користування вотчинами останнього за умови, якщо не укладав іншого шлюбу. З середини XVI століття спостерігається послаблення прав дружини на придане. Його починають оформлювати на чоловіка, який набував права одноособово ним розпоряджатися, включаючи і нерухоме майно. І хоча формально таке відчуження мало здійснюватися за згодою дружини (у 1679 році було видано спеціальний наказ про заборону реєстрації правочинів про відчуження нерухомого майна без згоди дружини), на практиці набуло широкого розповсюдження примушення

жінок на надання такої згоди, у тому числі і шляхом фізичного насильства [2, с. 62-63]. У подальшому на захист майнових прав жінок у сімейних правовідносинах була спрямована повна заборона відчуження нерухомого майна дружиною на користь чоловіка, встановлена Наказом від 26 лютого 1763 року «Про недійсність купчих, від дружин чоловікам даних» [13, с. 263].

Істотні зміни стосовно речових прав на нерухоме майно у сімейних правовідносинах відбуваються у XVIII столітті. Зокрема у контексті даного дослідження слід звернути увагу на таку істотну особливість правового регулювання майнових відносин цього періоду, як поділ майна на родове та благопридане, що значним чином вплинуло на правовий режим нерухомого майна. Перш за все заслуговує на увагу наказ Петра I 1714 року «Про порядок наслідування рухомого і нерухомого майна» (Наказ про єдинонаслідування). Відповідно до зазначеного Наказу нерухомим майном вважалася земля, угіддя, будинки, заводи, фабрики, лавки, корисні копалини, різні будови, які як підносяться над землею, так і побудовані під нею (зокрема, шахти, мости, дамби) [25, с. 341]. Слід окремо зауважити, що Наказом про єдинонаслідування було практично знищено відмінність між такими об'єктами нерухомого майна як помістя та вотчина і введено єдине поняття «нерухома садиба», власники якої мали право передавати нерухоме майно одному з синів. Основною метою встановлення такого порядку було закріплення дворянської власності на землю.

Отже, положення зазначеного Наказу стосовно того, що право на спадкування нерухомості мав лише один з синів (зазвичай - старший) не можна розглядати як встановлення принципу майорату. Як зазначає В.О. Ключевський, «це – не закон про майорат або «про первородство», нав'язаний ніби то порядками західноєвропейського феодального спадкування, як його іноді характеризують, хоча Петро I наводив довідки про правила спадкування в Англії, Франції, Венеції... Березневий наказ не затверджував виключного права за старшим сином; майорат був випадковістю, що наставала лише за відсутності дуківниці: бать-

ко міг заповісти нерухомість і молодшому синові повз старшого. Наказ встановлював не майорат, а єдинонаслідування, неподільність нерухомих маєтків» [14, с. 21].

І хоча пізніше Наказом 1731 року Наказ про єдинонаслідування був скасований, юридичний поділ на маєтки та вотчини поновлено не було. Крім того, Наказ 1731 року встановлював, що той з подружжя, що пережив іншого, наслідував останньому у 1/7 нерухомого та 1/14 частині рухомого майна. Водночас запроваджується поділ нерухомого майна на родове та благопридбане, що знайшло відображення у Зводі законів Російської імперії.

У цей період зазнає кардинальних змін і правове становище жінок, які тривалий період не мали права ані щодо розпорядження, ані навіть щодо володіння нерухомим майном. Так, Наказом 1753 року було остаточно встановлено право жінки розпоряджатися своїм нерухомим майном та скасовано обов'язкову письмову згоду чоловіка на вчинення дружиною відповідних правочинів [2, с. 100].

Істотною особливістю правового режиму майна у сімейних відносинах є також залежність цього режиму від соціального шару, до якого належали члени сім'ї. Наприклад, в літературі звертається увага на специфіку правового режиму сімейного майна у селянській родині. Так, М.В. Гримич [6, с. 149], досліджуючи звичаєве цивільне право українців ХІХ-початку ХХ століття звертає увагу на те, що у ХІХ столітті серед науковців точилася гостра дискусія з приводу сімейної власності: С. Пахман [19] вважав, що вся сімейна власність належала виключно главі сім'ї. Протилежної думки дотримувались численні прибічники «трудової теорії»: О. Бариков [3], О. Єфименко [8], І. Оршанський [18] тощо, котрі вважали сімейну власність спільною.

М.В.Гримич також звертає увагу на особливий правовий режим чоловічого та жіночого, батьківського та материнського майна. Зокрема, зазначається, що «для традиційного суспільства характерна статевовікова стратифікація, тож немає нічого дивного в існуванні таких понять, як «чоловіче» («господарче») або «бабське» (жіноче) майно.

Цей поділ стосовно предметів домашнього вжитку і сільськогосподарських знарядь цілком відповідає поділові робіт на жіночі та чоловічі, до того ж має ще й інший сенс, який полягає в тому, що «бабське» майно передавалося, як правило, по жіночій лінії, а «господарське» – по чоловічій» [6, с. 165]. Нерухоме майно традиційно належало переважно членам сім'ї чоловічої статі.

Зі встановленням радянської влади правовий режим нерухомого майна зазнає докорінних змін. Цивільний кодекс РСФСР, введений в дію 1 січня 1923 року у статті 21 встановив, що земля є надбанням держави й не може бути предметом приватного обороту. Володіння землею допускалося лише на праві користування. У примітці до зазначеної статті вказувалося, що з відміною приватної власності на землю поділ майна на рухоме та нерухоме скасовується [27, с. 115]. Слід погодитись з А.С.Сурай, що скасування поділу майна на рухоме та нерухоме було логічним наслідком відміни приватної власності на землю, оскільки за таких умов він просто втратив сенс [25, с. 342].

Щодо сімейного права, оскільки, як було зазначено вище, поділ майна на рухоме та нерухоме у період, що розглядається, практично втрачає сенс, то є не дивним, що Кодекс про шлюб та сім'ю України від 20 червня 1969 року [15] положень стосовно речових прав на нерухоме майно членів сім'ї не містив.

З набуттям Україною незалежності відбуваються істотні зміни у політичному та соціально-економічному житті держави. Реформуванням економіки України після 1990 року призводить до появи різних форм власності, відновлюється право приватної власності. Зазначене не могло не вплинути на сімейні відносини, причому, головним чином, у майновій сфері. Так, В.І. Труба слушно зазначає, що «донедавна майно подружжя було досить незначним і складалося, головним чином, із споживчих речей, речей індивідуального користування та речей для професійних занять кожного з подружжя. З розвитком ринкових відносин до складу майна подружжя стали входити об'єкти нерухомості, цінні папери, частки у складеному капіталі товариств, права інтелектуаль-

ної власності тощо» [26, с. 291]. Прийнятий 7 лютого 1991 року Закон України «Про власність» містив низку положень, що стосувалися «сімейної» власності. Зокрема, стаття 15 зазначеного Закону встановлювала право наймача житлового приміщення в будинку державного чи громадського житлового фонду та членів його сім'ї придбати у власність відповідну квартиру або будинок шляхом їх викупу або на інших підставах, передбачених законодавством України. Стаття 16 зазначала, що майно, нажите подружжям за час шлюбу, належить їм на праві спільної сумісної власності. Стаття 17 встановлювала, що майно, придбане внаслідок спільної праці членів сім'ї, є їх спільною сумісною власністю, якщо інше не встановлене письмовою угодою між ними [9].

Процес приватизації державного майна, що розпочався з прийняттям у 1992 році трьох приватизаційних законів: Закону України від 4 березня 1992 року «Про приватизацію державного майна» [10], Закону України від 6 березня 1992 року «Про приватизацію невеликих державних підприємств (малу приватизацію)» [12] та Закону України від 19 червня 1992 року «Про приватизацію державного житлового фонду» [11], поклав початок істотних змін у складі майна приватних осіб, що не могло залишити осторонь і сімейні майнові відносини. Якщо два перших з зазначених законів безпосередньо не зачіпали питання сім'ї та сімейних відносин, то Закон України «Про приватизацію державного житлового фонду» містить низку безпосередніх відсилань до поняття сім'ї. Так, стаття 3 зазначеного Закону встановлює, що 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. Причому у ч. 2 статті 5 зазначається, що до членів сім'ї наймача включаються лише громадяни, які постійно проживають у квартирі (будинку) разом з наймачем або за якими зберігається право на житло. Крім того, відповідно до статті 6 право безоплатного набуття у власність квартири (будинку) незалежно від роз-

міру загальної площі було надано багатодітним сім'ям (тобто сім'ям, що мають трьох і більше неповнолітніх дітей).

Прийнятий 16 січня 2003 року Цивільний кодекс України [28] відновив поділ речей на рухомі та нерухомі. Сьогодні стаття 181 зазначеного Кодексу встановлює, що до нерухомих речей (нерухоме майно, нерухомість) належать земельні ділянки, а також об'єкти, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення.

Окремі норми стосовно нерухомого майна містить і Сімейний кодекс України від 10 січня 2002 року [24]. Зокрема, встановлюються вимоги стосовно договору про поділ житлового будинку, квартири, іншого нерухомого майна, а також про виділ нерухомого майна дружині, чоловікові зі складу усього майна подружжя (ст. 69 СК), передбачається можливість укладання окремих договорів, пов'язаних з припиненням права на утримання (аліменти) взамін набуття права власності на житловий будинок, квартиру чи інше нерухоме майно (ст.ст. 89, 190 СК), обумовлюється неможливість передачі у власність одного з подружжя нерухомого майна за шлюбним договором (ст. 92 СК), встановлюються правила стосовно вчинення правочинів з нерухомим майном дитини (ст. 177 СК), а також встановлюється режим особистої приватної власності дружини, чоловіка на житло, набуте нею, ним за час шлюбу внаслідок його приватизації відповідно до Закону України «Про приватизацію державного житлового фонду» та на земельну ділянку, набуту нею, ним за час шлюбу внаслідок приватизації земельної ділянки, що перебувала у її, його користуванні, або одержана внаслідок приватизації земельних ділянок державних і комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій, або одержана із земель державної і комунальної власності в межах норм безоплатної приватизації, визначених Земельним кодексом України (ст. 57 СК).

#### **Висновки з даного дослідження та перспективи подальших розвідок у даному напрямку**

Речові права на нерухоме майно займа-

ють особливе місце у майнових сімейних правовідносинах, оскільки пов'язані не лише з суто майновими інтересами суб'єктів правовідносин, а часто несуть і психоемоційне навантаження, пов'язане з почуттям роду, походження, родинних коренів.

Правове регулювання речових прав на нерухоме майно в сімейних правовідносинах тісно пов'язано з правовим регулюванням спадкових відносин. Тривалий період регулювання речових прав на нерухоме майно в сімейних правовідносинах мало яскраво виражений гендерний характер, коли можливості членів сім'ї жіночої статі істотно обмежувались (наприклад, заборона включати нерухоме майно до складу приданого, обмеження прав на нерухоме майно вдови тощо).

Істотною особливістю правового режиму нерухомого майна у сімейних відносинах є залежність цього режиму від соціального шару, до якого належали члени сім'ї. Так, зокрема, традиційним для сільських українських родин традиційним був поділ майна на материнське та батьківське. Саме до останнього здебільшого належало нерухоме майно.

В історії права України існував тривалий період фактичного виключення нерухомого майна з цивільного обігу, що припадає на часи радянської влади. Невизнання права приватної власності призвело до скасування поділу майна на рухоме та нерухоме, який у таких умовах практично втратив сенс. Відповідно і в сімейних правовідносинах питання стосовно права власності на нерухоме майно не виникало.

Набуття Україною незалежності призвело до істотних політичних та економічних змін у житті суспільства. Поновлення права приватної власності, розвиток ринкових призводить до відновлення поняття нерухомого майна. Нерухоме майно починає входити до складу сімейного майна (подружжя, батьків та дітей), що, у сукупності з особливостями правового регулювання сімейних відносин створює особливий правовий режим нерухомого майна в сімейних правовідносинах.

### Література

1. Аврамова О. Є. Поняття та класифікація житлової нерухомості / О. Є. Аврамова //

Форум права. – 2012. – №1. – С. 15-19

2. Алексеев А. А. Правовое регулирование имущественных отношений супругов в Российской Империи : диссертация на соискание ученой степени кандидата юридических наук : спец. 12.00.01 – теория и история права и государства; история учений о праве и государстве / Андрей Анатольевич Алексеев. – Челябинск, 2007. – 235 с.

3. Барыков О. Обычай наследования у государственных крестьян / О. Барыков. – Санкт-Петербург: Типография Ф. Стелловского, 1862. – 41 с.

4. Безрук Н. П. Соотношение жилищных прав ребенка с правами на совместное проживание с родителями и на место жительства / Н. П. Безрук // Вестник Уральского института экономики, управления и права. – 2008. – №5. – С. 20-30

5. Гарсия Гарридо М. Х. Римское частное право : Казусы, иски, институты / перевод с испанского; Отв. ред. Л. Л. Кофанов. – М. : Статут, 2005. – 812 с.

6. Гримич М. В. Звичаєве цивільне право українців ХІХ-початку ХХ століття / М. В. Гримич. – К. : Арістей, 2006. – 560 с.

7. Дождев Д. В. Римское частное право: Учебник для вузов / Под общ. ред. акад. РАН д.ю.н. проф. В. С. Нерсесянца. – 2-е изд., изм. и доп. – М. : Норма, 2006. – 784 с.

8. Ефименко А. Исследования народной жизни Вып. 1. Обычное право / А. Я. Ефименко; изд. В. И. Касперова. – М.: «Русская» типолитография, 1884. – 398 с.

9. Закон України «Про власність» від 07.02.1991 року № 697-ХІІ [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/697-12>

10. Закон України від 04.03.1992 року №2163-ХІІ «Про приватизацію державного майна» [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/2163-12>

11. Закон України від 19.06. 1992 року №2482-ХІІ «Про приватизацію державного житлового фонду» [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/2482-12>

12. Закон України від 06.03.1992 року № 2171-ХІІ «Про приватизацію невеликих державних підприємств (малу приватиза-

#### АНОТАЦІЯ

У статті розглядаються особливості регулювання речових прав на нерухоме майно членів сім'ї на різних історичних етапах: від римського приватного права до сучасного права України. Робиться висновок про тісний зв'язок регулювання речових прав на нерухоме майно в сімейних правовідносинах з регулюванням спадкових відносин та тривалий період існування яскраво вираженого гендерного характеру регулювання таких прав з істотним обмеженням прав жінок. Також виділяється така особливість правового режиму нерухомого майна у сімейних відносинах як залежність цього режиму від соціального шару, до якого належали члени сім'ї.

#### SUMMARY

The article considers the peculiarities of regulation of property rights for family members' real estate in the different historical periods: from the Roman private law to the contemporary law of Ukraine. Author makes a conclusion about close connection of regulation of property rights for real estate in terms of family legal relations and regulation of inheritance relations, as well as about long period of clearly defined gender-based regulation of such rights with significant limitations of women's rights. Author also highlights dependency of the legal regime of real estate in family relations on social stratum to which to the family members belonged, as a peculiarity of such legal regime.

цію» [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/2171-12>

13. Законодательство Екатерины II. В 2-х томах. Т. 2 / Клеандров В.М., Кутына Г.А., Новицкая Т.Е., Ноятов С.Л., и др.; Отв. ред.: Новицкая Т.Е., Чистяков О.И. - М.: Юрид. лит., 2001. - 984 с.

14. Ключевский В. Русская история : Полный курс лекций. Т. 3. / В. Ключевский. - М. : АСТ, Мн. : Харвест, 2002. - 592 с.

15. Кодекс про шлюб та сім'ю України від 20.06.1969 року № 2006-VII [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/2006-07>

16. Морандьер Л. Ж. Гражданское право Франции (в 3-х томах) / Л. Ж. Морандьер. – Том 1. – 1958. – Москва, Иностран. лит. – 742 с.

17. Нижник Н. С. Правовое регулирование семейно-брачных отношений в русской истории / Н. С. Нижник. – СПб. : Издательство Р. Асланова «Юридический центр Пресс», 2006. – 272 с.

18. Оршанский И. Г. Исследование по русскому праву обычному и брачному /- И. Г. Оршанский. – СПб. : тип. А.Е. Ландау, 1879. – 459 с.

19. Пахман С. В. Обычное гражданское право в России / С. В. Пахман; Под ред., с предисл.: Томсинов В.А. - М.: Зерцало, 2003. - 736 с.

20. Підпригора О. А. Римське право: Підручник. / О. А. Підпригора, Є. О. Харитонов. – К.: Юрінком Інтер, 2006. – 512 с. – Бібліогр.: С. 477-481

21. Покровский И. А. Основные проблемы гражданского права / И. А. Покровский. – М. : Статут (в серии «Классика российской цивилистики»), 1998. – 353 с.

22. Ромовська З. Україна творить європейське сімейне право / З. Ромовська // Право України. – 2013. – №10. – С. 9-29

23. Сафина Д. В. Имущественные отношения супругов в праве Древнего Рима и семейном праве Республики Беларусь /-

Д. В. Сафина // Проблемы гражданского права и процесса : сб. науч. ст. / ГрГУ им. Я. Купалы ; редкол.: И.Э. Мартыненко (отв. ред.) [и др.]. – Гродно : ГрГУ, 2009. – С. 227-242. – 405 с.

24. Сімейний кодекс України від 10.01.2002 № 2947-III [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/2947-14>

25. Сурай А. С. Историчний розвиток теорій та понятійної бази дефініції «нерухоме майно» / А. С. Сурай // Збірник наукових праць Черкаського державного технологічного університету. Серія: Економічні науки. – 2009. - №24. – С. 340-343

26. Труба В. І. Проблеми вирішення майнових спорів подружжя при розірванні шлюбу / В. І. Труба // Правова держава. – 2010. – Випуск 21. – С. 290-294

27. Хрестоматия по истории отечественного государства и права, 1917 – 1991 гг. / Под ред.: Чистяков О.И. – М.: Зерцало, 1997. – 592 с.

28. Цивільний кодекс України. Закон від 16 січня 2003 року № 435-IV ВР [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/435-15>