

– залучення позабюджетних джерел фінансування освіти, а саме коштів фізичних і юридичних осіб, шляхом запровадження на рівні законодавства стимулюючих заходів та створення умов для залучення додаткових коштів до цієї галузі. Зрозуміло, що це має відбуватися без зниження освітніх стандартів і розмірів бюджетного фінансування.

Слід також наголосити на необхідності удосконалення законодавства із зазначених питань. Закони в галузі освіти, у тому числі щодо її фінансування, як правило, не містять

норм прямої дії. Наслідком цього є існування в законодавчому полі численних підзаконних актів – постанов Кабінету Міністрів України, положень центральних органів виконавчої влади в галузі освіти та бюджету.

Країна не може повною мірою забезпечити потреби освітніх закладів, але, незважаючи на фінансові, законодавчі й інші негаразди, суспільству необхідно забезпечити молодь якісними та професійними освітніми послугами, адже це єдина передумова успіху як молодих громадян, так і держави загалом

#### Література

1. Конституція України // Відомості Верховної Ради України. – 1996. – № 30. – Ст. 141.
2. Карпенко О. В. Управлінський облік : методика викладання у вищій школі : навч. посіб. / О. В. Карпенко. – К. : Центр учб. літ., 2007. – 244 с.
3. Лич В. М. Фінансування науки: аналіз стану, проблеми та шляхи вдосконалення / В. М. Лич // Вісник ВДУ ім. Лесі Українки. Розділ III. Економічні науки, 2005. – С. 189–194.
4. Грішнова О. А. Проблеми фінансування освіти в перехідній економіці України / О. А. Грішнова // Вісник ВДУ ім. Лесі Українки. Розділ II. Економічні науки, 2003. – С. 135–149.
5. Про освіту : закон України від 23 трав. 1991 р. // Відомості Верховної Ради України. – 1991. – № 34. – Ст. 451.
6. Ніколаєнко С. М. Вища освіта – джерело соціально-економічного і культурного розвитку суспільства / С. М. Ніколаєнко. – К. : Знання, 2005. – 319 с.

*Надійшла до редколегії 10.03.2010*

#### Анотації

Досліджено стан та тенденції фінансування вищої освіти в Україні. Визначено причини незадовільного стану фінансування вищої освіти в Україні та запропоновано ряд заходів щодо стабілізації галузі.

Исследованы состояние и тенденции финансирования высшего образования в Украине. Определены причины неудовлетворительного состояния финансирования высшего образования в Украине и предложены ряд мер по стабилизации данной области.

Condition and tendencies of financing higher education in Ukraine are researched. The reasons of unsatisfactory condition of financing higher education in Ukraine are determined; some measures to stable this branch are offered.

УДК 347.451

**І. В. ЛИСЕНКО,**

*кандидат юридичних наук,  
доцент кафедри права*

*Науково-технічного університету «Харківський політехнічний інститут»*

## ЩОДО ПІДСТАВ НАБУТТЯ ПРАВА ПРИВАТНОЇ ВЛАСНОСТІ НА ЖИТЛО

Актуальність проблеми набуття права власності на житло обумовлюється проголошенням у ст. 47 Конституції України [1] права кожного на житло, а також закріпленням обов'язку держави створювати умови, за яких кожний громадянин матиме змогу побудувати житло, придбати його у власність або взяти в оренду. Зі зміною державно-правового устрою нашої держави змінилися й пріоритети у способах реалізації житлових прав громадян. Основні законодавчі акти визначили такі

засади побудови нашої держави, як державний захист усіх суб'єктів права власності та їх рівність перед законом (ч. 3 ст. 13 Конституції України; було втілено принцип, згідно з яким право власності набувається на підставах, що не заборонені законом, зокрема з правочинів (ч. 1 ст. 328 Цивільного кодексу (далі – ЦК) України) [2]. Утім, набуття права приватної власності на житло має свою специфіку, оскільки житло має велику матеріальну й соціальну цінність для кожної людини і є нерухомим

майном, що обумовлює ряд особливостей при його відчуженні та набутті права власності.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій,** у яких започатковано розв'язання проблеми набуття права приватної власності на житло за законодавством України неможливо провести без дослідження праць таких відомих правознавців, як Я. М. Шевченко, В. М. Самойленко, Р. Б. Шишка, В. Ф. Маслов, М. К. Галлянич тощо. Утім, кожен із них розглядав підстави набуття права власності лише в розрізі національного законодавства без проведення порівняльної характеристики чинного цивільного законодавства України та інших держав. Також окремо не досліджувалися підстави набуття права приватної власності на такий важливий об'єкт для кожної людини, як житло, що неприпустимо в умовах формування та розвитку національної правової системи.

**Метою** цієї статті є проведення дослідження підстав набуття права приватної власності на житло в цивільному законодавстві України в ретроспективі. Завданнями, що постають у зв'язку з цим, є: виявлення підстав набуття права приватної власності на житло за національним законодавством, чинним законодавством інших держав та в ретроспективі; з'ясування тих способів набуття права приватної власності на житло, які найбільш часто та ефективно використовуються в сучасних правовідносинах.

Розгляд питання набуття права приватної власності на житло у зв'язку з необхідністю охорони прав учасників правовідносин необхідно розпочати з часів Стародавнього Риму, оскільки саме в римському приватному праві сформувалися основні цивілістичні інститути, в тому числі й способи набуття права власності. Еволюція розвитку приватноправових відносин в давньоримському праві обумовила появу первісних та похідних способів набуття права власності. Так, до оригінального (первісного) набуття права власності належали захоплення, заволодіння (оскупатіо) нічийною річчю. Шляхом захвату набувалися у власність речі військового супротивника (ex hostibus) [1, с. 396]. Таким чином могло набуватися у власність рухоме та нерухоме майно, в тому числі різні споруди та будівлі. Дореволюційне російське цивільне право перейняло окремі давньоримські правові інститути. Як зазначав один із тогочасних російських дослідників, наші юристи захоплюються римським правом, у якому оскупатіо є набуттям права власності та думають, що якщо в римському

праві існував такий стан речі, в якому вона не належить нікому, то і в нашій юриспруденції можна найти такий стан. Тобто тогочасні науковці вважали, що знаходження також є первісним способом набуття права власності. Втім у Зводі законів Російської імперії (ст. 406) [3, с. 384] було зазначено, що речі, які не належать нікому конкретно та знаходяться на території Російської держави, належать державі. Тому, хоча в доктрині російського законодавства був такий спосіб набуття права власності, як заволодіння безхазяйною річчю, чинні норми виключали його з практичного обігу в юриспруденції.

Щодо проблеми воєнної здобичі, то в Російській імперії це визнавалося одним із способів набуття права власності на майно. Втім з цього приводу у цивілістиці існувала дискусія. Одні науковці вважали, що під час війни між двома державами кожна зі сторін визнає супротивника таким, що не має жодних прав на майно. Тому речі, що знаходяться у ворога, розглядаються як безхазяйні. Інші вчені зазначали, що вилучення здобичі може розглядатися як один із засобів позбавлення ворога можливості для ведення воєнних дій. Це позбавляє останнього права власності, визнаючи за ним існування такого права в минулому [3, с. 388]. Тому в даному випадку більш коректно говорити про оскупатіо як похідний спосіб набуття права власності. У законодавстві радянської держави та сучасної України немає поняття захоплення чужого майна. Утім, є норми, які регулюють набуття права власності на безхазяйне рухоме та нерухоме майно. У ст. 137 ЦК УРСР [4] йшлося про те, що майно, яке не має власника або власник якого невідомий (безхазяйне майно), надходить у власність держави за рішенням виконавчого комітету районної, міської ради народних депутатів, винесеним за заявою фінансового органу. Як слушно зауважує В. М. Самойленко, новий Цивільний кодекс реципіював правовий інститут набувальної давності у ст. 344 [5, с. 205]. Так, у ст. 344 ЦК України зазначається, що 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.

За чинним законодавством право власності на нерухоме майно, що підлягає державній реєстрації, виникає за набувальною давністю з моменту державної реєстрації. Право власності за набувальною давністю на нерухоме

майно, транспортні засоби, цінні папери набувається за рішенням суду.

Набуття речі, майна за давністю (*usucapio*), як зауважує Д. В. Дождєв, є виключно римським способом оригінального набуття (*iure civili*) [6, с. 403]. Передумовою набуття права власності повинно було бути безперервне володіння річчю протягом встановленого законом строку. Доктрина давньоримського права передбачала перелік правомірних підстав для *usucapio*: як покупця, на підставі дарування, на підставі заповіту, як посагу, як виданого для виконання зобов'язання, як виданого для відшкодування шкоди, як кинутого, як спадкоємця. В Дигестах Цельс зазначив, що не має сили набуття за давністю, якщо немає ніякого дарування та ніякого посагу [6, с. 407]. Набуття за давністю було відоме й російській цивільній доктрині. Д. І. Мейєр висловлював думку, що такий спосіб є похідним, оскільки за давністю право власності на річ переходить від однієї особи-власника до іншої, так само як право власності переходить на підставі правочину [3, с. 389]. Поділяючи цю думку, ми можемо сказати, що й давньоримське право чітко визначало підстави набуття права власності за давністю, які передбачали, що попередній власник речі за своєю волею передає її іншій особі.

Виникнення права власності на новостворене житло є первісним способом набуття права власності. Тому дуже важливо визначити момент виникнення права власності. Право власності на нерухоме майно та зокрема на житло відповідно до чинного законодавства підлягає державній реєстрації, тому право власності на новостворене житло виникає з моменту державної реєстрації. Якщо договором або законом передбачено прийняття нерухомого майна (житла) до експлуатації, право власності виникає з моменту його прийняття до експлуатації. Утім, окремі науковці піддають критиці положення ст. 331 ЦК України, яка встановлює три моменти виникнення права власності на новостворене нерухоме майно: з моменту завершення будівництва (створення майна); з моменту прийняття його до експлуатації; з моменту державної реєстрації [7]. На нашу думку, цілком справедливим буде той факт, що моментом виникнення права власності на житло як об'єкт нерухомості повинен бути момент державної реєстрації права власності. Дійсно, підтвердженням цього є ч. 3 ст. 331 ЦК України, де говориться про те, що до завершення будівництва (створення майна) особа

вважається власником матеріалів, обладнання тощо, які були використані в процесі його будівництва (створення майна). Тобто до завершення будівництва й державної реєстрації право власності на житло у особи виникнути не може.

Похідні способи набуття права власності визначаються давньоримським принципом, що ніхто не може перенести на іншого більше прав, ніж має сам. Цим правилом обумовлюється такий спосіб набуття права приватної власності, як укладення договору. Цивільно-правовий договір є похідним способом виникнення права власності на житло. Серед цивільно-правових договорів, що регулюють набуття права власності на житло, можна виділити договори купівлі-продажу житла, міни житла, довічного утримання, ренти, дарування житла.

Договір купівлі-продажу житлового будинку (квартири) або іншого нерухомого майна укладається в письмовій формі й підлягає нотаріальному посвідченню та державній реєстрації. Він є консенсуальним, двостороннім, оплатним та еквівалентним. Характерним для купівлі-продажу як консенсуального договору є синалагматичність, або функціональна двосторонність зобов'язання [6, с. 511]. Тобто позовна вимога однієї сторони до іншої можлива лише за умови, якщо перша виконає свої зобов'язання перед другою. Слід зауважити, що чинне законодавство чітко не визначає істотні умови договору купівлі-продажу житла, а встановлюються вони відповідно до загального законодавства. Немає сумніву, що предметом купівлі-продажу житла є індивідуально-визначена річ. Тобто кількість та якість такої речі повинні бути чітко визначені (*genus limitatum*) [6, с. 513]. Утім, під предметом купівлі-продажу житла розуміють конкретний об'єкт закінченого будівництва, прийнятий в експлуатацію, з приводу якого сторони домовляються про виникнення цивільно-правових відносин. Зокрема в російському законодавстві визначення предмета в договорі продажу нерухомості передбачається ст. 554 ЦК Росії [8], яка вказує, що в такому договорі необхідні дані, що дозволяють конкретно встановити нерухоме майно, у тому числі дані, що визначають розташування нерухомості на відповідній земельній ділянці або в складі іншого нерухомого майна. На нашу думку, в ЦК України необхідно передбачити такі істотні умови договору відчуження житла: ціна житла; характеристика житла (кількість кімнат,

площа, поверх тощо); відсутність або перелік осіб, які зберігають право користування житлом після придбання його набувачем; детальний опис їх права користування житлом (зокрема підстави, строк користування тощо).

За договором міни житла кожна зі сторін зобов'язується передати другій стороні у власність одне житло в обмін на інше житло або інший товар. Кожна зі сторін договору міни є продавцем того житла, яке вона передає в обмін, і покупцем товару, який одержує замість переданого. Договором може бути встановлена доплата за житло більшої вартості, що обмінюється на товар меншої вартості. Право власності на обмінювані товари переходить до сторін одночасно після виконання зобов'язань щодо передання житла або іншого майна обома сторонами, якщо інше не встановлено договором або законом. Договором може бути встановлений обмін житла на роботи (послуги). Для цього договору, як і для інших договорів з житлом, встановлюється письмова форма, а договір підлягає нотаріальному посвідченню та державній реєстрації. Що стосується юридичної характеристики договору міни, то він є двостороннім, оплатним, консенсуальним. У дореволюційному цивільному російському праві існувала аналогічна конструкція [9, с. 318]. У римському праві міна була реальним договором. Лише домовленість про обмін не породжувала вимогу про передачу речі. Таке право виникало лише в особи, що передала річ в натурі [10, с. 113]. Але діюча, консенсуальна конструкція цього договору, на нашу думку, є більш прогресивною. Окрім того, вона більшою мірою охороняє права сторін, оскільки вже на етапі досягнення згоди за всіма суттєвими умовами договору та нотаріального посвідчення договору міни житла виникають права та обов'язки сторін.

За договором довічного утримання (догляду) одна сторона (відчужувач) передає другій стороні (набувачеві) у власність житловий будинок, квартиру або їх частину, інше нерухоме майно або рухоме майно, яке має значну цінність, замість чого набувач зобов'язується забезпечувати відчужувача утриманням та (або) доглядом довічно. Договір довічного утримання (догляду) укладається в письмовій формі та підлягає нотаріальному посвідченню. Це договір, за яким набувачеві у власність передається нерухоме майно, підлягає державній реєстрації. Право власності на житло та інше нерухоме майно за цим договором виникає в

набувача з моменту державної реєстрації. Цей договір є оплатним, оскільки житло надається набувачеві на платній основі. Платою є зустрічне матеріальне надання з боку набувача на користь відчужувача. Особливістю договору довічного утримання є те, що в момент його укладення сумарну вартість грошового надання визначити ще неможливо, як і строк, протягом якого відбуватиметься це надання, адже період життя відчужувача на момент укладення договору ще не є відомим. Тому цей договір, як відзначають Ю. К. Толстой та А. П. Сергєєв, можна вважати алеаторним, чи ризиковим, що відрізняє його від еквівалентних договорів [10, с. 135]. Цей договір вважається укладеним з моменту, коли сторони у встановленій законом формі досягнуть згоди за всіма істотними умовами, тобто цей договір є консенсуальним. Права та обов'язки за договором виникають в обох сторін. З обов'язку відчужувача передати майно набувачеві у власність виникає обов'язок набувача здійснювати довічно матеріальне забезпечення набувача. Тому довічне утримання є двостороннім договором.

Важливим є той факт, що за чинним законодавством України відчужувачем у договорі довічного утримання (догляду) може бути фізична особа незалежно від її віку та стану здоров'я. Договір довічного утримання (догляду) може бути укладений відчужувачем на користь третьої особи. Набувачем у договорі довічного утримання (догляду) може бути повнолітня дієздатна фізична особа або юридична особа. Набувач може бути зобов'язаний забезпечити відчужувача або третю особу житлом у будинку (квартирі), який йому переданий за договором довічного утримання (догляду). У цьому разі в договорі має бути конкретно визначена та частина помешкання, в якій відчужувач має право проживати.

Договір довічного утримання (догляду) може бути розірваний за рішенням суду в таких випадках: на вимогу відчужувача або третьої особи, на користь якої він був укладений, у разі невиконання або неналежного виконання набувачем своїх обов'язків, незалежно від його вини; на вимогу набувача. Цей договір припиняється зі смертю відчужувача. Обмеження права розпорядження за цим договором є заборона набувачеві до смерті відчужувача продавати, дарувати, міняти житло, передане за договором довічного утримання (догляду), укладати щодо нього договір застави, передавати його у власність іншій особі

на підставі іншого правочину. На нашу думку, це є не виправданим заходом, оскільки у разі неможливості набувачем за певних причин надалі надавати утримання, останній не має права на жодне відшкодування вкладених коштів, часу тощо. Тому ми пропонуємо дозволити відчужувати житло та інше майно, що є предметом цього договору, за згодою відчужувача з метою охорони майнових прав набувача.

Стаття 731 ЦК України визначає, що за договором ренти одна сторона (одержувач ренти) передає другій стороні (платникові ренти) у власність житло, а платник ренти натомість зобов'язується періодично виплачувати одержувачеві ренту у формі певної грошової суми або в іншій формі. Договором ренти може бути встановлений обов'язок виплачувати ренту безстроково (безстрокова рента) або протягом певного строку. К. П. Победоносцев приводить значення поняття «рента» за російським цивільним дореволюційним правом. За договором ренти одна сторона віддавала капітал власнику маєтку та відмовлялася, безумовно або умовно (на деякий термін), від права вимагати капітал, та в обмін діставала право щорічно отримувати прибуток чи ренту з цього майна, в чиїх би руках воно не знаходилося [9, с. 508]. Тобто рента обтяжувала нерухомість незалежно від зміни власника та вона виникала через надання капіталу власнику нерухомості.

Строк договору ренти також є однією з істотних його умов. При цьому йдеться про тривалий термін, що впливає з самої природи цього зобов'язання. Ще однією істотною умовою договору ренти є його ціна. Необхідна

оцінка вартості майна, яка дозволить визначити його реальну вартість, що потрібно, передусім, для публічних цілей. У договорі ренти житла оцінка вартості житла буде дорівнювати оцінці, що вказана в довідці-характеристиці з БТІ. Ця оцінка є необхідною для обчислення держмита, яке стягується при нотаріальному посвідченні договору. Але вона не є ціною договору ренти, оскільки остання складається з суми рентних платежів. Рента може виплачуватися у грошовій формі або шляхом передання речей, виконання робіт або надання послуг. Форма та розмір виплати ренти встановлюється договором ренти (ст. 737 ЦК України). Частина 3 ст. 735 ЦК України передбачає, що виплата ренти може бути забезпечена шляхом встановлення обов'язку платника ренти застрахувати ризик невиконання ним своїх обов'язків за договором ренти. За прострочення виплати ренти платник ренти сплачує одержувачеві ренти проценти (ст. 736 ЦК України).

За результатами проведеного правового аналізу чинного та ретроспективного законодавства щодо підстав набуття права власності на житло були запропоновані певні доробки національного законодавства з метою його уніфікації, які полягають у необхідності зазначення в нормативно-правових актах серед істотних умов договору купівлі-продажу не лише предмета й ціни, а й детального опису житла, зазначення кола осіб, які мають право проживання в ньому. Дана пропозиція має стимулювати підвищення рівня охорони законних прав та інтересів набувача та відчужувача житла.

### Література

1. Конституція України // Відомості Верховної Ради України. – 1996. – № 30. – Ст. 141.
2. Цивільний кодекс України // Відомості Верховної Ради України. – 2003. – № 40–44. – Ст. 356.
3. Мейер Д. И. Русское гражданское право : в 2 ч. / Мейер Д. И. – [по испр. и доп. 8-му изд., 1902 г. ; изд. 3-е, испр.]. – М. : Статут, 2003. – 832 с. – Серия «Классика российской цивилистики».
4. Цивільний кодекс УРСР // Ведомости Верховного Совета УССР. – 1963. – № 30. – Ст. 463.
5. Самойленко В. М. Цивільне та сімейне право України : [навч. посіб.]. Ч. 1. / Самойленко В. М. – 2-ге вид., перероб. та доп. – Х. : Юрsvіт, 2007. – 460 с.
6. Дождев Д. В. Римское частное право : учебник [для вузов] / Д. В. Дождев ; под общ. ред. В. С. Нерсесянца. – 2-е изд., изм. и доп. – М. : Норма, 2006. – 784 с.
7. Воронова О. В. Підстави набуття права власності на житло : автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. юрид. наук : спец. 12.00.03 «Цивільне право і цивільний процес; сімейне право; міжнародне приватне право» / О. В. Воронова. – К., 2005. – 20 с.
8. Гражданский кодекс Российской Федерации // СЗ РФ. – 1994. – № 32. – Ст. 3301.
9. Победоносцев К. П. Курс гражданского права. Ч. 1. / К. П. Победоносцев – СПб., 1873. – 689 с.
10. Гражданское право. Ч. 2. / [под ред. А. П. Сергеева, Ю. К. Толстого]. – М. : Проспект, 1997. – 778 с.

*Надійшла до редколегії 22.03.2010*

### Анотації

Розглянуто актуальну проблему цивілістичної доктрини набуття права власності на житло в ретроспективі та за чинним законодавством. Сформульовано пропозиції з удосконалення окремих теоретичних підходів до класифікації способів набуття права приватної власності на житло.

Рассмотрена актуальная проблема цивилистической доктрины приобретения права собственности на жильё в ретроспективе и в действующем законодательстве. Сформулированы предложения по усовершенствованию отдельных теоретических подходов классификации способов приобретения права частной собственности на жильё.

Urgent problem of civil doctrine of acquisition of property right on dwelling in retrospective review and in legislation in force is considered. Proposals about improvement of separate theoretical approaches to classification of ways of acquisition of property right on dwelling are made.

УДК 347.42

**А. М. ГУЖВА,**

*старший викладач*

*Харківського гуманітарного університету «Народна українська академія»,*

*здобувач*

*Харківського національного університету внутрішніх справ*

## **ІНТЕРЕС І МІСЦЕ ВИКОНАННЯ ДОГОВОРУ В СУЧАСНОМУ ПРАВОЗАСТОСУВАННІ Й РИМСЬКОМУ ПРАВІ**

Своєрідним поштовхом до написання даної статті стало необґрунтоване повернення позовної заяви, предметом якої було стягнення плати за навчання за договором про надання освітніх послуг. Позов було подано за місцем виконання договору (за місцем знаходження університету). Однак судом було встановлено, що справа не підсудна цьому суду, і винесено ухвалу про повернення позивачу позовної заяви, оскільки «у договорі не було визначено порядок вирішення спорів, які витікають з вказаного договору». Також в ухвалі вказувалось, що «суду не були надані відомості про те, що договір є особливим і може бути виконаний лише за місцем знаходження університету».

Отже, місце виконання договору про надання освітніх послуг, яким могло бути у вказаному випадку лише місце знаходження університету, суд не прийняв як підставу для подання позову за місцем виконання договору. Причину такого рішення суду можна б було вбачати у прагненні легко позбавитися ще однієї справи, якими перевантажені суди, але, на наш погляд, корені вказаної ухвали криються у вадах чинного законодавства, де питання взаємозв'язку місця виконання договору і місця подання позову з договору висвітлено неоднозначно.

Учені-цивілісти часто звертаються до теми виконання договірних зобов'язань (М. І. Брагінський, В. В. Вітрианський, Т. В. Боднар,

В. С. Толстой тощо). Але в їх працях питання про місце виконання договору висвітлюється досить поверхово. Дане питання також розглядається окремо від питання про місце подання позову з договору.

Тому **метою** даної статті буде спроба проаналізувати проблему співвідношення інтересу кредитора в місці виконанні договору з інтересом у місці подання позову з договору у вітчизняному законодавстві.

У сучасному цивільному праві інтерес до виконання зобов'язання контрагентом також можна розглядати як інтерес до виконання певних умов договору: інтерес у місці виконання, інтерес до своєчасного виконання, інтерес до якості речі, роботи, послуги тощо.

Підкреслимо, що з питанням про місце виконання договору тісно пов'язане питання про подання позову з договору. Так, згідно з нормою Цивільного процесуального кодексу України про підсудність за вибором позивача (п. 8 ст. 110) позови, що виникають з договорів, у яких зазначено місце виконання або виконувати які через їх особливість можна тільки в певному місці, можуть пред'являтися також за місцем виконання цих договорів.

Однак у Цивільному процесуальному кодексі (далі – ЦПК) України не вказується, що вважати місцем виконання договору. Поняття «місце виконання» міститься лише у Цивільному кодексі, але стаття, у якій надається таке