

Андрій Богданович Гриняк

Київський регіональний центр
Національної академії правових наук України
Київ, Україна

Олег Богданович Гриняк

Головне слідче управління
Державне бюро розслідувань
Київ, Україна

ДОГОВІРНІ ПІДСТАВИ ВИНИКНЕННЯ ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА ЖИТЛО

Анотація. *Стаття присвячена теоретичному аналізу таких вторинних підстав виникнення права власності на житло, як цивільно-правові договори. Встановлено, що цивільно-правовий договір є найпоширенішою підставою, що виражає в єдиному волевиявленні загальну волю суб'єктів договору, спрямовану на перехід житла у власність. Недарма договір є і юридичним фактом, і формою існування правовідношення, і документом, який фіксує права та обов'язки сторін, і регулятором відносин з передання житла. Проаналізовано та запропоновано доповнити наявну систему цивільно-правових договорів як підстав виникнення права власності на житло такими договорами, як договір застави (іпотеки), договір пожертви, договір найму житла з викупом, спадковий договір, шлюбний договір. Окремо в межах цієї статті встановлено відмінності між договором міни житла та договором обміну житлом. Акцентовано увагу на недосконалості чинного законодавства з цього приводу та зроблено висновок, що зазначені договірні конструкції мають різну правову природу, адже договір міни є підставою виникнення права власності на житло, а договір обміну жилими приміщеннями – підставою виникнення лише права користування. Розмежовуючи договір дарування як підставу виникнення права власності на житло та заповіт, зроблено висновок, що договір дарування може бути укладений у випадку настання смерті дарувальника в майбутньому, оскільки законом не передбачено такої заборони. Тобто сторони можуть передбачити у договорі дарування житла, що житло переходить до обдаровуваного з моменту смерті дарувальника. Окремо акцентовано увагу на особливостях договору пожертви як підстави виникнення права власності на житло, що відображається у праві пожертувача визначати мету використання житла, яке передається у власність особи за договором. Мета, зазначена у договорі пожертви, повинна відповідати призначенню житла. Розглянуто особливості спадкового та шлюбного договорів як підстав виникнення права власності на житло. Запропоновано цивільно-правові договори як підставу виникнення права власності на житло класифікувати на договори купівлі-продажу житла; договори міни житла; договори довічного утримання; договори ренти житла; договори дарування житла; договори іпотеки житла; договори пожертви житла; договори найму житла з викупом; спадкові договори; шлюбні договори; договори будівельного підряду; договори про спільну діяльність.*

Ключові слова: право власності, міна, довічне утримання, спадковий договір, купівля-продаж.

Andrii B. Hryniak

Kyiv Regional Center of the
National Academy of Legal Sciences of Ukraine
Kyiv, Ukraine

Oleg B. Hryniak

Main Investigation Department
State Bureau of Investigation
Kyiv, Ukraine

CONTRACTUAL GROUNDS FOR THE EMERGENCE OF HOUSING OWNERSHIP

Abstract. *The study provides the theoretical analysis of such secondary grounds for the emergence of housing ownership as civil law contracts. It is established that a civil law contract constitutes the most common basis, which delineates the general will of the contracting parties in a single expression of will, aimed at the transfer of housing ownership. There is a good reason that the contract constitutes a legal fact, a form of legal relations, a document that consolidates the rights and obligations of the parties, and the regulator of the relationship of transfer of housing. The study analysed and proposed to supplement the current system of civil law contracts as grounds for the housing ownership by such contractual forms as a pledge agreement (mortgage), donation agreement, a hire-purchase agreement, inheritance agreement, and marital agreement. In addition, the study established the differences between the housing barter contract and the housing exchange contract. The authors emphasised the imperfections of the current legislation in this regard and concluded that these contractual structures have different legal nature, because the barter agreement serves as the basis for the housing ownership, and the exchange agreement serves only as the basis for the right of use. Distinguishing the gift agreement as the basis for the ownership of housing and wills, it was concluded that the gift agreement may be concluded in the event of the donor's death in the future, as the law does not make provision for such a prohibition. That is, the contracting parties may stipulate in the housing gift agreement that the housing passes to the donee from the moment of death of the donor. Special attention is paid to the features of the gift agreement as the basis for the housing ownership, which is reflected in the right of the donor to determine the purpose of use of housing, which is transferred to the ownership of the person under the contract. The purpose stated in the gift agreement must correspond to the purpose of the housing. The study considered the specific features of inheritance and marriage contracts as grounds for the emergence of ownership of housing. Civil law contracts are proposed as a basis for the emergence of housing ownership to be classified as housing purchase and sale contracts; housing barter agreements; perpetual maintenance agreements; housing rental agreements; housing gift agreements; housing mortgage agreements; housing donation agreements; hire-purchase agreements; inheritance agreements; marital agreements; construction agreements; agreements on joint activities.*

Keywords: property rights, exchange, perpetual maintenance, inheritance contract, purchase and sale.

ВСТУП

Особлива увага впродовж усього часу розвитку майнових відносин, прикута до інституту права власності. Не меншу увагу науковці приділяють і питанням, пов'язаним із житлом як об'єктом права власності та предметом відповідних цивільно-правових правочинів. Так, відповідно до ч. 1 ст. 328 ЦК України¹ право власності набувається на підставах, що не заборонені законом, зокрема із правочинів, найбільш поширеними різновидами яких є цивільно-правові договори, що, будучи вторинними підставами виникнення права власності, не обмежуються тільки впливом на динаміку цивільних правовідносин, а й визначають зміст конкретних прав та обов'язків учасників договірної зобов'язання. Тобто, похідні підстави набуття права власності на житло – це такі, за яких право власності певної особи ґрунтується на праві попереднього власника [1].

Відповідно й цивільно-правовий договір є найпоширенішою підставою, що виражає в єдиному волевиявленні загальну волю суб'єктів договору, спрямовану на перехід житла у власність. Недарма договір є і юридичним фактом, і формою існування правовідношення, і документом, який фіксує права і обов'язки сторін, і регулятором відносин з передання житла. Тому при аналізі найбільш поширених цивільно-правових договорів як підстав виникнення права власності на житло слід зважати на момент набуття права власності, оскільки власник має мати чітке уявлення, з якого часу він може відноситися до такого житла як до своєї власності.

З цим питанням пов'язана й наукова дискусія щодо критеріїв класифікації цивільно-правових договорів як підстав виникнення права власності на житло. Так, Є. О. Мічурін класифікацію договорів, на підставі яких у особи може виникати право власності на житло, пропонує здійснювати за видами договорів про перехід права власності, які названі у ЦК України². Зокрема, на думку вченого, такими договорами є договори купівлі-продажу житла, міни житла, довічного утримання, ренти житла та дарування житла [2]. Як видається, запропонована класифікація потребує доповнення такими договорами, як договір застави (іпотеки), договір пожертви, договір найму житла з викупом, спадковий договір, а також шлюбний договір з урахуванням особливостей цих договорів, які будуть розкриті далі.

Одночасно можна звернути увагу на недостатнє висвітлення окресленої проблематики в сучасній українській правничій літературі [3–12]. Слід відзначити, що в сучасній правовій доктрині комплексні наукові дослідження, які б

¹ Цивільний кодекс України від 16 січня 2003 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text> (дата звернення 07.10.2020).

Civil Code of Ukraine. (2003, January). Retrieved from <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text>

² Там же, 2003.

Ibidem, 2003.

стосувалися тематики договірних підстав виникнення права власності на житло, відсутні. Наслідком цього є недостатня узгодженість закріплених в кодифікованих нормативно-правових актах України підходів до регулювання досліджуваних правовідносин, необхідність виявлення можливих колізій та вироблення науково-обґрунтованих пропозицій щодо їх усунення. Це підкреслює актуальність зазначених питань та обумовило вибір теми дослідження.

Відповідно метою цієї статті є аналіз існуючих класифікацій цивільно-правових договорів та розробка на цій основі цілісної системи цивільно-правових договорів як підстав виникнення права власності на житло.

1. МАТЕРІАЛИ ТА МЕТОДИ

Питання виокремлення цивільно-правових договорів як підстави виникнення права власності на житло є малодослідженим в юридичній літературі. Класифікації цивільно-правових договорів, за якими відбувається перехід права власності на житло присвячено праці таких науковців, як Є. О. Мічурін [13], М. К. Галянтич [14], Л. М. Николайчук [15] тощо. На науковому рівні розглядалися деякі питання визнання права власності на житло за договорами купівлі-продажу, довічного утримання (догляду), дарування тощо із вказівкою на те, що законодавець взагалі не виокремлює та не систематизує окремо договори з житлом. Так, на доктринальному рівні пропонується поділ договорів купівлі-продажу житла (залежно від предмета договору та способу його придбання) на: договори про купівлю-продаж квартири, жилого будинку, садиби, частини жилого будинку; купівля-продаж будинку на умовах довічного утримання; купівля-продаж жилого будинку, що належить неповнолітнім; купівля-продаж частки жилого будинку; договори на придбання житлових приміщень у багатоквартирних будинках; правочини купівлі нерухомості, предметом яких є не тільки жиле приміщення, частина будинку або будинок, а й відповідна земельна ділянка з надвірними будівлями. За способом придбання виділяється: придбання житла на аукціоні; шляхом викупу; на біржі тощо [14].

Окремої уваги заслуговує класифікація договорів, що опосередковують перехід права власності на житло як об'єкт права власності, на: 1) договори купівлі-продажу житла; 2) договори міни житла; 3) договори довічного утримання; 4) договори ренти житла; 5) договори дарування житла [2]. Однак з урахуванням потреби оновлення підстав виникнення права власності на житло вищенаведені класифікації потребують перегляду та доповнення. Методика відповідного дослідження зумовлена її метою та полягає у визначенні особливостей договірних підстав виникнення права власності на житло; виявленні прогалин та суперечностей у законодавстві України, судовій практиці, що виникають під час застосування відповідних підстав, та виробленні пропозицій щодо їх усунення. Для написання цієї статті нормативно-правову базу склали

Цивільний кодекс України¹, Житловий кодекс Української РСР², Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»³, Постанова Кабінету Міністрів України «Про Порядок державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»⁴ та ін.

У статті використано загальнонаукові та спеціально-юридичні методи наукового пізнання. Основним методом дослідження є системний метод, використання якого дозволило визначити систему цивільно-правових договорів, які спрямовані на набуття права власності на житло. Діалектичний метод пізнання дозволив розглянути тенденції розвитку цивільно-правових договорів як підстави виникнення права власності на житло. Логіко-семантичний метод дозволив проаналізувати окремі цивільно-правові договори та з'ясувати їх місце в системі підстав виникнення права власності на житло. Догматико-юридичний метод дозволив проаналізувати норми чинного законодавства, виявити в ньому прогалини, сформулювати пропозиції щодо його вдосконалення. Представлені наукові ідеї авторів в умовах сучасного розвитку цивільних відносин включають в себе цільовий, методологічний, змістовний, організаційно-правовий та результативний компоненти.

2. РЕЗУЛЬТАТИ ТА ОБГОВОРЕННЯ

Найбільш поширеним договором, якому законодавець відвів почесне перше місце серед інших видів договорів та присвятив найбільшу увагу, є договір купівлі-продажу. У контексті предмету нашого дослідження він розглядатиметься як договір купівлі-продажу житла, що в доктрині класифіковано за критеріями предмету договору, способу його придбання на: договори про купівлю-продаж квартири, жилого будинку, садиби, частини жилого будинку тощо. Крім цього, виникнення права власності на житло на підставі договору купів-

¹ Цивільний кодекс України від 16 січня 2003 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text> (дата звернення 07.10.2020).

Civil Code of Ukraine. (2003, January). Retrieved from <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text>

² Житловий кодекс Української РСР № 5464-X від 30 червня 1983 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/5464-10#Text> (дата звернення 07.12.2020).

Housing Code of the Ukrainian SSR No 5464-X. (1983, June). Retrieved from <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/5464-10#Text>

³ Закон України № 1952-IV «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» від 1 липня 2004 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15#Text> (дата звернення 02.10.2020).

Law of Ukraine No 1952-IV “On state registration of real rights to immovable property and their encumbrances” (2004, July). Retrieved from <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15#Text>

⁴ Постанова Кабінету Міністрів України № 1127 «Про Порядок державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» від 25 грудня 2015 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1127-2015-%D0%BF#Text> (дата звернення 07.09.2020).

Resolution of the Cabinet of Ministers of Ukraine No 1127 “On the Procedure for State Registration of Real Rights to Immovable Property and Their Encumbrances”. Retrieved from <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1127-2015-%D0%BF#Text>

лі-продажу може відбуватися і шляхом придбання квартири чи житлового приміщення у житлово-будівельного (житлового) кооперативу, членом якого може бути фізична особа. Право власності на житловий будинок, створений житлово-будівельним кооперативом, згідно зі ст. 384 ЦК України¹, виникає у кооперативу. Фізичні особи як його члени, щоб набути право власності на квартиру, повинні викупити її у кооперативу. Звідси, доходимо висновку, що виникнення права власності на житло у особи як члена кооперативу відбувається на підставі цивільно-правового договору, тому таке правонабуття належить до вторинних підстав виникнення зазначеного права.

Водночас, на нашу думку, виокремлювати викуп квартири у житлово-будівельного (житлового) кооперативу як самостійну підставу виникнення права власності на житло не слід, тому що насправді має місце виникнення відповідного права на підставі договору купівлі-продажу. Хоча не можемо не погодитися, що у цьому випадку договір купівлі-продажу має певні особливості. Зокрема, придбання житла відбувається у юридичної особи та особа може набути право власності лише на квартиру, а не на житловий будинок. Принаймні діюча редакція ч. 3 ст. 384 ЦК України² дозволяє дійти саме такого висновку. Таким чином, договір купівлі-продажу житла доцільно характеризувати як договір, що спрямований на перехід права власності на житло на оплатних засадах. При цьому слід підтримати висловлену в юридичній літературі думку, що ризик випадкового знищення житла переходить до набувача одночасно з виникненням у нього права власності, навіть у випадку, якщо інше буде встановлено договором [14]. Такий підхід, на нашу думку, зумовлений тим, що продавець, який вже не є власником житла, не відповідає за його долю. Інакше слід було б визнати, що у разі загибелі житла (втрати предмету договору) договір купівлі-продажу житла не був би виконаним продавцем, що, у свою чергу, тягло б відповідні правові наслідки. Але насправді продавець виконав умови договору, а знищення житла є випадковістю, тобто його вини у цьому немає. Менш поширеним, ніж договір купівлі-продажу житла, але не менш застосовуваним на практиці, є договір міни житла. Згідно зі ст. 715 ЦК України за договором міни (бартеру) кожна зі сторін зобов'язується передати другій стороні у власність один товар в обмін на інший товар. Кожна зі сторін договору міни є продавцем того житла, яке вона передає в обмін, і покупцем житла, яке вона одержує взамін. Договором може бути встановлена доплата за житло більшої вартості, який обмінюють на житло меншої вартості.

¹ Цивільний кодекс України від 16 січня 2003 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text> (дата звернення 07.10.2020).

Civil Code of Ukraine. (2003, January). Retrieved from <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text>

² Там же, 2003.

Ibidem, 2003.

Отже, договір міни житла як підстава виникнення права власності на житло наділений такими самими ознаками, як і договір купівлі-продажу житла. Тобто він є договором про передачу майна у власність, оплатним, двостороннім, консенсуальним (оскільки вважається укладеним з моменту досягнення сторонами згоди щодо усіх його істотних умов, а не з моменту передачі житла).

Укладаючи зазначений договір сторони мають можливість набути право власності на житло без залучення значних грошових коштів. Зокрема, особа для поліпшення своїх житлових умов не повинна укладати договорів позики чи кредиту або заставляти своє житло. Їй достатньо обміняти своє житло або інше майно на житло особи, яка виступає другою стороною договору міни житла. Також фізична особа може домовитися про придбання житла замість наданих нею послуг або виконаних робіт. Право власності на обмінюване житло переходить до сторін одночасно після виконання зобов'язань щодо передання житла обома сторонами, якщо інше не встановлено договором або законом. Відповідно й державна реєстрація права власності сторін на обмінюване житло відбувається після виконання кожною зі сторін реєстраційних процедур. У юридичній літературі деякі науковці розмежовують договір міни житла та обмін житлом. Так, А. А. Тітов зазначає, що відмінність договору міни житла від обміну жилими приміщеннями полягає в тому, що сторонами такого правочину є лише власники жилих приміщень, а предметом – житло, що належить їм на праві власності [16]. Є. О. Мічурін стверджує, що відмінність договору міни житла від обміну жилими приміщеннями полягає у тому, що в першому випадку договір фіксує перехід права власності, а в іншому відбувається перехід права користування між наймачами житлового приміщення [2]. Такої самої думки дотримується і М. К. Галянтич, вважаючи що договір міни житла і обмін житлом відрізняються за такими ознаками, як предмет, сторони, порядок оформлення, правові підстави та механізм проведення [14]. Зважаючи на вищевикладені позиції та враховуючи недосконалість чинного законодавства з цього приводу, слід визнати, що обмін житлом і договір міни житла є не термінологічними неточностями, а зазначені договірні конструкції мають різну правову природу, адже договір міни є підставою виникнення права власності на житло, а договір обміну жилими приміщеннями – підставою виникнення лише права користування.

Наступною доволі поширеною договірною конструкцією, що є підставою виникнення права власності на житло, є договір дарування. За цим договором дарувальник передає або зобов'язується передати в майбутньому обдаровуваному безоплатно житло у власність. При цьому у ч. 2 ст. 717 ЦК¹ відображено

¹ Цивільний кодекс України від 16 січня 2003 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text> (дата звернення 07.12.2020).

Civil Code of Ukraine. (2003, January). Retrieved from <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text>

уточнення, що на обдаровуваного не може бути покладено обов'язок вчинити на користь дарувальника будь-яку дію майнового або немайнового характеру. Інакше, згідно зі ст. 235 ЦК України, договір дарування житла може бути визнаний недійсним як удаваний правочин і до сторін застосовуватимуться норми цивільного законодавства, якими врегульовано правовідносини щодо договору, який насправді вчинили сторони. Зокрема, правові норми про вище аналізовані договірні конструкції купівлі-продажу чи міни житла. Водночас в юридичній літературі висловлено тезу, що передбачений ст. 725 ЦК України обов'язок обдаровуваного вчинити певні дії на користь третьої особи фактично нівелює безоплатність цього договору [17]. З цього приводу варто наголосити, що обов'язок обдаровуваного вчинити певні дії на користь третьої особи не призводить до визнання договору дарування житла оплатним, оскільки оплатність договору пов'язується з виконанням зустрічного зобов'язання, відповідно за цим договором дарувальник не отримує ніякого зустрічного надання, що й характеризує його як безоплатний правочин. Дарування є правочином, що заснований на взаємній згоді, а не лише на волевиявленні дарувальника. Це і відрізняє договір дарування від, наприклад, заповіту, де не потрібна згода спадкоємця, оскільки за заповітом права й обов'язки померлого переходять у момент його смерті, а договір дарування житла не може бути укладений у випадку настання смерті дарувальника в майбутньому.

Погоджуючись з тим, що основна відмінність договору дарування від заповіту полягає у тому, що договір дарування є двостороннім правочином, а заповіт одностороннім, на нашу думку, не можна категорично стверджувати, що договір дарування не може бути укладений у випадку настання смерті дарувальника в майбутньому, оскільки законом не передбачено такої заборони. До того ж, згідно з ч. 2 ст. 719 ЦК України¹, договір дарування житла укладається у письмовій формі і підлягає нотаріальному посвідченню, тому для державної реєстрації права власності на подароване особі житло (момент виникнення цього права за договором дарування житла) достатньо подати державному реєстратору прав нотаріально посвідчений договір дарування житла (ст. 20 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»²), який, як зазначалося вище, є консенсуальним. Тобто сторони можуть передбачити у договорі дарування житла, що житло переходить до об-

¹ Цивільний кодекс України від 16 січня 2003 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text> (дата звернення 07.12.2020).

Civil Code of Ukraine. (2003, January). Retrieved from <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text>

² Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» № 1952-IV від 1 липня 2004 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15#Text> (дата звернення 07.12.2020).

Law of Ukraine “On state registration of real rights to immovable property and their encumbrances” No 1952-IV (2004, July). Retrieved from <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15#Text>

даровуваного з моменту смерті дарувальника. Враховуючи вимоги ст. 334 та 722 ЦК України¹, можемо зробити висновок, що право власності у обдаровуваного на житло на підставі договору дарування виникає з моменту державної реєстрації цього права. Так, згідно з ч. 1 ст. 722 ЦК України право власності на житло виникає з моменту його прийняття. При цьому, згідно з частиною четвертою цієї статті, прийняття документів, які посвідчують право власності на житло, інших документів, які посвідчують належність особі предмета договору, або символів речі (ключів, макетів тощо) є прийняттям дарунка. Однак, беручи до уваги закріплене у ч. 4 ст. 334 ЦК України положення, право власності на житло виникає з дня державної реєстрації прав відповідно до закону.

Тому визнання державної реєстрації права власності на житло єдиним і беззаперечним юридичним фактом не може піддаватися сумніву сторонами договору дарування житла, оскільки передбачені ч. 4 ст. 722 ЦК України² моменти прийняття дарунка і виникнення права власності на нього стосуються рухомих речей (наприклад, транспортних засобів чи тварин), а не житла чи іншого нерухомого майна. Таку ж думку висловлено і в науковій літературі, де передача ключів від квартири чи житлового будинку або документів до них розглядається як символічний акт [15]. Цікавим та недостатньо дослідженим різновидом договору дарування житла, згідно зі ст. 729 і ст. 730 ЦК України, є договір пожертви. Так, виходячи зі змісту ст. 729 ЦК України, пожертвою є дарування для досягнення пожертвувачем та обдаровуваним певної, наперед обумовленої мети. Договір пожертви є укладеним з моменту прийняття об'єкту пожертви. До договору пожертви застосовуються положення про договір дарування, якщо інше не встановлено законом.

Відповідно до ст. 730 ЦК України пожертвувач має право здійснювати контроль за використанням житла як об'єкту пожертви відповідно до мети, встановленої договором. Якщо використання житла за призначенням (наприклад, як костел для ченців, медиків тощо) виявилось неможливим, використання його за іншим призначенням можливе лише за згодою пожертвувача, а в разі його смерті чи ліквідації юридичної особи – за рішенням суду. Пожертвувач або його правонаступники мають право вимагати розірвання договору пожертви, якщо житло використовуватиметься в інших, не передбачених договором цілях.

С. Д. Русу, на нашу думку, слушно звернула увагу, що особливістю цього договору якраз є те, що для досягнення сторонами певної, наперед обумовленої мети договір є укладеним із моменту прийняття пожертви [18]. Крім того, саме

¹ Цивільний кодекс України від 16 січня 2003 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text> (дата звернення 07.10. 2020).

Civil Code of Ukraine. (2003, January). Retrieved from <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text>

² Там же, 2003.

Ibidem, 2003.

досягнення згоди щодо мети використання житла, яке передається у власність особи за договором пожертви, відрізняє цей договір від договору дарування, для якого обумовлення мети використання житла суперечитиме суті цього договору. При цьому, мета використання житла може полягати, наприклад, у наданні можливості певним особам проживати у ньому, у покладанні на особу обов'язку використовувати житло як притулок для окремих категорій осіб або в наданні дозволу проводити у житлі екскурсії чи виставки тощо. Разом із тим мета, зазначена у договорі пожертви, повинна відповідати призначенню житла. Тобто, облаштування там торгових майданчиків, медичного закладу тощо суперечитиме положенням гл. 28 ЦК України. Підсумовуючи, варто зазначити, що договір пожертви житла доцільно характеризувати як реальний, безоплатний, двосторонньо-зобов'язуючий договір. Наступним видом договорів про передачу майна у власність, на підставі яких може виникати у особи право власності на житло, є договір довічного утримання (догляду), за яким відчужував передає набувачеві у власність житловий будинок, квартиру або їх частину, взамін чого набувач зобов'язується забезпечувати відчужувача утриманням та (або) доглядом довічно.

Серед цивілістів усталеною є позиція, що цей договір є: а) одностороннім, оскільки зобов'язаним за договором стає лише набувач майна, відчужувач немає жодних обов'язків [17]; б) оплатним, оскільки за ним набувач зобов'язується здійснювати майнове утримання відчужувача замість отримання майна. Відчужувач, у свою чергу, після передачі у власність речі може вимагати від набувача надання йому матеріального забезпечення. При цьому, на відміну від договору купівлі-продажу, в договорі довічного утримання йдеться не про ціну як істотну умову договору, а лише про грошову оцінку майна та послуг [19]; в) алеаторним (ризиковим), оскільки на момент його укладення не можна визначити, що буде більшим – вартість житла чи остаточна вартість наданого матеріального забезпечення [13]; г) консенсуальним, оскільки право власності на рухоме річ у набувача виникає з моменту нотаріального посвідчення договору, відповідно право власності на нерухоме майно – з моменту його державної реєстрації. На наш погляд, договір довічного утримання (догляду) доцільно характеризувати як двосторонньо-зобов'язуючий правочин, оскільки на відчужувача покладено обов'язок передати набувачеві у власність житловий будинок, квартиру або їх частину тощо замість догляду чи утримання, яке повинно надаватись відчужувачу набувачем. Причому цей обов'язок зберігається і у разі розірвання договору довічного утримання (догляду), якщо воно не є наслідком неналежного виконання набувачем своїх обов'язків, або у разі його припинення у зв'язку зі смертю набувача (раніше, ніж помре відчужувач).

Р. А. Майданик з цього приводу висловив міркування, що специфіка і правова природа відносин довічного утримання зумовлені наявністю в цьому договорі особливості, фідуціарної довіри. За правовою природою довічне утримання,

на його думку, є різновидом фидуціарного правовідношення [20]. Як видається, з такими міркуваннями вченого доцільно погодитись, адже відчужувач, як правило, обирає особу чи осіб, які здійснюватимуть за ним догляд, не навантаження, а з близьких чи добре знайомих йому людей, які повинні виправдати його довіру, надавши необхідне забезпечення – довічне утримання чи догляд.

Крім цього, у доктрині звертається увага на те, що відчужувач є недостатньо захищеним від вчинення проти нього набувачем умисного злочину. Через це висловлюються пропозиції вдосконалити чинне цивільне законодавство, передбачивши норму, згідно з якою у разі вчинення набувачем проти відчужувача умисного злочину він втрачає право отримати майно (житло) відчужувача у свою власність, а договір довічного утримання визнається недійсним [17].

З цього приводу цікавими для доктринального аналізу є міркування В. П. Маслова, що в законі слід обумовити, що майно не повинно переходити в повну власність особи, яка надає забезпечення, а має бути у спільній сумісній власності учасників договору [21], оскільки це знизить ризиковість договору довічного утримання (догляду) і дасть змогу посилити захист прав обох сторін. Зважаючи на наведене пропонуємо викласти ч. 1 ст. 744 ЦК України¹ у такій редакції: *«За договором довічного утримання (догляду) одна сторона (відчужувач) передає другій стороні (набувачеві) на праві спільної сумісної власності житловий будинок, квартиру або їх частину, інше нерухоме майно або рухоме майно, яке має значну цінність, з умовою виникнення права приватної власності у набувача після смерті відчужувача, взамін чого набувач зобов'язується забезпечувати відчужувача утриманням та (або) доглядом довічно»*.

У зв'язку з тим, що договір довічного утримання спрямований на передачу права власності на житло, то законом встановлено певні вимоги щодо такого майна: по-перше, зазначене житло має належати відчужувачу на праві власності, що має підтверджуватися відповідними правовстановлюючими документами, а, по-друге, це житло не повинно бути обтяжене арештом, заставою чи будь-якими іншими правами третіх осіб. Водночас законодавець вкотре підкреслює, що власність зобов'язує. Виходячи з чого набувач як власник такого об'єкта нерухомості бере на себе усі обтяження та ризики, що пов'язані з ним, у тому числі він сплачує усі податки та платежі, пов'язані з утриманням житла, та несе ризик його випадкової загибелі чи пошкодження. Відносно новою та недостатньо поширеною у практиці є наступна підстава виникнення права власності на житло – договір ренти, за яким одержувач ренти передає платникові ренти у власність житло, а платник ренти взамін цього зобов'язується періодично ви-

¹ Цивільний кодекс України від 16 січня 2003 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text> (дата звернення 07.12.2020).

Civil Code of Ukraine. (2003, January). Retrieved from <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text>

плачувати одержувачеві ренту у формі певної грошової суми або в іншій формі. Таке формулювання ознак договору ренти, а також передбачені ст. 734 ЦК України¹ правила передання майна під виплату ренти, наближують його до договорів купівлі-продажу та дарування, позики та довічного утримання (догляду).

Однак, як слушно зазначається в юридичній літературі, відмінності договору ренти і договору купівлі-продажу вбачаються у тому, що, на відміну від договору купівлі-продажу, договір ренти характеризується деякою невизначеністю щодо еквівалентності зустрічних задоволень, адже згідно з положеннями ч. 2 ст. 731 ЦК України у договорі ренти може бути встановлено обов'язок виплачувати ренту як протягом певного строку, так і безстроково, а у останньому випадку для кожної із сторін завжди існує ризик, що надане нею виявиться більшим за отримане взамін зустрічне задоволення. До того ж рентні відносини характеризуються тривалістю існування й періодичністю виплат – рента ніколи не буває разовою [22]. Різновидами одного договору розглядає договір ренти та довічного утримання (догляду) М. К. Галантич, вбачаючи спільні ознаки цих договорів у такому. Як за договором довічного утримання, так і за договором ренти одна сторона передає іншій житло, однак, на відміну від договору ренти, за договором довічного утримання визначено перелік майна, яке може передаватися у власність набувача. Як за договором довічного утримання, так і за договором ренти набувач майна зобов'язується надавати відчужувачу майна певну компенсацію у вигляді ренти чи забезпечення утриманням або доглядом [14].

На нашу думку, вищенаведена позиція не витримує критики, виходячи із розміщення цих договірних конструкцій в окремих главах ЦК України, зважаючи на їх зовсім різне призначення та особливості правового регулювання: за договором довічного утримання – задоволення житлових потреб шляхом виконання соціальних функцій щодо догляду та утримання осіб, які цього потребують; за договором ренти – задоволення житлових потреб шляхом здійснення періодичних платежів у формі певної грошової суми або в іншій формі, що може значно перевищувати вартість відчужуваного в такий спосіб житла. Слушною з цього приводу є позиція М. Й. Бару щодо відмінностей між договором довічного утримання і договором ренти, яка полягає у тому, на що спрямований кожен із договорів; для одного з них – це отримання майна у власність, а для іншого – матеріальна допомога стороні її контрагентом [23]. Більше того, вчений з цього приводу пішов ще далі наголосивши про доцільність віднесення рентного договору до договорів на надання послуг, а не про передачу майна [23].

Вважаємо, що це твердження не є доречним, зважаючи на природу договору ренти як договору про передачу майна у власність, оскільки основне його

¹ Цивільний кодекс України від 16 січня 2003 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text> (дата звернення 07.12.2020).

Civil Code of Ukraine. (2003, January). Retrieved from <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text>

призначення полягає у можливості учасниками цивільних відносин набувати право власності на майно (житло), а не у збагаченні контрагента. Рентні платежі є своєрідною платою платника ренти за можливість набути право власності на житло, а не позикою чи кредитом. Немає єдності серед вчених і щодо моменту укладення договору ренти. На думку одних дослідників, договір ренти є консенсуальним [24], на думку інших, – реальним [25], а треті вважають, що він є консенсуальним (у разі відчуження нерухомості) або реальним (у разі відчуження рухомих речей) [26]. На нашу ж думку, договір ренти житла доцільно характеризувати як консенсуальний договір, оскільки, як впливає з аналізу норм глави 56 ЦК України¹, закон пов’язує момент виникнення прав та обов’язків сторін за договором ренти житла з передачею житла платникові ренти. Зокрема, як зазначено у ст. 731 ЦК України, платник ренти зобов’язується сплачувати рентні платежі взамін переданого одержувачем ренти майна (житла). Тобто відповідний обов’язок у особи як платника ренти виникає з моменту реєстрації за ним права власності на відповідне житло як предмет договору. Водночас із передачею житла законодавець пов’язує настання ризику випадкового знищення або пошкодження житла. Крім того договір про передачу житла під виплату ренти підлягає нотаріальному посвідченню. Договором ренти може бути встановлено, що одержувач ренти передає житло у власність особи за плату або безоплатно. Якщо договором ренти встановлено, що одержувач ренти передає житло у власність за плату, до відносин сторін щодо передання житла застосовуються загальні положення про купівлю-продаж, а якщо майно передається безоплатно, – положення про договір дарування, якщо це не суперечить суті договору ренти.

Підсумовуючи варто зазначити, що договір ренти, за яким у особи виникає право власності на житло, характеризується як договір про передання житла у власність, консенсуальний, оплатний або безвідплатний (залежно від його умов) та двосторонній (на одержувача ренти покладено обов’язок передати житло у власність) договір як підстава виникнення у набувача права власності на житло. Ще однією підставою виникнення та припинення права власності на житло є договір іпотеки, за яким сторони можуть вирішити питання про звернення стягнення на предмет іпотеки шляхом позасудового врегулювання на підставі договору. При цьому закон дозволяє укладати такий договір у будь-який час до набрання законної сили рішенням суду про звернення стягнення. Відповідно договір іпотеки виконує подвійну роль. З одного боку, він є однією з похідних підстав виникнення права власності на житло, а з іншого, – може виконувати допоміжну функцію – забезпечувати виконання основного зобов’я-

¹ Цивільний кодекс України від 16 січня 2003 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text> (дата звернення 07.12.2020).

Civil Code of Ukraine. (2003, January). Retrieved from <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text>

зання. Зокрема, особа яка не має достатніх грошових коштів, може укласти, наприклад, з банком, договір іпотеки з метою забезпечення виконання договору купівлі-продажу житла (таким чином отримавши можливість оплатити вартість житла), яке і виступатиме предметом іпотеки. У цій ситуації договір іпотеки не буде підставою виникнення права власності на житло. Але тоді, коли особа виступає іпотекодержателем (заставодержателем), вона може набути право власності на заставлене житло завдяки зверненню стягнення на житло іпотекодавця (заставодавця) чи третьою особою, які не виконали своє основне зобов'язання (боржників). Попри вищенаведене, у зв'язку зі змінами, внесеними до ЦК України 29 червня 2010 року, фізичні особи отримали змогу набути право власності на житло на підставі укладення договору оренди житла з викупом. Порядок реалізації цього права регламентовано ст. 810 ЦК України¹ та Постановою Кабінету Міністрів України від 25 березня 2009 р. № 274 «Про затвердження Порядку оренди житла з викупом»². Зазначені зміни до ЦК України було внесено з прийняттям Закону України «Про запобігання впливу світової фінансової кризи на розвиток будівельної галузі та житлового будівництва»³. Однак, як слушно зазначається в юридичній літературі, незрозуміло яким чином співвідноситься мета зазначеного закону (яка полягає в стабілізації будівництва, підвищення платоспроможності населення, забезпечення реалізації житлових прав громадян, які потребують державної підтримки, стимулювання розвитку будівельної та суміжних галузей в умовах світової фінансової кризи) із врегулюванням правовідносин оренди вже збудованого майна [27].

Також слід зауважити, що зазначений спосіб набуття права власності можна виділити як такий, що характерний виключно для житла. Так, відповідно до ч. 1 ст. 810 ЦК України⁴ оренда житла з викупом є особливим видом найму

¹ Цивільний кодекс України від 16 січня 2003 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text> (дата звернення 07.12.2020).

Civil Code of Ukraine. (2003, January). Retrieved from <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text>

² Постанова Кабінету Міністрів України № 274 «Про затвердження Порядку оренди житла з викупом» від 25 березня 2009 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/274-2009-%D0%BF#Text> (дата звернення 07.12.2020).

Resolution of the Cabinet of Ministers of Ukraine No 274 “On approval of the Procedure for rental housing with redemption”. (2009, March). Retrieved from <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/274-2009-%D0%BF#Text>

³ Закон України № 800-VI «Про запобігання впливу світової фінансової кризи на розвиток будівельної галузі та житлового будівництва» від 20 грудня 2008 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/800-17#Text> (дата звернення 17.09.2020).

Law of Ukraine No 800-VI “On Prevention of the Impact of the Global Financial Crisis on the Development of the Construction Industry and Housing Construction”. (2008, December). Retrieved from <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/800-17#Text>

⁴ Цивільний кодекс України від 16 січня 2003 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text> (дата звернення 07.12.2020).

Civil Code of Ukraine. (2003, January). Retrieved from <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text>

(оренди) житла, що може передбачати відступлення орендодавцем права вигоди боргу іншій особі – вигодонабувачу. За договором оренди житла з викупом одна сторона – підприємство-орендодавець передає другій стороні – фізичній особі (особі-орендарю) житло за плату на довготривалий (до 30 років) строк, після закінчення якого або достроково, за умови повної сплати орендних платежів, житло переходить у власність орендаря. Договір оренди житла з викупом є документом, що свідчить про перехід права власності на нерухоме майно від підприємства-орендодавця до особи-орендаря з відкладальними обставинами, визначеними законом. При цьому підприємство-орендодавець набуває право власності на попередньо обране особою-орендарем житло з метою подальшої передачі такого житла у довгострокову оренду з викупом такій особі та здійснює розпорядження таким житлом до його повного викупу. Орендодавець здійснює розпорядження житлом до сплати орендарем орендних платежів у повному обсязі. Водночас орендаря наділено правомочностями володіння і користування житлом, отриманим в оренду, а після сплати орендних платежів у повному обсязі останній набуває право власності на таке житло. Об'єктом оренди може бути квартира або її частина, житловий будинок або його частина, що признаються та придатні для постійного проживання в них.

У договорі оренди житла з викупом мають бути вказані особи, які проживатимуть разом із наймачем. Ці особи набувають рівних з орендарем прав та обов'язків щодо користування житлом. Орендар несе відповідальність перед орендодавцем за порушення умов договору особами, які проживають разом з ним. Договір оренди житла з викупом укладається у письмовій формі та підлягає обов'язковому нотаріальному посвідченню. Винагорода (дохід) орендодавця визначається як процентна ставка від платежів на викуп житла, розмір якої встановлюється у договорі оренди. Сплата орендних платежів у повному обсязі засвідчується актом, що є невід'ємною частиною договору. Особа за згодою наймодавця може укласти договір суборенди житла з іншими особами, які не набувають самостійного права користування житлом. Право власності на житло за договором оренди житла з викупом виникає, як і на житло, набуте за іншими договорами, з моменту державної реєстрації цього права. Отже, з аналізу зазначених правових норм випливає, що договір оренди житла з викупом як підстава виникнення права власності на житло наділений такими ознаками: 1) є оплатним; 2) є консенсуальним; 3) двостороннім; 4) є алеаторним (ризиковим), оскільки жодна сторона, зважаючи на постійні зміни у суспільно-економічних відносинах, невпевнена у своїй вигоді; 5) є строковим, оскільки зі впливом встановленого договором строку припиняє свою дію; 6) належить до змішаних договорів – поєднує ознаки договору найму (оренди) житла та договору купівлі-продажу житла. На підставі вищевикладеного доходимо висновку, що договір оренди житла з викупом є окремим видом договорів, а також є підставою виникнення права власності на житло.

Найменш поширеним у системі договорів, на підставі яких може виникати право власності на житло, є спадковий договір. Законодавець виділив для нього лише 7 статей та представники науки цивільного права розробили ряд доктринальних положень про нього, від заперечення договору як такого, що обмежує цивільну правоздатність і є спробою позбавити окремих спадкоємців права на обов'язкову частку у спадщині [28] до його схвалення як такого, що не позбавляє особу цивільної правоздатності, оскільки право на обов'язкову частку не може виникнути до моменту смерті спадкодавця. До цього часу може існувати лише надія на одержання цієї частки, яка може зникнути у зв'язку з укладенням не лише спадкового договору, а й договорів дарування, купівлі-продажу чи довічного утримання [29]. З цього приводу варто наголосити, що спадковий договір, дійсно, не дозволяє відчужувачу розпоряджатись (продавати, дарувати тощо) майном, що становить його предмет. Однак аж ніяк не позбавляє особу цивільної правоздатності, оскільки відчужувач виражає свою волю на укладення такого договору, а натомість отримує право вимагати виконання своїх розпоряджень, які, звичайно ж, не повинні суперечити чинному законодавству та моральним засадам суспільства.

Сторонами спадкового договору є відчужувач і набувач. Відчужувачем може бути одна або кілька фізичних осіб – подружжя, один з подружжя або інша особа. Використання законодавцем у ч. 1 ст. 1303 ЦК України¹ словосполучення «або інша особа» нашою думкою, що йдеться про будь-яку особу (як фізичну, так і юридичну) як учасника цивільних відносин. Однак при детальному аналізі положень гл. 90 ЦК України стає зрозуміло, що момент виникнення права власності у набувача тісно пов'язаний із моментом смерті відчужувача. Тобто у даному випадку маються на увазі не всі учасники цивільних відносин, передбачені ст. 2 ЦК України, а саме фізична особа, що наділена всім обсягом дієздатності [30]. Набувачами за спадковим договором можуть виступати фізичні або юридичні особи. При укладенні спадкового договору набувач, якщо він є спадкоємцем за заповітом або за законом, не втрачає права на успадкування у тій частці майна, яка не була зазначена у спадковому договорі. Предметом спадкового договору є як придбання права власності на майно відчужувача, так і дії (виконання робіт, надання послуг тощо) набувача. Не можуть бути предметом цього договору особисті немайнові права (наприклад, відчужувач не може обмежити набувача у виборі місця проживання, у виборі подружжя тощо), речові права на чуже майно (емфітевзис, суперфіцій, сервітути) тощо.

Отже, набувач зобов'язується виконувати розпорядження відчужувача житла і в разі його смерті набуває право власності на таке житло. Тобто, спадковий до-

¹ Цивільний кодекс України від 16 січня 2003 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text> (дата звернення 07.10.2020).

Civil Code of Ukraine. (2003, January). Retrieved from <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text>

говір виконує подвійну функцію регулятора відносин з передання житла у власність і про вчинення дій, оскільки за спадковим договором відбувається передача набувачеві житла у його власність, і хоча ці дії здійснює вже не відчужувач, а інші особи після смерті відчужувача, набувач стає власником відчуженого на його користь майна. Так, відчужувач має право призначити особу, яка буде здійснювати контроль за виконанням спадкового договору після його смерті. Спадковий договір може бути розірвано судом на вимогу особи, яка здійснює контроль за виконанням волі відчужувача після його смерті, у разі невиконання наймачем його розпоряджень або на вимогу набувача у разі неможливості виконання ним розпоряджень відчужувача. На таке житло нотаріус, який посвідчив цей договір, накладає заборону відчуження, чим досягається охорона прав та інтересів набувача. Тобто, нотаріальна форма посвідчення договору має істотне юридичне значення, адже нотаріус, якщо інше не передбачено договором, виступає гарантом виконання зобов'язань набувачем, що він повинен вчинити після смерті відчужувача. Тобто, нотаріальна форма вчинення спадкового договору дає змогу найбільш адекватно документально закріпити прояв волі сторін і тим самим забезпечити докази дійсної спрямованості їх намірів.

Зважаючи на наведене, до сьогодні дискусійним залишається питання щодо місця спадкового договору в системі цивільно-правових договорів. Так, Ю. О. Заїка з цього приводу обґрунтовує доцільність його «переміщення» до книги 5 ЦК України¹ та розміщення після договорів довічного утримання і ренти як самостійної договірної конструкції [31]. В. В. Васильченко навпаки відстоює позицію про слушність закріплення цього інституту саме в системі спадкового права [32]. На думку С. В. Мазуренко, зазначений договір не належить до жодної із запропонованих в літературі груп договорів, а є за своєю сутністю «нетиповим договором» цивільного права. При цьому науковець доходить висновку, що в цих відносинах об'єднанні два договори: 1) договір про виконання дій набувачем, що породжує відповідні зобов'язання, змістом яких є дії набувача; 2) договір про передачу права власності на майно відчужувача після його смерті [33]. На нашу ж думку, оскільки спадковий договір є особливим видом зобов'язальних правовідносин сутність якого хоча й тісно переплітається з відносинами спадкування, однак він не може розглядатися як один з можливих видів спадкування. Відповідно оскільки норми ЦК України, що регулюють відносини із спадкового договору, вже розміщені в Книзі шостій, а момент виникнення права власності на майно відчужувача пов'язаний з його смертю, то немає необхідності у такому його «переміщенні» до Книги п'ятої ЦК України, адже це навряд чи вплине на ефективність правового регулювання.

¹ Цивільний кодекс України від 16 січня 2003 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text> (дата звернення 07.10.2020).

Civil Code of Ukraine. (2003, January). Retrieved from <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text>

На окрему увагу заслуговують й питання можливості/неможливості укладення цього договору через представника. Зокрема Р. А. Майданик, В. В. Васильченко вважають, що спадковий договір може вчинятися лише особисто фізичною особою з повною цивільною дієздатністю [34; 35]. На думку інших вчених, навпаки, допускається укладення цього договору через представника, тому що «відповідно до договірної природи правочинів укладення спадкового договору можливе через представника, принаймні ЦК України цього не забороняє» [36].

На нашу думку, укладення спадкового договору, за яким житло переходить у власність, не може здійснюватися через представника, тому що відчужувачу не байдуже, хто буде набувачем його житла. А найбільш повно забезпечити це може лише відчужувач самостійно. Навіть у разі неможливості самостійно здійснювати пошук набувача не слід залучати представника. Хоча і справді законом це прямо не заборонено. На підтвердження зазначеного доцільно навести позицію О. В. Оніщенка, який вважає, що «можна припустити, що спадковий договір може бути укладений в інтересах малолітньої, неповнолітньої, обмежено дієздатної та недієздатної особи за умови дотримання правил ЦК щодо укладення правочинів з особами, що не мають повної дієздатності», та пропонує «дане питання вирішити на законодавчому рівні шляхом, наприклад, вказівки, що відчужувачем може бути фізична особа незалежно від віку та стану здоров'я (на зразок договору довічного утримання)» [37].

Зважаючи на триваючу дискусію щодо визнання спадкового договору як одностороннього чи двостороннього договору, вважаємо, що спадковий договір є двостороннім, оскільки права та обов'язки за ним виникають як у відчужувача, так і в набувача. Зокрема, набувач, крім прав (право власності на майно відчужувача, право вимагати розірвання договору в разі неможливості виконання ним розпоряджень відчужувача), має ще й обов'язки (виконувати розпорядження відчужувача і вчинити певну дію майнового або немайнового характеру). На відчужувача, крім належних йому прав (робити певні розпорядження, вимагати від набувача вчинення визначених умовами договору дій майнового або немайнового характеру), покладаються ще й обов'язки (обов'язок не відчужувати майно, визначене спадковим договором, обов'язок забезпечити схоронність цього майна та належного ставлення до нього). На користь двосторонності цього договору свідчить і заборона відчуження житла, у тому чисті і за заповітом, яке є предметом спадкового договору. Додакрово про двосторонньо-зобов'язуючий характер цього договору свідчить зміст ст. 1308 ЦК України¹, за якою спадковий договір може бути розірваний судом на вимогу відчужувача

¹ Цивільний кодекс України від 16 січня 2003 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text> (дата звернення 07.10.2020).

Civil Code of Ukraine. (2003, January). Retrieved from <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text>

у разі невиконання набувачем його розпоряджень або на вимогу набувача у разі неможливості виконання ним розпоряджень відчужувача. Слід зазначити, що й в одному і в іншому випадку розірвання спадкового договору можливе лише у судовому порядку. Саме суд має встановити факт порушення спадкового договору або неможливість його виконання. Таким чином, в силу ознаки двосторонності спадковий договір не можна скасувати або змінити в односторонньому порядку за життя відчужувача, як це має місце при заповіті [30]. Щодо оплатної характеристики спадкового договору доцільно наголосити, що майже усі науковці відносять цей договір до оплатних договорів, оскільки набувач отримує визначене у договорі майно (в нашому випадку – житло), а відчужувач – певні дії майнового або немайнового характеру з боку набувача. Невипадково ця характеризуюча ознака дозволяє відмежувати спадковий договір від заповіту та договору довічного утримання.

Право власності набувача на житло, отримане на підставі спадкового договору виникає з моменту державної реєстрації цього права. Такий висновок випливає з аналізу статей 334, 1302, 1307 ЦК України. Зокрема згідно зі ст. 1302 ЦК України набувач за спадковим договором набуває право власності на житло відчужувача в разі його (відчужувача) смерті. Однак, враховуючи те, що житло є нерухомим майном, речові права щодо якого підлягають державній реєстрації у встановленому законом порядку, право власності на нього, згідно з ч. 4 ст. 334 ЦК України, виникає з моменту вчинення такої реєстрації. Крім цього, ст. 1307 ЦК України встановлено заборону відчуження майна (житла), яке є предметом спадкового договору, до смерті відчужувача. Тобто виключено можливість виникнення права власності на житло за спадковим договором раніше, ніж з моменту смерті відчужувача. Тому, враховуючи необхідність вчинення державної реєстрації права власності на житло як нерухомий об'єкт, право власності у набувача на нього виникає саме з моменту державної реєстрації відповідного права, а не з моменту смерті відчужувача. Отже, вищевикладене дозволяє зробити висновок, що спадковий договір, за яким у особи може виникнути право власності на житло, є договором про передачу права власності на майно, оплатним, двостороннім (двосторонньо-зобов'язуючим), фідучіарним (заснований на довірливих відносинах сторін), алеаторним (набувач не може бути впевненим, що вчинені ними дії майнового або немайнового характеру будуть еквівалентними вартості отриманого житла) договором, що має особистісний характер.

Окремо в межах цієї статті варто звернути увагу на особливості укладення спадкового договору подружжям. Так, спадковий договір може бути укладений одним або обома із подружжя. У цьому випадку предметом спадкового договору може бути житло, що належить подружжю на праві спільної сумісної власності, а також житло, що є особистою приватною власністю будь-кого з них. Що стосується укладення спадкового договору подружжям предметом якого є житло як об'єкт права спільної власності, то тут слід врахувати, що при вчи-

ненні кожного правочину стосовно спільного майна подружжя, яка потребує нотаріальної форми, повинна бути з'ясована згода іншого з подружжя. Якщо договір було укладено без згоди другого з подружжя це може призвести до оспорювання його дійсності. Разом із тим спадковий договір може бути посвідченим без згоди другого з подружжя, якщо з правовстановлюючого документа видно, що зазначене в ньому житло набуто до реєстрації шлюбу, під час шлюбних відносин, але на умовах, що визначені в договірному порядку між подружжям або на підставі спадкування, а також у випадках, коли останній не проживає за місцезнаходженням майна і місце проживання його невідоме. На підтвердження цієї обставини повинна бути подана копія рішення суду, що набрало законної сили.

У випадку, якщо подружжя як відчужувач не згодне із включенням спільно нажитого майна у спадковий договір або подружжя не дійшло згоди з приводу цього майна, то один з подружжя може у судовому порядку встановити свою частку в спільному майні і після цього укласти окремий спадковий договір. Також спадковим договором може бути встановлено, що в разі смерті одного з подружжя спадщина переходить до другого, а у випадку смерті другого з подружжя його майно лише тоді переходить до набувача за договором. За наявності шлюбного договору, у якому визначені права і обов'язки подружжя на житло, придбане як до шлюбу, так і під час останнього, отримане в дар або успадковане одним із подружжя, нотаріус при посвідченні спадкового договору зобов'язаний керуватися умовами, визначеними шлюбним договором. Якщо відчужувачем при укладенні спадкового договору були порушені умови раніше укладеного шлюбного договору, то це є підставою для визнання договору недійсним.

Щодо правової природи шлюбного договору як окремої підстави виникнення права власності на житло доцільно зазначити про відсутність до сьогодні єдиної думки в доктрині приватного права. Найбільш поширеною є думка, що шлюбний договір хоча і має ряд специфічних особливостей, однак належить до цивільно-правових договорів і на нього поширюються загальні правила щодо правочинів [38–40]. На нашу думку, при детальному аналізі форми цього договору, умов його дійсності, підстав визнання його недійсним, порядку укладання та виконання договору напрошується висновок, що в даному випадку використовуються загальні цивільно-правові конструкції договірних прав. Тому необхідно погодитись з думкою тих вчених, які шлюбний договір відносять до цивільно-правових договорів. Загалом же шлюбний договір має найбільш комплексний характер і може вміщувати різноманітні умови, які стосуються майна подружжя або надання утримання одному з них; на відміну від усіх інших договорів, може укладатися стосовно майбутнього майна подружжя; суб'єктами шлюбного договору може бути не тільки подружжя, а й особи, які подали заяву про реєстрацію шлюбу. Крім того, шлюбний договір може бути

підставою виникнення права спільної власності подружжя на житло, якщо у ньому передбачено, що подружжя стає співвласниками житла, яке до укладення шлюбу та шлюбного договору належало одному з подружжя на праві власності. Причому право спільної власності подружжя на житло, набуте на підставі шлюбного договору, виникає з моменту державної реєстрації цього права.

Недарма законодавець у ст. 94 СК України¹ закріпив вимогу, за якою шлюбний договір укладається у письмовій формі й нотаріально посвідчується. З цього приводу варто зазначити, що на практиці й до сьогодні спостерігається «обережне» ставлення нотаріальної спільноти до шлюбного договору. Як наслідок трапляються випадки вимагання для посвідчення відповідних правовідносин укладення інших договорів (про відчуження одним із подружжя на користь другого з подружжя своєї частки у праві спільної сумісної власності без виділу цієї частки, про порядок користування майном, про виділ частки нерухомого майна одного з подружжя зі складу усього майна, про надання утримання тощо), що змушує осіб, які бажають укласти шлюбний договір, нести значні витрати при його оформленні. З метою недопущення такого зловживання на нотаріуса Законом України «Про нотаріат»² покладений обов'язок сприяти громадянам у здійсненні їхніх прав та захисті законних інтересів. Зокрема, при посвідченні шлюбного договору нотаріус зобов'язаний роз'яснити сторонам зміст та значення шлюбного договору, наслідки включення до його змісту тих чи інших умов, а також перевірити відповідність змісту цього договору вимогам закону та дійсним намірам сторін.

Отже, шлюбний договір серед підстав виникнення права власності на житло займає особливе місце, оскільки: 1) має найбільш комплексний характер і може вміщувати різноманітні умови, які стосуються майна подружжя або надання утримання одному з них; 2) може укладатися стосовно майбутнього майна подружжя.

ВИСНОВКИ

Підсумовуючи аналіз договірних підстав виникнення права власності на житло доцільно наголосити на доцільності розширення усталеної в доктрині житлового права класифікації договорів як підстав виникнення права власності на житло шляхом її доповнення такими договорами, як договір іпотеки, договір

¹ Сімейний кодекс України від 10 січня 2002 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2947-14#Text> (дата звернення 07.10.2020).

Family Code of Ukraine. (2002, January). Retrieved from <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2947-14#Text>

² Закон України № 3425-XII «Про нотаріат» від 2 вересня 1993 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3425-12#Text> (дата звернення 07.10.2020).

Law of Ukraine No 3425-XII “On Notaries”. (1993, September). Retrieved from <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3425-12#Text>

пожертви, договір найму житла з викупом, спадковий договір, а також шлюбний договір. Отже, до системи договорів, що опосередковують перехід права власності на житло як об'єкт права власності, доцільно віднести: 1) договори купівлі-продажу житла; 2) договори міни житла; 3) договори довічного утримання; 4) договори ренти житла; 5) договори дарування житла; 6) договори іпотеки житла; 7) договори пожертви житла; 8) договори найму житла з викупом; 9) спадкові договором; 10) шлюбні договори; 11) договори будівельного підряду; 12) договори про спільну діяльність.

Встановлено, що обмін житлом і договір міни житла є не термінологічними неточностями, а зазначені договірні конструкції мають різну правову природу, адже договір міни є підставою виникнення права власності на житло, а договір обміну жилими приміщеннями – підставою виникнення лише права користування.

Обґрунтовано, що спадковий договір виконує подвійну функцію регулятора відносин з передання житла у власність і про вчинення дій, оскільки за спадковим договором відбувається передача набувачеві житла у його власність, і хоча ці дії здійснює вже не відчужувач, а інші особи після смерті відчужувача, набувач стає власником відчуженого на його користь майна.

Отже, проблематика виокремлення нових договірних підстав виникнення права власності на житло загалом та дослідження окремих договірних підстав зокрема є актуальною та такою, що потребує подальших ґрунтовних наукових досліджень.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

- [1] Крупчан О. Д., Луць В. В. Право власності на житло в Україні: доктрина та реалізація: монографія. Київ: Науково-дослідний інститут приватного права і підприємництва імені академіка Ф. Г. Бурчака НАПрН України, 2016. 246 с.
- [2] Мічурін Є. О. Цивільний договір як один із засобів реалізації права на житло: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03. Харків: Національна академія внутрішніх справ, 2000. 181 с.
- [3] Hryniak A., Kot O., Pleniuk M. Contractual Regulation of Relations of Joint Ownership of Individuals in Ukraine (on the Example of Agreements on the Transfer of Property into Ownership). *Utopia y Praxis Latinoamericana*. 2018. Vol. 23, No 82. P. 209–221.
- [4] Nasarre-Aznar S. Ownership at stake (once again): Housing, digital contents, animals and robots. *Journal of Property, Planning and Environmental Law*. 2018. Vol. 10, No 1. P. 69–86.
- [5] Dawkins C. The right to housing in an ownership society. *Housing and Society*. 2020. Vol. 47, No 2. P. 81–102.
- [6] Indriliunaite R. Possibilities of self-provision of housing for the middle generation (born in 1970–1984) in lithuania. *Public Policy and Administration*. 2020. Vol. 19, No 3. P. 63–75.
- [7] Morris A., Beer A., Martin J., Horne S., Davis C., Budge T., Paris C. Australian local governments and affordable housing: Challenges and possibilities. *Economic and Labour Relations Review*. 2020. Vol. 31, No 1. P. 14–33.

- [8] Prabhakar R. A house divided: Asset-based welfare and housing asset-based welfare. *International Journal of Housing Policy*. 2019. Vol. 19, No 2. P. 213–231.
- [9] Aceto di Capriglian S. The desired unity of successions in the eurounity system and the overcoming of the prohibition of succession agreements. *Actualidad Juridica Iberoamericana*. 2020. Vol. 12. P. 408–447.
- [10] Babaskin A. Y., Parkhomenko N. M. Legal regulation of interest rates under the loan agreement, with the participation of the borrower – the entity, under the civil law of ukraine and germany: A comparative characteristic. *Journal of Advanced Research in Law and Economics*. 2019. Vol. 10, No 3. P. 695–702.
- [11] Chochia A. Occurrence of resolutive condition of a deed as a juridical fact in civil law of Ukraine. *Journal of Advanced Research in Law and Economics*. 2017. Vol. 8, No 3. P. 857–864.
- [12] Tsiura V., Suleimanova S., Sotula O., Panasiuk V., Dobrovolska V. Constitutional principles of contractual representation in ukraine: Problems of theory and practice. *Dobrovolska. Journal of Advanced Research in Law and Economics*. 2019. Vol. 10, No 3. P. 948–953.
- [13] Мічурін Є. О. Правочини з житлом. Серія «Юридичний радник» Харків: Страйд, 2003. 372 с.
- [14] Галянтич М. К. Приватноправові засади реалізації житлових прав громадян в Україні: дис. ... докт. юрид. наук: 12.00.03. Київ: Київський національний університет імені Тараса Шевченка, 2007. 479 с.
- [15] Николайчук Л. М. Цивільно-правові договори як підстава виникнення права приватної власності громадян: дис... канд. юрид. наук: 12.00.03. Харків: Національна академія внутрішніх справ, 2004. 140 с.
- [16] Титов А. А. Жилье в собственность. Москва: Профиздат. 2001. 49 с.
- [17] Романович С. М. Юридичні підстави виникнення права спільної часткової власності фізичних осіб: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03. Київ: Ж Науково-дослідний інститут приватного права і підприємництва імені академіка Ф. Г. Бурчака НАПрН України, 2012. 213 с.
- [18] Русу С. Д. Зобов'язання щодо передачі майна у власність чи інше речове право. *Цивільне право України / за ред. Р. О. Стефанчука*. Київ: Істина, 2004. С. 241–242.
- [19] Космін Ю. Договір довічного утримання. *Право України*. 2000. № 2. С. 69–71.
- [20] Майданик Р. А. Проблеми довірчих відносин в цивільному праві. Київ: Київський університет, 2002. 502 с.
- [21] Маслов В. Ф. Договоры с условием пожизненного содержания. *Советское государство и право*. 1954. № 6. С. 112–116.
- [22] Домбругова А. Довічне утримання за новим Цивільним кодексом України. *Юридичний вісник України*. 2003. № 44(436). С. 14–15.
- [23] Бару М. И. Договорное обязательство о содержании. *Ученые записки*. Выпуск 3. Харьков: Издание Харьковского юридического института имени Л. М. Кагановича, 1948. 196 с.
- [24] Цибуленко З. И. Рента и пожизненное содержание с иждивением. *Российская юстиция*. 1998. № 7. С. 44.
- [25] Гражданское право: учебник / под ред. А. П. Сергеева, Ю. К. Толстого. 3-е изд., перераб. и доп. Москва: Проспект, 1999. Ч. 2. 718 с.
- [26] Ем В. С. Договор ренты. *Законодательство*. 1999. № 5. С. 10–18.

- [27] Бернацький М. В. Житло як об'єкт права власності: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03. Київ: Ж Науково-дослідний інститут приватного права і підприємництва імені академіка Ф. Г. Бурчака НАПрН України, 2016. 233 с.
- [28] Цивільне право України: підручник: у 2 кн. / за заг. ред. О. В. Дзери, Н. С. Кузнецової. 2-е вид., допов. і перероб. Київ: Юрінком Інтер, 2004. Кн. 2. 640 с.
- [29] Науково-практичний коментар Цивільного кодексу України / за ред. В. М. Коссака. Київ: Істина, 2004. 976 с.
- [30] Гриняк А. Б. Особливості договірної регулювання передання майна у власність за спадковим договором. Актуальні проблеми приватного права: збірник наукових праць до 85-річчя з дня народження і 55-річчя науково-педагогічної та громадської діяльності Володимира Васильовича Луця. Тернопіль: Видавництво «Підручники і посібники», 2018. С. 93–102.
- [31] Заїка Ю. О. Спадкове право в Україні: Становлення і розвиток: монографія. 2-е вид. Київ: КНТ, 2007. 288 с.
- [32] Васильченко В. В. Юридична сутність інституту спадкового договору та його місце в системі цивільного права. Право України. 2003. № 7. С. 137–140.
- [33] Мазуренко С. В. Спадковий договір у цивільному праві України: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03. Одеса: Одеська юридична академія, 2004.
- [34] Аномалії в цивільному праві України: навч.-практ. посібник / відп. ред. Р. А. Майданик. Серія «Аномалії цивільного права». Київ: Юстініан, 2007. 912 с.
- [35] Васильченко В. Спадковий договір: деякі міркування з приводу нормотворчості. Підприємництво, господарство і право. 2003. № 12. С. 34–37.
- [36] Науково-практичний коментар до Цивільного кодексу України: у 2 т. / за ред. О. В. Дзери, Н. С. Кузнецової, В. В. Луця. 2-е вид., перероб. і доп. Київ: Юрінком Інтер, 2006. Т. 2. 1077 с.
- [37] Оніщенко О. В. Деякі питання правового регулювання суб'єктного складу спадкового договору. Юриспруденція. Теорія і практика. 2007. № 10. С. 2–6.
- [38] Жилинкова И. В. Брачный контракт. Харьков: Популярное право, 1995. 172 с.
- [39] Ульяненко О. О. Шлюбний договір у сімейному праві України: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03. Київ: Київський національний університет імені Тараса Шевченка, 2003. 22 с.
- [40] Хобор Р. Б. Шлюбний договір як регулятор майнових відносин подружжя: монографія. Тернопіль: Підручники і посібники, 2017. 240 с.

REFERENCES

- [1] Krupchan, O. D., & Luts, V. V. (Eds.). (2016). *Housing ownership in Ukraine: Doctrine and implementation*. Kyiv: Research Institute of Private Law and Entrepreneurship named after Academician F. H. Burchak NAPRN of Ukraine.
- [2] Michurin, E. A. (2000). *Civil contract as one of the means of realisation of the right to housing* (Candidate thesis, National University of Internal Affairs, Kharkiv, Ukraine).
- [3] Hryniak, A., Kot, O., & Pleniuk, M. (2018). Contractual regulation of relations of joint ownership of individuals in Ukraine (on the Example of Agreements on the Transfer of Property into Ownership). *Utopia y Praxis Latinoamericana*, 23(82), 209–221.
- [4] Nasarre-Aznar, S. (2018). Ownership at stake (once again): Housing, digital contents, animals, and robots. *Journal of Property, Planning and Environmental Law*, 10(1), 69–86.
- [5] Dawkins, C. (2020). The right to housing in an ownership society. *Housing and Society*, 47(2), 81–102.

- [6] Indriliunaite, R. (2020). Possibilities of self-provision of housing for the middle generation (born in 1970-1984) in Lithuania. *Public Policy and Administration*, 19(3), 63-75.
- [7] Morris, A., Beer, A., Martin, J., Horne, S., Davis, C., Budge, T., & Paris, C. (2020). Australian local governments and affordable housing: Challenges and possibilities. *Economic and Labour Relations Review*, 31(1), 14-33.
- [8] Prabhakar, R. (2019). A house divided: Asset-based welfare and housing asset-based welfare. *International Journal of Housing Policy*, 19(2), 213-231.
- [9] Aceto di Capriglian, S. (2020). The desired unity of successions in the Eurounity system and the overcoming of the prohibition of succession agreements. *Actualidad Juridica Iberoamericana*, 12, 408-447.
- [10] Babaskin, A. Y., & Parkhomenko, N. M. (2019). Legal regulation of interest rates under the loan agreement, with the participation of the borrower – the entity, under the civil law of Ukraine and Germany: A comparative characteristic. *Journal of Advanced Research in Law and Economics*, 10(3), 695-702.
- [11] Chochia, A. (2017). Occurrence of resolutive condition of a deed as a juridical fact in civil law of Ukraine. *Journal of Advanced Research in Law and Economics*, 8(3), 857-864.
- [12] Tsiura, V., Suleimanova, S., Sotula, O., Panasiuk, V., & Dobrovolska, V. (2019). Constitutional principles of contractual representation in Ukraine: Problems of theory and practice. *Journal of Advanced Research in Law and Economics*, 10(3), 948-953.
- [13] Michurin, E. A. (2003). Deeds with housing. In *Legal Adviser Series* (p. 372). Kharkiv: Stride.
- [14] Haliantych, M. K. (2007). *Private principles of realization of housing rights of citizens in Ukraine* (Candidate thesis, KNUTSH, Kyiv, Ukraine).
- [15] Nikolaychuk, L. M. (2004). *Civil law contracts as a basis for the emergence of private property rights of citizens* (Candidate thesis, National University of Internal Affairs, Kharkiv, Ukraine).
- [16] Titov, A. A. (2001). *Housing in the property*. Moscow: Profizdat.
- [17] Romanovych, S. M. (2012). *Legal grounds for the emergence of the right of joint partial ownership of individuals* (Candidate thesis, Research Institute of Private Law and Entrepreneurship named after Academician F. H Burchak NAPRN of Ukraine, Kyiv, Ukraine).
- [18] Rusu, S. D. (2004.). Obligations to transfer property or other property rights. In R. O. Stefanchuk (Ed.), *Civil Law of Ukraine* (pp. 241-242). Kyiv: Istyna.
- [19] Kosmin, Y. (2000). Contract of life maintenance. *Law of Ukraine*, 2, 69-71.
- [20] Maidanyk, R. A. (2002). *Problems of trust in civil law*. Kyiv: Kyiv University.
- [21] Maslov, V. F. (1954). Contracts with a condition of life maintenance. *Soviet State and Law*, 6, 112–116.
- [22] Dombrugova, A. (2003). Lifelong maintenance under the new Civil Code of Ukraine. *Legal Bulletin of Ukraine*, 44(436), 14-15.
- [23] Baru, M. I. (1948). Contractual obligation of maintenance. *Scientific Notes*. Issue 3. Kharkiv: Edition of the Kharkiv Law Institute named after L. M. Kaganovich.
- [24] Tsybulenko, Z. I. (1998). Rent and lifetime maintenance with dependence. *Russian Justice*, 7, 44.
- [25] Sergeev, A. P., & Tolstoy, Yu.K. (Eds.). (1998). *Civil law*. Moscow: Prospekt.
- [26] Em, V. S. (1999). Rent agreement. *Legislation*, 5, 10-18.
- [27] Bernatskyi, M. V. (2016). *Housing as an object of property rights* (Candidate thesis, Research Institute of Private Law and Entrepreneurship named after Academician F. H Burchak NAPRN of Ukraine, Kyiv, Ukraine).

- [28] Dzery, O. V., & Kuznetsova, N. S. (Eds.). (2004). *Civil law of Ukraine*. Book 2. Kyiv: Yurinkom Inter.
- [29] Kossak, V. M. (Ed.). (2004). *Scientific and practical commentary on the Civil Code of Ukraine*. Kyiv: Istina.
- [30] Hryniak, A. B. (2018). Peculiarities of contractual regulation of property transfer under a hereditary contract. In *Actual problems of private law. Collection of scientific works dedicated to the 85th anniversary of the birth and 55th anniversary of scientific-pedagogical and public activity of Volodymyr Vasyliovych Luts* (pp. 93-102). Ternopil: Vydavnytstvo "Pidruchnyky i posibnyky".
- [31] Zaika, Y. O. (2007). *Inheritance law in Ukraine: Formation and development*. Kyiv: CST.
- [32] Vasylichenko, V. V. (2003). The legal essence of the institution of inheritance agreement and its place in the system of civil law. *Law of Ukraine*, 7, 137-140.
- [33] Mazurenko, S. V. (2004). *Inheritance agreement in civil law of Ukraine* (Candidate thesis, Odessa National Law Academy, Odessa, Ukraine).
- [34] Maidanik, R. A. (Ed.). (2007). *Anomalies in the civil law of Ukraine. Anomalies of Civil Law Series*. Kyiv: Justinian.
- [35] Vasilchenko, V. (2003). Inheritance agreement: Some considerations about rule-making. *Entrepreneurship, Economy and Law*, 12, 34-37.
- [36] Dzera, O. V., Kuznetsova, N. S., & Luts, V. V. (Eds.). (2006). *Scientific and practical commentary to the Civil Code of Ukraine: in 2 volumes: Vol. 2*. Kyiv: Jurinkom Inter.
- [37] Onishchenko, O. V. (2007). Some issues of legal regulation of the subject composition of the inheritance agreement. *Jurisprudence. Theory and Practice*, 10, 2-6.
- [38] Zhilinkova, I. V. (1995). *Marital agreement*. Kharkov: Populyarnoye pravo.
- [39] Ulianenko, O. O. (2003). *Marital agreement in family law of Ukraine* (Abstract of Candidate thesis, KNUTSH, Kyiv, Ukraine).
- [40] Khobor, R. B. (2017). *Marriage contract as a regulator of property relations of spouses*. Ternopil: Vydavnytstvo "Pidruchnyky i posibnyky".

Андрій Богданович Гриняк

Доктор юридичних наук, професор
Київський регіональний центр
Національної академії правових наук України
01024, вул. Пилипа Орлика, 3, Київ, Україна

Олег Богданович Гриняк

Кандидат юридичних наук
Заступник начальника першого відділу
Управління з досудового розслідування військових кримінальних правопорушень
Головного слідчого управління
Державне бюро розслідування
01032, вул. Симона Петлюри, 15, Київ, Україна

Andrii B. Hryniak

Doctor of Law, Professor

Kyiv Regional Center

National Academy of Legal Sciences of Ukraine

01024, 3 Pylyp Orlyk Str., Kyiv, Ukraine

Oleh B. Hryniak

Candidate of Science of Law

Deputy Head of the First department of the Office for Pre-Trial Investigation of
Military Criminal Offenses of the Main Investigation Department

State Bureau of Investigation

01032, 15 Symon Petliura Str., Kyiv, Ukraine

Рекомендоване цитування: Гриняк А. Б., Гриняк О. Б. Договірні підстави виникнення права власності на житло. Вісник Національної академії правових наук України. 2021. Т. 28. № 1. С. 221–247.

Suggested Citation: Hryniak, A. B., & Hryniak, O. B. (2021). Contractual grounds for the emergence of housing ownership. *Journal of the National Academy of Legal Sciences of Ukraine*, 28(1), 221–247.

Стаття надійшла / Submitted: 31/07/2020

Доопрацьовано / Revised: 22/10/2020

Схвалено до друку / Accepted: 24/12/2020