

## ОКРЕМІ ПИТАННЯ ПРАВОВОГО РЕЖИМУ ПРИВАТИЗОВАНОГО ЖИТЛА В ПРАВОВІДНОСИНАХ ПОДРУЖЖЯ

### CERTAIN ISSUES OF THE PRIVATIZED PROPERTY LEGAL REGIME MARITAL LEGAL RELATIONS

Стоянов А.Д.,

аспірант кафедри цивільно-правових дисциплін  
Навчально-наукового інституту права та психології  
Національної академії внутрішніх справ

Статтю присвячено питанням, пов'язаним із визначенням правового режиму нерухомого майна, приватизованого одним із подружжя за час шлюбу. Розглядаються положення законодавства, яке регулювало це питання на різних етапах, визначаються наявні спірні положення. На основі проведеного аналізу зроблено пропозиції щодо можливого вдосконалення формулювання окремих положень відповідної статті Сімейного кодексу України.

**Ключові слова:** сімейне право, сімейні правовідносини, нерухоме майно, правовий режим, майнові відносини подружжя, приватизація, спільна сумісна власність подружжя, особиста приватна власність.

В статье рассматриваются вопросы определения правового режима недвижимого имущества, приватизированного одним из супругов за время брака. Рассматриваются положения законодательства, регулировавшие данный вопрос на разных этапах, определяются существующие спорные положения. На основе проведенного анализа внесены предложения относительно возможного усовершенствования формулировок соответствующей статьи Семейного кодекса Украины.

**Ключевые слова:** семейное право, семейные правоотношения, недвижимое имущество, правовой режим, имущественные отношения супругов, приватизация, общая совместная собственность супругов, личная частная собственность.

The article is devoted to issues related to the definition of the legal regime of real estate privatized by one spouse during the marriage. We consider legal provisions which regulated said issue in different stages and define existing controversial provisions. Based on the results of analysis conducted, proposals are made for possible improvement of the wording of certain provisions of the relevant article of the Family Code of Ukraine.

**Key words:** family law, family legal relationship, real estate, legal regime, property relations between spouses, privatization, joint property of spouses, personal private property.

**Постановка проблеми.** Одним із наслідків економічних реформ початку 1990-х років став процес приватизації державного майна, що розпочався з прийняттям у 1992 році трьох приватизаційних законів: Закону України «Про приватизацію державного майна» від 4 березня 1992 року [1], Закону України «Про приватизацію невеликих державних підприємств (малу приватизацію)» від 6 березня 1992 року [2] та Закону України «Про приватизацію державного житлового фонду» від 19 червня 1992 року [3]. Прийняття цих законів започаткувало істотні зміни в складі майна приватних осіб, що не могло залишити осторонь і сімейні майнові відносини. Слід зауважити, що якщо два перші з наведених законів безпосередньо не стосувалися питання сім'ї й сімейних відносин, то Закон України «Про приватизацію державного житлового фонду» містить низку безпосередніх відсилань до поняття сім'ї, пов'язуючи з належністю до сім'ї та спільним проживанням саме право громадянина на приватизацію певного житлового приміщення.

Включення об'єктів нерухомості до кола об'єктів сімейно-майнових відносин значно

ускладнило їх правовий режим, оскільки такі об'єкти потрапили під вплив як цивільно-правового, так і сімейно-правового регулювання. Крім того, певний період нестабільності сімейного законодавства щодо вирішення питання про сімейно-правовий режим таких об'єктів призвів до ситуації, коли він може визначатися по-різному.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** Питання майнових відносин подружжя та правового режиму майна подружжя розглядалися в працях таких вітчизняних і зарубіжних дослідників, як Ч.Н. Азімов, А.Г. Алборова, А.А. Алексеев, С.С. Алексеев, М.В. Антокольська, Г.А. Артемов, І.А. Бірюков, В.І. Бошко, Я.Р. Веберс, О.П. Віхрова, Є.М. Ворожейкіна, В.С. Гопанчук, О.І. Дерюшева, О.В. Дзера, Н.М. Єршова, І.В. Злобіна, С.П. Индиченко, О.С. Іоффе, О.М. Калітенко, Ю.А. Корольов, Л.П. Короткова, М.С. Малєін, В.Ф. Маслова, Г.К. Матвеева, Є.О. Мічурін, О.М. Нечаєва, В.П. Нікітіна, Л.І. Пацева, О.Й. Пергамент, З.А. Підпригора, О.А. Пушкін, А.М. Рабець, З.В. Ромовська, О.М. Рубльова, В.О. Рясенцев, Л.А. Савченко, П.І. Седугін, А.В. Слепакова,

Ю.С. Червоний, Д.Ю. Чіквашвілі, Я.М. Шевченко, Г.Ф. Шершеневич, В.П. Юрасов, О.А. Явор, В.Ф. Яковлев та інші.

Окремо слід назвати розвідку І.В. Жилінкової «Проблеми правового режиму майна членів сім'ї».

Водночас комплексні дослідження, пов'язані з речовими правами на нерухоме майно та правовим режимом нерухомого майна в сімейних правовідносинах, у правовій науці України відсутні.

**Метою статті** є визначення спірних питань у сфері правового регулювання відносин подружжя щодо приватизованого майна та правового режиму такого майна.

**Виклад основного матеріалу дослідження.** Сімейний кодекс України (далі – СКУ) [4] регулює питання правового режиму приватизованого нерухомого майна лише щодо власності подружжя. Так, стаття 57 СКУ відносить житло, набуте за час шлюбу внаслідок приватизації відповідно до Закону України «Про приватизацію державного житлового фонду», та земельну ділянку, набуту за час шлюбу внаслідок приватизації земельної ділянки, що перебувала в користуванні дружини або чоловіка, або отриману внаслідок приватизації земельних ділянок державних і комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій, або отриману із земель державної й комунальної власності в межах норм безоплатної приватизації, визначених Земельним кодексом України, до особистої приватної власності дружини, чоловіка.

Вказана норма з'явилася в сімейному законодавстві не відразу. До 2011 року Сімейний кодекс України взагалі не містив положень щодо сімейно-правового режиму приватизованого майна.

Житлові приміщення й земельні ділянки як окремі об'єкти власності подружжя було внесено до СКУ Законом України «Про внесення зміни до статті 61 Сімейного кодексу України щодо об'єктів права спільної сумісної власності подружжя» від 11 січня 2011 року [5], яким статтю 61 СКУ «Об'єкти права спільної сумісної власності» було доповнено частиною 5 такого змісту: «Об'єктом права спільної сумісної власності подружжя є житло, набуте одним із подружжя під час шлюбу внаслідок приватизації державного житлового фонду, та земельна ділянка, набута внаслідок безоплатної передачі її одному з подружжя із земель державної або комунальної власності, у тому числі приватизації». Цей закон набрав чинності 8 лютого 2011 року.

Положення Закону України «Про внесення зміни до статті 61 Сімейного кодексу України щодо об'єктів права спільної сумісної власності подружжя» практично відразу стали предметом критики з боку юристів-науковців як щодо правового режиму приватизованого житла, так і щодо при-

ватизованої земельної ділянки. Зокрема, І.В. Жилінкова [6] вказувала на цілу низку проблем, що виникали у зв'язку із запровадженням вищенаведеної норми.

Науковець слушно зазначала, що, по-перше, запроваджений у згаданому законі підхід суперечив самій сутності приватизації, оскільки встановлював опосередковану можливість набуття права на приватизоване майно іноземцями.

По-друге, засадам приватизації суперечила можливість отримання права на приватизоване житло тим із подружжя, хто не проживав постійно в житловому приміщенні, яке приватизувалося.

По-третє, окремо наголошувалося на тому, що участь у приватизації є правом, а не обов'язком громадянина. Водночас той із подружжя, хто набував право на приватизоване майно внаслідок факту перебування в шлюбі з особою, яка брала участь у приватизації, автоматично набував прав на приватизоване майно.

Слід також зауважити, що на момент прийняття вказаного закону вже склалася судова й нотаріальна практика, яка вирішувала питання правового режиму приватизованого майна діаметрально протилежним чином: таке майно вважалося особистою приватною власністю дружини (чоловіка). Так, у пункті 18-2 Постанови Пленуму Верховного Суду «Про практику застосування судами земельного законодавства при розгляді цивільних справ» від 16 квітня 2004 року № 7 встановлювалося: «Окрема земельна ділянка, одержана громадянином у період шлюбу в приватну власність шляхом приватизації, є його особистою приватною власністю, а не спільною сумісною власністю подружжя, оскільки йдеться не про майно, нажите подружжям у шлюбі, а про одержану громадянином частку із земельного фонду» [7].

І.В. Жилінкова та М.В. Шульга [8] звернули увагу на відсутність процедурного зв'язку щодо правового режиму земельних ділянок між нормами прийнятого закону та іншими нормативно-правовими актами, зокрема Земельним кодексом України, і виділили такі принципові відхилення від базових правил, закріплених земельним законодавством і законодавством про приватизацію землі:

- 1) порушення загальної концепції приватизації державного земельного фонду України;
- 2) виникнення проблеми «кількісної сторони» приватизації землі;
- 3) ризик розповсюдження вказаної норми на фактичне подружжя;
- 4) порушення прав інших членів сім'ї та родичів, які спільно користувалися приватизованою земельною ділянкою.

Велика кількість спірних питань, що виникли у зв'язку з прийняттям Закону України «Про вне-

сення зміни до статті 61 Сімейного кодексу України щодо об'єктів права спільної сумісної власності подружжя» від 11 січня 2011 року, приводить до необхідності перегляду запровадженої ним норми, хоча розробники відповідного законопроекту [9] звертають увагу лише на один із наведених аспектів та в Пояснювальній записці до проекту Закону України «Про внесення зміни до статті 61 Сімейного кодексу України щодо приведення у відповідність з Конституцією України» зазначають: «При підготовці та прийнятті закону не враховано те, що один із подружжя може бути іноземцем чи особою без громадянства. Таким чином, зазначеним категоріям осіб надали можливість безоплатно набувати право власності на земельні ділянки, у тому числі й сільськогосподарського призначення. Хоча Конституція України та Земельний кодекс передбачають, що приватизація земель державної й комунальної власності є правом громадян України <...> прийняття законопроекту дозволить привести положення статті 61 Сімейного кодексу України у відповідність із Конституцією України й Земельним кодексом України та уникнути випадків отримання іноземцями й особами без громадянства у власність земельних ділянок, набутих громадянами України внаслідок безоплатної передачі із земель державної або комунальної власності».

Зрештою на підставі Закону України «Про внесення змін до Сімейного кодексу України щодо майна, що є особистою приватною власністю дружини, чоловіка» від 17 травня 2012 року [10] вказані об'єкти було віднесено до особистої приватної власності подружжя. Цей закон набрав чинності 13 червня 2012 року. Отже, для визначення правового режиму земельної ділянки й житла, отриманого одним із подружжя внаслідок приватизації, необхідно враховувати час набуття такого майна.

Як уже зазначалося, Закон України «Про приватизацію державного житлового фонду» містить низку безпосередніх відсилань до поняття сім'ї. Так, стаття 3 Закону України «Про приватизацію державного житлового фонду» встановлює, що приватизація здійснюється шляхом безоплатної передачі громадянам квартир (будинків), житлових приміщень у гуртожитках із розрахунку санітарної норми 21 квадратний метр загальної площі на наймача й кожного члена його сім'ї та додатково 10 квадратних метрів на сім'ю. Причому в частині 2 статті 5 Закону України «Про приватизацію державного житлового фонду» зазначається, що до членів сім'ї наймача включаються лише громадяни, які постійно проживають у квартирі (будинку) разом із наймачем або за якими зберігається право на житло. Крім того, відповідно до статті 6 Закону України «Про приватизацію державного житлового фонду» право безоплатного набуття у власність квартири

(будинку) незалежно від розміру загальної площі було надано багатодітним сім'ям (тобто сім'ям, які мають трьох і більше неповнолітніх дітей).

Під час приватизації житлових приміщень можуть виникати різні ситуації, найпростіша з яких є такою: усі члени сім'ї, що мають право на приватизацію визначеного житлового приміщення, висловлюють згоду на приватизацію. Якщо право на приватизацію житлового приміщення має лише один із подружжя (або за згодою сторін стороною в процесі приватизації виступає лише один із подружжя), то в другого з подружжя залишається право на проживання в зазначеному приміщенні. Причому слід відмітити, що до приватизації право проживання виникає з положень не житлового, а цивільного законодавства, а саме статті 405 Цивільного кодексу України.

Слід також звернути увагу на те, що Закон України «Про приватизацію державного житлового фонду» [3] в статті 3 передбачає два види приватизації: безоплатну й оплатну. Якщо в першому випадку питань щодо правового режиму приватизованого житлового приміщення не виникає, то в другому відповідь про такий правовий режим є неоднозначною.

Так, з одного боку, відповідно до статті 57 СКУ житло, набуте чоловіком або дружиною під час шлюбу внаслідок його приватизації відповідно до Закону України «Про приватизацію державного житлового фонду», є його або її особистою приватною власністю. З іншого боку, коли йдеться про приватизацію, що здійснюється чоловіком або дружиною шляхом купівлі надлишків загальної площі квартир (будинків), житлових приміщень у гуртожитках, то йдеться про їх надбання шляхом оплатного правочину. У цьому разі питання правового режиму такого майна вбачається спірним і мало б вирішуватися залежно від того, за рахунок яких коштів було придбано це майно: особистих коштів чоловіка (дружини) чи спільних коштів подружжя. В останньому випадку частка, набута чоловіком чи дружиною внаслідок оплатної приватизації, має вважатися спільною сумісною власністю подружжя, що цілком відповідає положенням сімейного законодавства України. Отже, пропонується викласти пункт 4 частини 1 статті 57 Сімейного кодексу України в такій редакції: «4) житло, набуте нею, ним за час шлюбу внаслідок його безоплатної приватизації відповідно до Закону України «Про приватизацію державного житлового фонду».

Щодо визначення законодавцем правового режиму земельних ділянок, набутих чоловіком або дружиною внаслідок приватизації, також можна зробити декілька зауважень. Норма, що міститься в частині 1 статті 57 СКУ та розповсюджує режим особистої приватної власності на земельні ділянки,



набуті під час шлюбу внаслідок приватизації, стосується насамперед незабудованих земельних ділянок. Водночас забудова такої ділянки може змінити ситуацію. Як зазначає О.О. Чефранова, слід враховувати, що присадибна ділянка має службову роль щодо будинку [11, с. 94]. Такий висновок постає також із положень статті 377 Цивільного кодексу України, відповідно до якої «до особи, яка придбала житловий будинок, будівлю або споруду, переходить право власності на земельну ділянку, на якій вони розміщені, без зміни її цільового призначення, у розмірах, встановлених договором [12]». Крім того, у статті 381 Цивільного кодексу України міститься поняття садиби, а частина 2 цієї статті вказує, що «в разі відчуження житлового будинку вважається, що відчужується вся садиба, якщо інше не встановлено договором або законом».

**Висновки.** Таким чином, приватизація є самостійною підставою виникнення цивільних прав та обов'язків. Сімейний кодекс України встановлює на житло й земельні ділянки, отримані чоловіком або дружиною внаслідок приватизації, режим особистої приватної власності. Проте аналіз законодавства показує наявність суперечностей як у нормах самого Сімейного кодексу України, так і з нормами інших законодавчих актів, зокрема, Земельного кодексу України.

Зміни, що вносилися до Сімейного кодексу України Законом України «Про внесення зміни до статті 61 Сімейного кодексу України щодо об'єктів права спільної сумісної власності подружжя» від 11 січня 2011 року та Законом України «Про внесення змін до Сімейного кодексу України щодо майна, що є особистою приватною власністю дру-

жини, чоловіка» від 17 травня 2012 року, створили ситуацію, коли правовий режим житла, набутого чоловіком, дружиною за час шлюбу внаслідок його приватизації відповідно до Закону України «Про приватизацію державного житлового фонду», та земельної ділянки, набутої дружиною, чоловіком внаслідок приватизації земельної ділянки, що перебувала в її, його користуванні, або отриманої внаслідок приватизації земельних ділянок державних і комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій, або отриманої із земель державної й комунальної власності в межах норм безоплатної приватизації, визначених Земельним кодексом України, буде різним.

Набуття нерухомого майна в порядку приватизації одним із подружжя під час шлюбу не може вважатися безумовною підставою для віднесення цього майна до особистої приватної власності.

Під час визначення правового режиму житла, набутого чоловіком або дружиною під час шлюбу внаслідок його приватизації відповідно до Закону України «Про приватизацію державного житлового фонду», має враховуватися вид такої приватизації. Так, житло, набуте внаслідок безоплатної приватизації, буде особистою приватною власністю дружини або чоловіка, тоді як правовий режим житла, отриманого внаслідок оплатної приватизації, має визначати з огляду на фактичні обставини справи. Таким чином, пропонується викласти пункт 4 частини 1 статті 57 Сімейного кодексу України в такій редакції: «4) житло, набуте нею, ним за час шлюбу внаслідок його безоплатної приватизації відповідно до Закону України «Про приватизацію державного житлового фонду».

#### СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ:

1. Про приватизацію державного майна : Закон України від 4 березня 1992 року № 2163-XII [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/2163-12>.
2. Про приватизацію невеликих державних підприємств (малу приватизацію) : Закон України від 6 березня 1992 року № 2171-XII [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/2171-12>.
3. Про приватизацію державного житлового фонду : Закон України від 19 червня 1992 року № 2482-XII [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/2482-12>.
4. Сімейний кодекс України : Закон України від 10 січня 2002 року № 2947-III [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/2947-14>.
5. Про внесення зміни до статті 61 Сімейного кодексу України щодо об'єктів права спільної сумісної власності подружжя : Закон України від 11 січня 2011 року № 2913-VI [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/2913-17>.
6. Жилінкова І.В. Приватизація житла подружжя: аналіз питання в аспекті новітніх змін до ст. 61 СК України / І.В. Жилінкова // Мала енциклопедія нотаріуса. – 2011. – № 2. – С. 42–48.
7. Про практику застосування судами земельного законодавства при розгляді цивільних справ : Постанова Пленуму Верховного Суду України від 16 квітня 2004 року № 7 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/va007700-04>.
8. Жилінкова І.В. Безоплатна передача земельних ділянок як підстава виникнення спільної сумісної власності подружжя / І.В. Жилінкова, М.В. Шульга // Мала енциклопедія нотаріуса. – 2011. – № 3(57). – С. 43–50.
9. Пояснювальна записка до проекту Закону України «Про внесення зміни до статті 61 Сімейного кодексу України щодо приведення у відповідність з Конституцією України» [Електронний ресурс]. – Режим доступу : [http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4\\_1?pf3511=40612](http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4_1?pf3511=40612).
10. Про внесення змін до Сімейного кодексу України щодо майна, що є особистою приватною власністю дружини, чоловіка : Закон України від 17 травня 2012 року № 4766-VI [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/4766-17/paran6#n6>.
11. Чефранова Е.А. Имущественные отношения супругов / Е.А. Чефранова. – М. : Эксмо, 2008. – 272 с.
12. Цивільний кодекс України : Закон України від 16 січня 2003 року № 435-IV [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/435-15>.