

також нотаріусами, як спеціальними суб'єктами, на яких покладаються функції державного реєстратора прав. Тобто, як вбачається з вказаної норми, державна реєстрація права власності на нерухоме майно є лише офіційним визнанням права власності, тобто права, яке вже мало виникнути до її проведення.

Виходячи з вищевикладеного, момент виникнення права власності на новостворений об'єкт будівництва не може пов'язуватись з його державною реєстрацією, адже сама реєстрація згідно з законодавством не є правостановлюючим чинником, а є лише фактом визнання цього права з боку держави. Таким чином, створення нового об'єкта будівництва, який вважається завершеним, його відповідність всім будівельним нормам та правилам, який закінчується прийняттям даного об'єкта до експлуатації та здійснення державної реєстрації, є елементом складу, на підставі якого виникає право власності на новостворений об'єкт будівництва.

Отже, підсумовуючи вищезазначене, можна з впевненістю говорити про те, що в даній темі існує велика кількість неузгодженостей і колізій, які потребують глибокого дослідження і, як результат, удосконалення чинної законодавчої бази. ЦК України, звичайно, значно розширив підстави набуття права власності на нерухоме майно порівняно з ЦК УРСР. Але все ж таки можливість застосування кожної підстави характеризується необхідністю встановлення наявності цілої низки специфічних ознак та умов, і відсутність єдиної термінології, критеріїв, що покладаються в основу класифікації способів набуття права власності на нерухоме майно, впливає на тлумачення розглянутих підстав, що, в свою чергу, породжує проблеми з їх застосуванням.

СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ:

1. *Наказ Фонду державного майна України «Про затвердження Класифікатора державного майна»* від 15 березня 2006 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.zakon.nau.ua>.
2. *Протокол до Конвенції про захист прав людини і основоположних свобод* Ради Європи. – Протокол. – Міжнародний документ від 20.03.1952.

In the article the grounds for the existence of property rights to the construction and analysis of their features.

В статье рассмотрены основания приобретения права собственности на объекты строительства и осуществлен анализ их особенностей.

ХАРАКТЕРИСТИКА ЖИТЛА ЗА ЦИВІЛЬНИМ ЗАКОНОДАВСТВОМ УКРАЇНИ ТА В ПРАКТИЦІ ЄВРОПЕЙСЬКОГО СУДУ З ПРАВ ЛЮДИНИ

Галянтич М. К.,

доктор юридичних наук, професор, заступник директора з наукової роботи НДІ приватного права і підприємництва імені академіка Ф. Г. Бурчака НАПрН України

Самойленко Г. В.,

кандидат юридичних наук, доцент кафедри цивільного права Запорізького національного університету

В статті досліджується майновий об'єкт «житло» з позицій розуміння його як майнового, так і немайнового блага, що має прояв в реалізації людиною права на житло. Відстоюється позиція про визнання «житла» не лише майновим, а й немайновим благом, що відокремлює особливу приватну сферу особи, елементами якої є його недоторканність та захист від несанкціонованого проникнення в нього інших осіб та невтручання у приватне життя.

Ключові слова: житло, благо, недоторканність житла, приватне життя.

Поняття житла є поняттям поліаспектним, яке має свій прояв у різних сферах людського буття. Житло є способом задоволення потреб людини у проживанні. Це підтверджує, що житло є засобом реалізації природного права людини на життя, що відображає право особи на задоволення її потреби в житлі. Потреби людини задовольняються благами, якими є засоби, придатні для задоволення природних потреб. Поділ благ міститься в ст. 177 ЦК України – об'єктами цивільних прав є речі, а також інші матеріальні та нематеріальні блага [34, с. 189].

Погодимося, що з точки зору розуміння житла як немайнового блага, пов'язаного з реалізацією права людини (як конституційно-правової категорії), «житло» виступає способом забезпечення прав та свобод людини і громадянина на проживання в ньому та правового режиму (власність чи інше речове право) і право на недоторканність житла, як право на повагу до приватного життя. Звичайно, житло є

об'єктом матеріального світу, яке є засобом реалізації потреби людини у проживанні в певному житловому приміщенні. Тому є достатньо підстав вважати, що під житлом варто розуміти не лише матеріальне благо, а й нематеріальне благо (яке має прояв, здебільшого, у праві на недоторканність житла).

М. Скаржинський запропонував поняття житло розглядати у вузькому та широкому розуміннях [28, с. 76]. Проте Н. О. Горобець розширила межі традиційних уявлень про житло, зазначивши, що житло є не лише майновим благом, а й являється уявними межами у просторі, що відокремлює особливу приватну сферу (приватність) особи від суспільства (інших осіб, держави тощо) та має особливий психологічний (духовний) аспект для людини [6, с. 122]. Обґрунтовано розуміння житла як немайнового блага через категорію житлового простору, пов'язаного з поняттям приватності. На думку Н. О. Горобець, «приватність є поняттям, яке застосовується як в юриспруденції, так і в економіці, соціології, психології. Психологи розглядають приватність як уникання спілкування і вторгнення через візуальні, аудіальні та інші канали; як рівень здатності бути самим собою і уникати тиску з боку інших тощо. Для забезпечення приватності людина спрямовує діяльність на перетворення існуючого навколо неї середовища, створюючи особисту територію, тощо» [6, с. 123]. Тут дане і розширене розуміння матеріального соціального простору (територіальності) як прояву приватності – через фіксацію житлового простору, з визначенням на ній норм поведінки та контролю за їх дотриманням.

Як будь-яке явище світу, все має свій зміст і свою форму вираження. Зовнішньою формою житлового простору є «житло», а не інші житлові об'єкти (палата в лікарні, каюта на судні, купе в вагоні, намет, юрта, шалаш, кибитка, транспортний засіб, землянка), які не характеризуються основною функцією – проживанням фізичної особи (постійним, переважним чи тимчасовим) і об'єктом речового права (як нерухоме майно).

Житло – це така складова частина житлових правовідносин, як особисті немайнові відносини, пов'язані з майновими, має бути конкретизована та закріплена у відповідних нормах Житлового кодексу. Тому запровадження мінімальної норми житла забезпечить людині захист особистих немайнових благ. Якщо у особи менше визначеного рівня, то таке житло є особистим немайновим благом і товаром бути не може [7, с. 10].

Це дійсно має велике значення для реалізації прав людини на житло, оскільки наразі чинне законодавство не виключає житлові приміщення з переліку об'єктів, на які може бути звернене стягнення в цивільному процесі.

Характеризуючи житло як матеріальне благо, з приводу якого виникають та існують житлові правовідносини (як речові та зобов'язальні), – воно має відповідати ДБН та СНіП і додаткові – за реєстрацію об'єкта саме як житлового приміщення. Приміщення, яке не має статусу житлового, може бути об'єктом цивільних правовідносин як будь-який об'єкт нерухомості. Житло є нерухомим майном, не споживаним, складним, індивідуально-визначеним, оборотоздатним.

Тому, якщо нежитлова будівля відповідає встановленим зазначеним вимогам, то можна скористатися досвідом Російської Федерації, де в ч. 3 ст. 9 Закону РФ «Об основах федеральной жилищной политики» від 24 грудня 1992 р. передбачено, що громадяни, які мають жилі будівлі, що розміщені на садових і дачних земельних ділянках і відповідають вимогам нормативів щодо жилих приміщень, мають право переоформити їх як жилі будинки і садиби на праві приватної власності. Йдеться про приведення у відповідність матеріального змісту будівлі до її юридичної відповідності [4, с. 112].

Перехід права власності на житло підлягає нотаріальному посвідченню та державній реєстрації (ст. 182, 209 ЦК України). Зміст права власності становить суб'єктивне право власності на житло, яке включає в себе правомочності володіння, користування та розпорядження майном. Але, як зазначає Є. О. Мічурін, право не є безмежним [14, с. 166]. Воно має межі свого здійснення чи своєї реалізації. Обмеження здійснення права власності можуть встановлюватися договором чи законом, за яким власник може бути позбавлений своїх правомочностей. Власник за власною волею може обмежити обсяг належних йому правомочностей, передавши належне йому житло за договором найму (оренди), позички, тощо, іншій особі [3, с. 21].

Передумови обмежень цивільних прав закладені в будь-якій державі, оскільки саме вона має обов'язок врегулювання суспільних відносин, що вимагають здорового балансу публічних та приватних інтересів. Цей баланс має прояв у співвідношенні обмежень та свободи певної поведінки. Тому обмеження не можуть бути свавільними, а свобода не може бути безмежною. Так, ч. 4 ст. 319 ЦК України закріплює, що власність зобов'язує. Крім того, власник не може використовувати право власності на шкоду правам, свободам та гідності громадян, інтересам суспільства, погіршувати екологічну ситуацію та природні якості землі (ч. 5 ст. 319 ЦК України).

Тут варто зазначити загальне правило, передбачене в ст. 13 ЦК України, – не може застосовуватися розсуд сторін стосовно об'єктів цивільних прав, коли вони можуть загрожувати життю чи здоров'ю людей, довкіллю, культурній спадщині або з наміром завдати шкоди іншій особі, моральним засадам суспільства, іншим охоронюваним законом правам та інтересам [36, с. 9]. Тому обмеження, що містяться в ст. 319 ЦК України, стосуються і володільців.

Термін «житло» з'являється лише в ст. 379 ЦК України, згідно з якою «житлом фізичної особи є житловий будинок, квартира, інше приміщення, призначені та придатні для постійного проживання в них» [33]. Доречно, що в такому випадку потребують свого визначення зазначені поняття. Але, якщо визначення понять житловий будинок, квартира можна віднайти в ДБН, то термін «інше приміщення, призначене та придатне для постійного проживання в ньому» є явно оціночним поняттям і потребує в кожному конкретному випадку розгляду.

С. О. Сліпченко, розглядаючи питання об'єкта у праві на недоторканність житла, висловив припущення щодо наявного вузького підходу у розумінні до визначення житла як приміщення, придатного для постійного проживання людини. Він запропонував визнавати житлом місце фактичного проживання людини. Його підходи ґрунтуються на визнанні свободи та недоторканності приватноправової сфери життя людини (право особи на свободу, свободу права, право на місце проживання, право на недоторканність житла), згідно з яким особа має право самостійно обирати собі місце для проживання, яке задовольняє її потреби [29]. Тим не менше зазначимо, що такий підхід знаходить свою підтримку в нормах діючого законодавства та практиці їх застосування досить проблематично і не завжди однозначно.

Жилі будинки мають відповідати архітектурно-будівельним, санітарно-гігієнічним, протипожежним, екологічним та іншим нормам і стандартам, що робить ці будівлі придатними для постійного проживання в них громадян. Наказом Держбуду України від 18 травня 2005 р. № 80 затверджено Державні будівельні норми «Будинки і споруди. Жилі будинки. Основні положення. ДБН В.2.2-15-2005» (чинні від 1 січня 2006 р.), які поширюються на проектування нових і реконструкцію жилих будинків із позначкою рівня підлоги верхнього поверху до 73,5 м (як правило, до 25 поверхів включно при висоті поверху 2,8 м): одноквартирні та багатоквартирні, у тому числі спеціалізовані квартирні жилі будинки для осіб похилого віку і сімей з інвалідами та гуртожитки.

Пункт 2.6 зазначених ДБН закріплює, що при розробленні конструктивного рішення житлових будинків, що зводяться у звичайних умовах будівництва, слід керуватися ДБН В.1.1-7, СНіП 2.01.01, ДБН В. 1.2-2 і ДСТУ Б В. 1.2-3, СНіП 2.02.01, СНіП 2.03.01, СНіП ІІ-22, СНіП ІІ-23, СНіП ІІ-25. Пункт 2.9 містить положення, що висота житлових поверхів від підлоги до підлоги у житлових будинках має бути не менше 2,8 м. Висота житлових приміщень від підлоги до стелі – не менше 2,5 м. У районах із середньомісячною температурою липня 21° С і більше висоту житлових поверхів необхідно приймати не менше 3,0 м, а висоту житлових приміщень – не менше 2,7 м. Висоту внутрішньоквартирних коридорів, санвузлів та інших підсобних приміщень допускається знижувати до 2,1 м.

Наведені положення ДБН, щоб підкреслити особливості розуміння поняття «житла» за законодавством України – саме як приміщення, що збудоване відповідно до ДБН та СНіП, прийняте в експлуатацію спеціальною комісією та зареєстроване в органах місцевого самоврядування саме як жилає приміщення. Таку позицію підтверджує Є. О. Мічурін, уточнюючи, що житлом є приміщення, призначені для постійного проживання людини, завершені будівництвом та віднесені в установленому порядку до житлового фонду [16, с. 51].

В проекті ЖК в редакції 05.11.2010 р. житлом визнається квартира, кімната в житловому будинку, садибний будинок, житловий блок/секція в гуртожитку, житлові приміщення в нежитлових будівлях, спорудах, призначені та придатні для постійного проживання людей і прийняті в експлуатацію в установленому порядку [9].

Натомість в практиці Європейського суду з прав людини вбачаються інші підходи до вирішення питань, пов'язаних з порушенням права на недоторканність житла, а відтак і до визначення поняття «житло». Стаття 12 Загальної декларації прав людини лише закріпила право людини на недоторканність житла [10]. Стаття 8 Конвенції «Про захист прав людини і основоположних свобод» (Рим, 1950 р.) закріпила право на повагу до приватного і сімейного життя, змістом якого є те, що кожен має право на повагу до свого приватного і сімейного життя, до свого житла і кореспонденції. При цьому органи державної влади не можуть втручатись у здійснення цього права, за винятком випадків, коли втручання здійснюється згідно із законом і є необхідним у демократичному суспільстві в інтересах національної та громадської безпеки чи економічного добробуту країни, для запобігання зловинам чи злочинам, для захисту здоров'я чи моралі або для захисту прав і свобод інших осіб [24].

В рішеннях Європейського суду з прав людини продовжена позиція, закладена в зазначених актах, О. О. Кваша, проаналізувавши практику Європейського суду з прав людини (ЄСПЛ) щодо порушення ст. 8 Конвенції, зробила висновок, що в ній поняття житло тлумачиться широко і включає як житлове приміщення, так і інші об'єкти, які не є такими за законодавством України. До житла ЄСПЛ відносить:

1) власне житлове приміщення, в якому проживає заявник (справа Бук проти Німеччини [2], справа Прокопович проти Російської Федерації [26]);

2) переважно місце, де особа мешкає, навіть якщо воно облаштоване нею під житло з порушенням національного законодавства (зокрема, крита повозка (кибитка), в якій збиралася жити циганка на землі, що вона придбала з цією метою) (справа Баклі проти Сполученого Королівства [1]) (1996).

Суд вказав, що заявниця придбала землю з метою розміщення на ній свого житла, проживала на ній у домі-фургоні фактично безперервно протягом шести років, не мала іншого житла і не планувала його придбати. Суд надав пріоритет суб'єктивному, а не об'єктивному критерію визнання певного володіння житлом;

3) конкретне місце проживання, щодо якого особа мала достатньо тривалі зв'язки, навіть якщо заявник не проживав у ньому протягом тривалого часу (справи Новоселецький проти України [19], Прокопович проти Російської Федерації [26]);

4) приміщення особи, яке пов'язане з її професійною діяльністю (діловий офіс типу адвокатського) (справа Німітц проти Німеччини [18]) (1992), діловий офіс нотаріуса (справа Пантелеєнко проти України [20], Смірнов проти Росії [30]);

5) житло фізичної особи, яке водночас є офісом очолюваної нею компанії (справа Чапелл проти Сполученого Королівства) [35];

6) офіційний офіс компанії, її філій або службових приміщень (справа Кола Ест проти Франції (2002) [12], справа Ромен і Шміт проти Люксембургу [27]);

7) місце, куди особа має намір повернутися чи де було її постійне помешкання (рішення у справі Гіллоу проти Сполученого Королівства [5]) (1986) [11, с. 382].

Згідно з положеннями Закону України «Про виконання рішень та застосування практики Європейського суду з прав людини» [22], зокрема ст. 17, суди застосовують при розгляді справ Конвенцію та практику Суду як джерело права. Конвенція та закон визнають рішення ЄСПЛ джерелом права в Україні. Це знайшло своє тлумачення та роз'яснення у постановах Пленуму Верховного Суду України «Про деякі питання застосування судами України законодавства при дачі дозволів на тимчасове обмеження окремих конституційних прав і свобод людини і громадянина під час здійснення оперативно-розшукової діяльності, дізнання і досудового слідства» від 28 березня 2008 р. № 2 та «Про судову практику у справах про злочини проти власності» від 6 листопада 2009 р. № 10. В п. 22 останньої Постанови дано узагальнене визначення поняття «житло» – «під житлом потрібно розуміти приміщення, призначене для постійного або тимчасового проживання людей (будинки, квартира, дача, номер у готелі тощо). До житла прирівнюються також ті його частини, в яких може зберігатися майно (балкон, веранда, комора тощо), за винятком господарських приміщень, не пов'язаних безпосередньо з житлом (гараж, сарай тощо)» [25].

Пункт 11 Постанови Пленуму ВС України від 28 березня 2008 р. № 2 [23] передбачає, що згідно з вимогами ст. 17 Закону України «Про виконання рішень та застосування практики Європейського суду з прав людини» від 23 лютого 2006 р. судам необхідно враховувати, що відповідно до практики Європейського суду з прав людини поняття «житло» у п. 1 ст. 8 Конвенції про захист прав людини і основоположних свобод (Рим, 4 листопада 1950 р.) охоплює не лише житло фізичних осіб. Воно може поширюватися на офісні приміщення, які належать фізичним особам, а також офіси юридичних осіб, їх філій та інші приміщення.

Як «інше володіння» слід розуміти такі об'єкти (природного походження та штучно створені), які за своїми властивостями дають змогу туди проникнути і зберегти або приховати певні предмети (речі, цінності). Ними можуть бути, зокрема, земельна ділянка, сарай, гараж, інші господарські будівлі та інші будівлі побутового, виробничого та іншого призначення, камера сховища вокзалу (аеропорту), індивідуальний банківський сейф, автомобіль тощо.

Проаналізувавши судову практику, Ю. Б. Хім'як дійшов висновку, що купе та каюти іноді визнаються житлом, в судовій практиці останні іноді визнаються житлом, іншим приміщенням, а інколи ні тим ні іншим [32, с. 263], що є неприпустимим з точки зору практики ЄСПЛ.

На підставі наведеного вважаємо, що житлом має визнаватися будь-яке приміщення за суб'єктивним, а не об'єктивним критерієм. При цьому варто розуміти, що таке визначення має даватися через призму розуміння прав людини у широкому значенні, що не виключає застосування об'єктивних критеріїв при забезпеченні громадянина житлом, і навіть, навпаки. Це зумовлено тим, що право на житло тісно пов'язане з економічними та соціальними правами людини. Так, при здійсненні особою права на житло безпосередньо реалізуються права людини на достатній рівень життя [17, с. 169].

Римська Конвенція 1950 р. сприяла виробленню в українському суспільстві розуміння права на житло як одного з природних і невід'ємних прав людини. Міжнародним Пактом про економічні, соціальні і культурні права, який ратифіковано Указом Президії Верховної Ради Української РСР ще 19.10.1973 р., було встановлено соціальні права. Стаття 11 Пакту закріплює право кожного на достатній життєвий рівень для нього і його сім'ї, що включає достатнє харчування, одяг і житло, і на неухильне поліпшення умов життя.

Житло є однією зі складових частин, які характеризують достатній життєвий рівень, тому право на житло додатково забезпечується захистом права на достатній життєвий рівень. Відповідно до цього у ст. 47 Конституції України визначено, що, реалізуючи своє право на житло, кожен громадянин може побудувати житло, придбати його у власність або взяти в оренду. Отже, конституційне право на

житло надає можливість отримати у встановленому порядку житло у користування чи у приватну власність. Це виявляється в тому, що особа може поліпшити свої житлові умови як за рахунок держави (за дотримання відповідних умов, що викладені у Житловому кодексі України), так і за власні кошти [15, с. 7].

Підтримуємо позицію Л. Г. Лічмана, що право на житло є правом складним, комплексним, яке охоплює державно-правові, адміністративно-правові, цивільно-правові аспекти. Праву на житло притаманні специфічні риси. По-перше, правом наділені всі особи. По-друге, право особи на житло виникає безпосередньо із закону і припиняється тільки у зв'язку зі смертю громадянина або внаслідок скасування відповідного закону. По-третє, з точки зору конституційного права, право на житло опосередковує особливі юридичні відносини – відносини між особою і державою. По-четверте, конституційне положення про право громадянина на житло закріплює за громадянином не тільки загальну можливість вступати в різні житлові правовідносини, мати різне коло житлових прав і обов'язків (реалізувати своє природне право на житло; стабільно користуватися легально займаним приміщенням; постійно покращувати свої житлові умови різними способами; використовувати житлове приміщення не тільки для особистого проживання, а й для проживання інших осіб; претендувати на здорове та безпечне для проживання середовище), а і юридичну можливість набувати, здійснювати і захищати їх [13, с. 101].

Таким чином, зміст права на житло становлять основні права людини: право людини на повагу до її житла, право на свободу вибору місця проживання, право на недоторканність житла; право на забезпечення житлом соціально незахищених категорій населення України; на створення умов реалізації права людини на житло; речові та зобов'язальні права на житло.

Отже, в Україні житлом має визнаватися приміщення, що збудоване у відповідності з ДБН та СНіП, прийняте в експлуатацію спеціальною комісією та зареєстроване саме як жиле приміщення; призначене для постійного проживання людини, завершене будівництвом та віднесене в установленому порядку до житлового фонду. Практика ЄСПЛ розширює це поняття і відносить до поняття житла об'єкти за суб'єктивним фактором (визнання особи об'єкта своїм житлом).

Зміст права на житло складають основні права людини: право людини на повагу до її житла, право на свободу вибору місця проживання, право на недоторканність житла; право на забезпечення житлом соціально незахищених категорій населення України; на створення умов реалізації права людини на житло; речові та зобов'язальні права на житло.

Захист права особи на житло здійснюється в судовому порядку відповідно до положень ст. 15, 16 ЦК України та інших спеціальних норм ЦК України. При цьому судам при вирішенні цивільних спорів чи розгляді кримінальних справ варто враховувати, що практика ЄСПЛ є обов'язковою до застосування судами в Україні, оскільки його рішення є джерелом права України, а тому підлягає застосуванню при вирішенні судових справ.

СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ:

1. *Баклі проти Сполученого Королівства (Case of Buckley v. the United Kingdom)*: рішення ЄСПЛ від 25 вересня 1996 р. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://cmiskp.echr.coe.int/tkp197/view.asp?item=1&portal=hbk&action=html&highlight=Buckley&sessionid=10176725&skin=hudoc-en>.
2. *Бук проти Німеччини*: рішення ЄСПЛ від 28 квітня 2005 р. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.scourt.gov.ua/clients/vs.nsf/0/3b61feb6c6ff9a28ec22574f6005436c3?OpenDocument>.
3. *Галантич М. К.* Житло як об'єкт правовідносин. – К.: НДІ приватного права і підприємництва АПрН України, 2006. – 56 с.
4. *Галантич М. К.* Житлове право України: навчальний посібник. – К.: Юрінком Інтер, 2008. – 528 с.
5. *Гіллоу проти Сполученого Королівства (Case of Gillow v. the United Kingdom)*: рішення ЄСПЛ від 24 листопада 1986 р. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://shr.receptidocs.ru/v3283/?download=1>.
6. *Горобець Н. О.* Поняття «житловий простір» у праві на недоторканість житлового простору: матеріали міжнародної науково-практичної конференції, присвяченій пам'яті професора О. А. Пушкіна «Проблеми цивільного права та процесу» (м. Харків, 23 травня 2009 р.) / Н. Горобець. – Х.: ХНУВС, 2009. – 436 с.
7. *Житлове право України*: навч. посібн. / М. К. Галантич, Г. І. Коваленко. – К.: Юрінком Інтер, 2002. – 480 с.
8. *Житловий кодекс України з постатейними матеріалами (за станом законодавства та постанов Пленуму Верховного Суду України на 1 березня 2001 р.)* / Відп. ред. В. М. Гусаков. – К.: Юрінком Інтер, 2001. – 512 с.
9. *Житловий кодекс України*: проект від 05.11.2010 р. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4_1?pf3511=36021.

10. *Загальна декларація прав людини* від 10.12.1948 р. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/995_015.
11. *Кваша О. О.* Захист права на повагу до житла у практиці Європейського суду з прав людини / О. О. Кваша, Г. Ю. Рунов // *Правова держава*. – Випуск 18. – Київський інститут держави і права ім. В. М. Корецького НАН України, 2007. – С. 382.
12. *Компанія «Кола Ест» та інші проти Франції*: Рішення ЄСПЛ від 16 квітня 2002 р. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/SO2551.html.
13. *Лічман Л. Г.* Поняття та зміст права на житло / Л. Г. Лічман // *Університетські наукові записки*. – 2005. – № 4. – С. 95–101.
14. *Мічурін Є. О.* Деякі риси щодо природи обмежень цивільних прав: матеріали науково-практичної конференції, присвяченої пам'яті професора Олександра Анатолійовича Пушкіна «Актуальні проблеми цивільного права та процесу» (Харків, 21 травня 2005 р.) / Є. О. Мічурін. – Х.: ХНУВС, 2005. – 284 с.
15. *Мічурін Є. О.* Обмеження права на житло / Є. О. Мічурін. – К.: Академія правових наук України, НДІ приватного права та підприємництва, 2006. – 48 с.
16. *Мічурін Є. О.* Поняття та ознаки житла: тези наукових доповідей і повідомлень до конференції, присвяченій світлій пам'яті професора Олександра Анатолійовича Пушкіна «Проблеми цивільного права» (21 травня 2001 р.) / Є. О. Мічурін. – Харків, Національний університет внутрішніх справ, 2001. – 108 с.
17. *Міщенко І. В.* Підстави виникнення житлових прав: матеріали науково-практичної конференції, присвяченої пам'яті професора Олександра Анатолійовича Пушкіна (Харків, 21 травня 2005 р.) «Актуальні проблеми цивільного права та процесу» / І. В. Міщенко. – Харків: Національний університет внутрішніх справ, 2005. – 284 с.
18. *Німіці* проти Німеччини: Рішення ЄСПЛ від 16.12.1992 р. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/SO2132.html.
19. *Новоселецький* проти України: Ухвала щодо часткової прийнятності від 11 березня 2003 року [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.minjust.gov.ua/199> та рішення по суті від 22.02.2005 р. http://www.minjust.gov.ua/?do=d&did=164&sid=about_int_2_1.
20. *Пантелєєнко* проти України: Рішення ЄСПЛ від 29 червня 2006 р. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://khpg.org/index.php?id=1193916739>.
21. *Правова система України: історія, стан та перспективи*: у 5-и т. – Т. 3: цивільно-правові науки. Приватне право / За заг. ред. Н. С. Кузнецової. – Х.: Право, 2008. – 640 с.
22. *Про виконання рішень та застосування практики Європейського суду з прав людини*: Закон України від 23 лютого 2006 року / Верховна Рада України // *Відомості Верховної Ради України*. – 2006. – № 30. – Ст. 260.
23. *Про деякі питання застосування судами України законодавства при дачі дозволів на тимчасове обмеження окремих конституційних прав і свобод людини і громадянина під час здійснення оперативно-розшукової діяльності, дізнання і досудового слідства*: Постанова Пленуму Верховного Суду України № 2 від 28 березня 2008 р. / Верховний Суд України [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/v0002700-08>.
24. *Про захист прав людини і основоположних свобод*: Конвенція від 04.11.1950 р. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/995_004.
25. *Про судову практику у справах про злочини проти власності*: Постанова Пленуму Верховного Суду України № 10 від 6 листопада 2009 р. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/v0010700-09>.
26. *Прокопович* проти Російської Федерації: Рішення ЄСПЛ від 18.11.2004 р. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.echr.ru/documents/doc/2463418/2463418.htm>.
27. *Ромен і Шміт* проти Люксембургу: Рішення ЄСПЛ від 25 лютого 2003 р. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://uazakon.com/documents/date_1e/pg_ijwvsa.htm.
28. *Скаржинський М.* Поняття житла в цивільному праві України // *Підприємництво, господарство і право*. – 2004. – № 9. – С. 76.
29. *Сліпченко С. О.* Об'єкт у праві на недоторканність житла: програма круглого столу «Реформування житлового законодавства: проблеми та перспективи» (16 грудня 2006 р., м. Харків) / С. О. Сліпченко. – Харків, 2006. – 12 с.
30. *Смірнов* проти Росії: Рішення ЄСПЛ від 7 червня 2007 р. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.sergei-nasonov.narod.ru/Smirnov.doc>.
31. *Тархов В. А.* Конституционные отношения // *Правоведение*. – 1981. – № 2. – С. 27.
32. *Хім'як Ю. Б.* Захист права на повагу до житла у практиці Європейського суду з прав людини (кримінально-правовий аспект) / Ю. Б. Хім'як // *Часопис Київського університету права*. – 2010. – № 3. – С. 261–265.
33. *Цивільний кодекс України* від 16 січня 2003 р. // *Відомості Верховної Ради України*. – 2003. – № 40–44. – Ст. 356.

34. *Цивільний кодекс України: науково-практичний коментар* / За заг. ред. Є. О. Харитонova. – [вид. 3-є, перероб. та допов.]. – Х.: ТОВ «Одісей», 2007. – 1200 с.

35. *Чанпел проти Сполученого Королівства: Рішення ЄСПЛ від 30 березня 1989 р.* [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://www.coe.kiev.ua/putivnn/f_013.htm.

36. *Шишка Р. Б.* Теорія об'єктів цивільних прав / Р. Б. Шишка // Збірка доповідей та тез повідомлень на засіданнях круглого столу «Об'єкти цивільного права» (16–17 жовтня 2009 р., м. Сімферополь), КрІОІ, ОДУВС, НУДПС України. – Сімферополь, 2009. – 94 с.

The article investigates the object property «home» from a position understanding it as a property and non-property, which has a manifestation of a person's implementation the rights to housing. The position advocated the recognition of «home» is not only a good property and non-property, and separating the private sphere special person, whose elements are its immunity and protection from unauthorized penetration other persons and non-interference in private life.

В статті досліджується імушественний об'єкт «жильє» з позиції розуміння його як імушественного, так і неімушественного блага, що має проявлення в реалізації человеком права на жилье. Отстаивается позиция о признании «жилья» не только имушественным, но и неімушественным благом, что отделяет особую частную сферу личности, элементами которой являются его неприкосновенность и защита от несанкционированного проникновения в него других лиц и невмешательства в частную жизнь.

ЗАСТАВА МАЙНОВИХ ПРАВ НА ОБ'ЄКТ НЕЗАВЕРШЕНОГО БУДІВНИЦТВА

Корнієнко Ю. І.,

науковий співробітник відділу проблем приватного права

НДІ приватного права і підприємництва імені академіка Ф. Г. Бурчака НАПрН України

Статтю присвячено дослідженню особливостей правового регулювання окремих питань застави (іпотеки) майнових прав на об'єкт незавершеного будівництва.

Ключові слова: майнові права на об'єкт незавершеного будівництва, застава майнових прав, договір іпотеки.

Загальні та спеціальні теоретичні проблеми застави достатньо досліджені в цивільно-правовій науці, що представлено, зокрема, в низці сучасних дисертаційних робіт таких науковців, як: А. А. Герц, М. Б. Гончаренко, О. С. Козлова, І. Й. Пучковська, Т. С. Шкрум та інші. Але застава майнових прав предметом наукових інтересів виступає значно рідше, хоча вона також досліджувалася й на дисертаційному рівні С. В. Ніжним, С. І. Шимон, а також в інших працях науковців, таких як: І. В. Спасибо-Фатєєва, В. В. Смирнова, А. Р. Чанишева та ін. [1, с. 570], що, зазвичай, обумовлює актуальність та невщухаючий науковий інтерес до питань заставних правовідносин в цілому і застави майнових прав на об'єкти незавершеного будівництва зокрема.

Метою даної статті є виявлення особливостей правового регулювання окремих питань застави (іпотеки) майнових прав на об'єкт незавершеного будівництва.

Звісно, теоретичні конструкції, які використовуються для розкриття природи класичної застави, втрачають свою однозначність при спробі застосувати їх до застави майнових прав.

Правовідносини у сфері застави нерухомості (іпотеки) регулюються Законом України «Про іпотеку», за яким законодавство України про іпотеку базується на Конституції України та складається з ЦК України, ГК України, інших нормативно-правових актів, а також міжнародних договорів України; Законом України «Про іпотечне кредитування, операції з консолідованим іпотечним боргом та іпотечні сертифікати», який регулює відносини у системі іпотечного кредитування, перетворення платежів за іпотечними активами у виплати за іпотечними сертифікатами із застосуванням механізмів управління майном, і частково Законом України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю», який установлює обов'язковість іпотеки при забезпеченні договорів між забудовником і стороною, яка фінансує будівництво.

Так, загальновідомо, що за змістом ч. 1, 3 ст. 575 ЦК України іпотекою є застава нерухомого майна, що залишається у володінні заставодавця або третьої особи; правила про іпотеку землі та інші окремі види застав встановлюються законом. Згідно з ч. 1 ст. 576 ЦК України предметом застави може бути будь-яке майно (зокрема річ, цінні папери, майнові права), що може бути відчужене заставодавцем і на яке може бути звернене стягнення.