

право», форма і порядок укладення шлюбу в Україні між громадянином України та іноземцем або особою без громадянства, а також між іноземцями або особами без громадянства визначаються правом України [4].

Література

1. Васильєв С. В. Цивільний процес: навч. посіб. / С. В. Васильєв. – Х.: Одиссей, 2008. – 480 с.
2. Міжнародне приватне право: у 3-х т. Т. 2. Особлива частина: підручник. – М.: Изд-во БЕК, 2009. – 335 с.
3. Конституція України від 28 червня 1996 р. // Відомості Верховної Ради України. – 1996. – № 30. – Ст. 141.
4. Про міжнародне приватне право: Закон України від 23 червня 2005 р. // Відомості Верховної Ради України. – 2005. – № 32. – Ст. 422.

УДК 347.237

Козацька Ю. О., студентка,
Навчально-науковий Юридичний інститут,
Національний авіаційний університет, м. Київ
Науковий керівник: Оніщенко О. В., к.ю.н., доцент

ПРАВОВИЙ РЕЖИМ ЖИТЛА В УКРАЇНІ

Аналіз чинного законодавства дає змогу дійти до висновку, що житло є самостійним, окремим різновидом нерухомого майна та об'єктів цивільних прав. Проте, специфіка такого різновиду не знайшла повного відображення при встановленні особливостей його правового режиму.

Житло, відповідно до ст. 3 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень», може бути визначене як самостійний об'єкт цивільного обороту в якості неподільної речі за умови що право власності на нього вже зареєстровано.

Правовий режим визначає цивільно-правові межі та умови використання об'єкта. Він є умовним терміном, що означає не властивості речі, а те, якою повинна бути поведінка людей щодо речі, він є підставою для визначення обсягу і змісту прав та обов'язків учасників цивільних відносин [8, с. 180].

Правовий режим об'єктів нерухомості в цивільному обігу має важливе значення в контексті захисту прав та охоронюваних інтересів власників. Порушення прав власників можливе внаслідок вчинення правочинів, предметом яких є нерухомість. Законодавством встановлений порядок і форма переходу прав власності на об'єкт нерухомості, а в основі переходу лежить волевиявлення власника [5, с. 101].

Правовими нормами встановлюються такі засоби регулювання

відносин з нерухомим майном, які не застосовуються для інших об'єктів прав. Саме вони і виражають особливості змісту даного правового режиму.

Відповідно до п. 7 ч. 1 ст. 92 Конституції України правовий режим майна має визначатися виключно законами України.

Правовий режим нерухомого майна є однаковим для всіх речей, що відносяться до таких на підставі ст. 181 ЦК України, адже він є імперативом для всіх учасників житлових правовідносин.

Законодавче закріплення відповідних дозволів, зобов'язань та заборон, визначають систему прав, обов'язків та обмежень, спрямованих на реалізацію підстав набуття і припинення права власності, ефективної реалізації володіння, користування та розпорядження житлом. Відповідно до чинного законодавства право власності виникає з певних юридичних фактів, передбачених нормами права.

Правовий режим нерухомого майна визначається як особливий характер правового регулювання та охорони нерухомості, який має свої особливості, що чітко проявляються в момент придбання та відчуження останньої. Оскільки нерухоме майно має більш високу вартість у порівнянні з іншими об'єктами цивільних прав, має високу економічну цінність та особливий правовий режим, то законодавчо визначено порядок укладення правочинів із нерухомістю та порядок реєстрації речових прав на нерухоме майно, які мають імперативний характер [4, с. 167].

Правовий режим нерухомості визначається наступним: державна реєстрація речових прав на нерухомість, обмеження цих прав, їх виникнення, перехід та припинення (ст. 182 ЦК України); встановлення зобов'язань, предметом яких є нерухомість, за місцем знаходження цього майна; набуття права власності на новостворене майно або права власності за договором з моменту державної реєстрації цієї нерухомості (ст. 331, 334 ЦК України); особливий порядок набуття права власності на безхазяйну річ (ст. 335 ЦК України); більш тривалі строки набувальної давності на нерухоме майно (ст. 344 ЦК України); спеціальні правила укладення правочинів з нерухомістю (нотаріальна форма) [7, с. 193].

Правовий режим дозволяє відокремити житло від інших об'єктів, виражає сутність поняття розкриттям його змісту, тому може бути теоретичною підставою для дослідження регулювання правовідносин у житловій сфері [6, с. 107-108]. Тому, правовий режим житла встановлює обсяг і зміст прав та обов'язків власників та інших учасників правовідносин, чим забезпечується баланс приватних і публічних інтересів.

Правовий режим житла впливає на правомочності власника щодо володіння, користування та розпорядження таким об'єктом нерухомого майна. Право володіння об'єктом може встановлюватися законом, договором, рішенням суду. Право користування тісно переплітається з

фактичним пануванням над річчю, під яким і розуміється володіння. Нерухоме майно є неспоживчими речами, тому їх використання завжди носить триваючий характер. Право розпорядження нерухомістю безпосередньо пов'язане з волевиявленням власника, яке втілюється в об'єктивну форму поведінки.

Житло, як об'єкт права приватної власності має певні ознаки, які безпосередньо характеризують його правовий режим, зокрема такими ознаками є: зв'язок житлових будинків із земельною ділянкою на якій він розташований; призначення для постійного проживання; державна реєстрація права власності та обтяжень на житло; реалізація своїх прав власником житла та особами, які мають право на користування житлом; вид житлового фонду.

Тому, з вищевикладеного можна зробити висновок, що правовий режим житла це визначені законодавством України цивільно-правові межі, порядок та умови використання даного об'єкта права приватної власності, якими визначається обсяг прав та обов'язків суб'єктів даних правовідносин.

Література

1. Конституція України від 28 червня 1996 р. № 254к/96-ВР // Відомості Верховної Ради України. – 1996. – № 30. – Ст. 141.
2. Цивільний кодекс України від 16 січня 2003 р. № 435-IV // Відомості Верховної Ради України. – 2016. – № 9. – Ст. 89.
3. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень: Закон України від 1 липня 2004 р. № 1952-IV // Відомості Верховної Ради України. – 2016. – № 1. – Ст. 9.
4. Грущинська Н. І. Правовий режим нерухомого майна як об'єкта цивільних прав / Н. І. Грущинська // Науковий вісник Херсонського державного університету. Серія: Юридичні науки / М-во освіти і науки України, Херсон. держ. ун-т, Юрид. ф-т. – Херсон: Гельветика, 2014. – Вип. 5, Т. 1. – С. 164-167.
5. Ільків О. Правовий режим житла як об'єкта нерухомості / О. Ільків // Юридична Україна. – 2012. – № 11. – С. 101-105.
6. Клименко С. В. Поняття та правовий режим житла як об'єкта права власності фізичної особи / С. В. Клименко // Підприємництво, господарство і право. – 2009. – № 12 – С. 105-108.
7. Цивільний кодекс України: науково-практичний коментар. – Вид. 3-тє, перероб. та допов. – Х.: ТОВ «Одіссей», 2006. – 1200 с.
8. Харитонов Є. О. Цивільне право України: підручник / Є. О. Харитонов, О. В. Старцев. – Вид. 2, перероб. і доп. – К.: Істина, 2007. – 816 с.