



## ПРАВОВОЙ РЕЖИМ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА В СЕМЕЙНЫХ ПРАВООТНОШЕНИЯХ

Артем СТОЯНОВ,

аспирант кафедры гражданско-правовых дисциплин Учебно-научного института права и психологии  
Национальной академии внутренних дел

### Summary

The article examines issues of legal regime of real estate in terms of family relationships affecting it. The concept of legal regime is analyzed. Peculiarities of the real estate legal regime are determined from perspective of civil law. In the context of family law existing legal regimes of family property are determined and impact of family law specificity and principles of their regulation on legal regime of real estate is analyzed. The conclusion states that family relationships complicate legal regime of real estate, which is due, inter alia, to need to protect rights and legitimate interests of children and minors.

**Key words:** real estate, family relations, civil law, family law, legal regime, principles of legal regulation, rights and interests of children.

### Аннотация

В статье рассматриваются вопросы правового режима недвижимого имущества с точки зрения влияния на него семейных правоотношений. Анализируется понятие правового режима. Определяются особенности правового режима недвижимого имущества с позиции гражданского законодательства. В контексте семейно-правовых отношений определяются существующие семейно-правовые режимы имущества и анализируется влияние специфики семейно-правовых отношений и принципов их регулирования на правовой режим недвижимого имущества. Делается вывод о том, что семейные правоотношения усложняют правовой режим недвижимого имущества, что связано, в том числе, с необходимостью защиты прав и законных интересов малолетних и несовершеннолетних детей.

**Ключевые слова:** недвижимое имущество, семейные правоотношения, гражданское право, семейное право, правовой режим, принципы правового регулирования, права и интересы детей.

**Постановка проблемы.** Недвижимое имущество, принадлежащее на праве собственности членам семьи, занимает особое место в системе других объектов. Сегодня объекты недвижимости являются средством обеспечения не только семейно-бытовых, но и предпринимательских нужд семьи, средством получения прибыли, обеспечения благосостояния многих семей. В то же время, их включение в семейно-имущественный оборот привел к значительному усложнению правового режима, поскольку осуществление права собственности на такое имущество приобретает определенную специфику, а субъектный состав таких правоотношений может быть достаточно сложным.

Значение недвижимого имущества как объекта семейных правоотношений требует конкретизации его правового режима путем дальнейшего совершенствования национального законодательства в указанной сфере. Кроме того, мировой финансовый кризис привел к активному привлечению в гражданский оборот таких особых объектов, как объекты незавершенного строительства, объекты недвижимости в ипотеке и т. д. Вопросы специфики правового

режима данных объектов приобретают особое значение в ситуации раздела общей совместной собственности супругов.

Учитывая вышесказанное, следует признать существование сегодня потребности в теоретическом осмыслении правового режима недвижимого имущества в семейных правоотношениях.

**Актуальность темы исследования** обуславливается особым значением недвижимого имущества в семейных правоотношениях в обеспечении жизнедеятельности семьи.

Теоретической основой исследования стали труды таких известных ученых в области гражданского и семейного права, как: Ч.Н. Азимова, М.В. Антокольская, И.А. Бирюков, В.С. Гопанчук, А.И. Дерюшева, А.В. Дзера, Г.К. Матвеев, З.В. Ромовская, Ю.С. Червоний, Я.М. Шевченко, Г.Ф. Шершеневич, В.Ф. Яковлев и др.

Отдельно следует назвать исследования И.В. Жилинковой «Проблемы правового режима имущества членов семьи» (2000 г.) [1].

**Цель статьи** состоит в исследовании влияния семейных правоотношений на правовой режим недвижимого имущества, принадлежащего членам семьи.

**Изложение основного материала.** Недвижимое имущество всегда относилось к особым видам имущества. Тому есть несколько причин: значительная стоимость недвижимого имущества; возможность его использования в предпринимательской деятельности для материального обеспечения всей семьи; за счет такого вида недвижимого имущества, как жилье, обеспечивается соответствующее естественное право человека. Кроме того, недвижимое имущество несет особое психологическое напряжение для определенного круга лиц, принадлежащих к семье, в чем «проявляется биологическая (психоэмоциональная) связь человека с недвижимостью» [2, с. 16]. Н.П. Безрук, например, указывает, что для ребенка «формула» ребенок–родители–дом «определяет основу его благосостояния во всех сферах» [3, с. 20]. Действительно, когда речь идет, скажем, о «родительском доме», то в это вкладывается гораздо более содержательный смысл, чем когда просто упоминается определенное здание. Что касается супругов, то наличие собственного, отдельного от родителей, жилья, становится основой построения личной жизни по



своему усмотрению, собственного дома в широком смысле. Это подтверждается и социологическими исследованиями. Как указывает кандидат экономических наук, сотрудник Института демографии и социологических исследований им. Птухи Л.И. Слюсар, причиной около 15% разводов становятся материальные трудности, а около 5% разводов – неудовлетворительные жилищные условия [4].

Таким образом, несмотря на то, что подавляющее большинство авторов в качестве основы семьи выделяют личные неимущественные отношения, предоставляя имущественным зависимый, производный характер, нельзя недооценивать роль последних в семейных правоотношениях, поскольку «материальное – это то, чем обрамлена духовная сторона жизни семьи» [5, с. 21]. Неимущественные и имущественные отношения находятся под взаимным влиянием, не только создавая определенную семейную атмосферу, но и заставляя законодателя учитывать эту связь при регулировании семейных отношений.

Правовой режим недвижимого имущества всегда имел существенные особенности, чутко реагируя на любые изменения в жизни общества. Как отмечает А.С. Сурай, «каждый этап экономического развития общества определял понятие недвижимого имущества, жилого имущества, и вносил свои изменения в его структуру, виды и формы собственности, степень участия в хозяйственном обороте, закрепляя нововведения правовыми нормами» [6, с. 341]. А.С. Яворская выделяет следующие элементы, обуславливающие особый правовой режим недвижимости:

- 1) особый порядок приобретения права собственности на недвижимость;
- 2) особый порядок отчуждения недвижимости;
- 3) необходимость соблюдения соответствующей формы сделок, объектами которых выступает недвижимое имущество [7, с. 169].

Понятие правового режима в юридической литературе определяется по-разному.

Так, А.С. Родионов определяет правовой режим, как «установ-

ленный законодательством особый порядок регулирования, представленный специфическим комплексом правовых средств, которые с помощью оптимального сочетания стимулирующих и ограничивающих элементов создают конкретную степень благоприятности или неблагоприятности с целью беспрепятственной реализации субъектами права своих интересов» [8, с. 9]. С.С. Алексеев считает, что правовой режим может рассматриваться, как своего рода «укрупненный блок» в общем арсенале правового инструментария, который сочетает в себе единую конструкцию, определенный комплекс правовых средств. Эффективное использование правовых средств при решении тех или иных специальных задач в значительной степени заключается в том, чтобы выбрать оптимальный для решения определенных задач правовой режим, искусно отработать его в соответствии со спецификой этой задачи и содержания отношений, подлежащих регулированию [9, с. 243]. Таким образом, когда речь идет о правовом режиме недвижимого имущества в семейных правоотношениях, его следует рассматривать в общем контексте правового регулирования имущественных семейных отношений и существующих правовых режимов имущества в семейном праве.

С учетом указанного, удачным представляется определение В.И. Сенищева, который определяет правовой режим, как «совокупность всех положительно-правовых предписаний, содержащихся в императивных и диспозитивных нормах и основанных на них (или им не противоречащих) субъективно-правовых требованиях, существующих и действующих с точки зрения права, и в соответствующих случаях определяющих права, обязанности, разрешения, запреты и предписания абсолютно всех лиц относительно того предмета (явления), по отношению к которому они установлены» [10, с. 140].

Правовой режим устанавливается государством для осуществления правового воздействия на определенную группу общественных отношений. При нормальных обсто-

ятельствах установление особого правового режима должно способствовать такому оптимальному правовому регулированию отношений, которое позволяет надежно защитить соответствующие права и интересы, не создавая неоправданных препятствий для их реализации.

Когда речь идет о правовом режиме недвижимого имущества в семейных правоотношениях, мы имеем, во-первых, специфический предмет – недвижимое имущество, и, во-вторых, специфический субъектный состав – членов семьи. Таким образом, правовой режим недвижимого имущества в семейных правоотношениях может быть определен, как установленный законодательством порядок, определяющий права и обязанности лиц, являющихся субъектами семейных правоотношений, относительно недвижимого имущества, принадлежащего им или другим членам семьи на основании, установленных законом.

Характеристика правового режима недвижимого имущества в семейных правоотношениях требует его исследования в двух аспектах: гражданско-правовом и семейно-правовом (в частности, речь идет о необходимости соблюдения общих принципов семейного права, максимально возможного учета интересов ребенка, нетрудоспособных членов семьи, справедливости, добросовестности и разумности, а также особенностей правового режима недвижимого имущества).

Семейное законодательство Украины устанавливает два основных режима имущества в семейных правоотношениях – законный и договорной.

Законный режим имущества устанавливается Семейным кодексом Украины. Причем о законном режиме имущества речь идет только относительно двух видов семейных правоотношений: правоотношения супругов и правоотношения родителей и детей. В связи с этим следует упомянуть норму статьи 8 Семейного кодекса Украины, которая устанавливает, что в случае, если личные неимущественные и имущественные отношения между супругами, родителями и детьми, другими



членами семьи и родственниками не урегулированы СК, они регулируются соответствующими нормами Гражданского кодекса Украины, если это не противоречит существу семейных отношений.

Говоря о законном режиме имущества в семейных правоотношениях, следует также отметить роль правовых презумпций в таком регулировании. Презумпция в общем смысле определяется, как предположение, основанное на вероятности [11, с. 1105], положение, устанавливающее наличие фактов или событий без доказывания их существования, необходимость в которых возникает там, где при известных обстоятельствах невозможно достичь полного доказывания обстоятельств, а приходиться руководствоваться только вероятными выводами [12, с. 52]. Как отмечает Т.Л. Тенилова, на процесс формирования презумпции влияет повторяемость тех или иных жизненных ситуаций, причинно-следственная связь явлений, продолжительность существования и преемственность. В основе возникновения презумпции «находится такое качество времени, как повторяемость событий в качестве предположений о достоверности тех или иных юридических фактов. При этом считается, что если так было раньше, так же будет и сейчас» [13].

Что касается правовой презумпции, то она определяется, как закрепленное в законе предположение о существовании определенного факта, реальность которого считается истинной и не требует доказательств [11, с. 1105]; качество нормы права, которая включает в себя юридическую обязанность для лица, применяющего право, и других лиц признать факт, являющийся содержанием презумпции, установленным при наличии исходных, начальных фактов [14, с. 50]; законодательно закрепленное предположение о наличии или отсутствии юридических фактов, основанное на связи между ними и имеющимися фактами, которое подтверждается правоприменительной практикой и вызывает правовые последствия [15, с. 120].

В качестве примеров отдельных презумпций, касающихся правового

режима имущества в семейных правоотношениях, могут быть названы такие, касающиеся имущественных отношений супругов презумпции, как презумпция общности имущества супругов, приобретенного в период брака (ч. 2 статьи 60 СК) и презумпция согласия другого супруга на распоряжение имуществом, является объектом права общей совместной собственности (ч. 2 статьи 65 СК). Что касается имущественных отношений родителей и детей, то здесь действует презумпция права собственности родителей на спорное имущество (ч. 2 статьи 172 УК) и презумпция согласия одного из родителей на совершение другим сделок в отношении имущества малолетнего ребенка (ч. 6 статьи 177 СК).

Прямой указанием закона на правовой режим отдельных видов недвижимого имущества в семейных правоотношениях являются нормы статьи 57 СК Украины, относящие приватизированное жилое помещение и приватизированный земельный участок к личной частной собственности жены, мужа. В то же время необходимо учитывать, что статья 59 СК устанавливает, что тот из супругов, кто является собственником имущества, определяет режим владения и пользования им с учетом интересов семьи, прежде всего детей, а при распоряжении своим имуществом жена, муж обязаны учитывать интересы ребенка, других членов семьи, которые в соответствии с законом имеют право пользования им.

Относительно договорного режима имущества в семейных правоотношениях, следует напомнить, что он является достаточно новой сферой правового регулирования. Ранее императивный характер советского семейного права практически исключал возможность урегулирования семейных отношений соответствующими договорами.

Принятый 10 января 2002 Семейный кодекс Украины в статье 7 установил, что семейные отношения могут быть урегулированы по договоренности (договором) между их участниками. Причем, как при законном, так и при договорном регулировании семейных отноше-

ний должны придерживаться установленных этой же статьей общих принципов регулирования семейных отношений.

Возможность урегулирования семейных отношений посредством договоров в полной мере отвечает специфике семейных отношений. Семейное законодательство не содержит ограничений ни относительно членов семьи, которые могут быть сторонами семейно-правовых договоров, ни относительно самих договоров, которые могут быть заключены между собой членами семьи. В то же время Семейный кодекс содержит нормы, устанавливающие отдельные виды договоров членов семьи относительно недвижимого имущества: договор жены и мужа о порядке пользования жилым домом, квартирой, другим зданием или сооружением, земельным участком (статья 66 СК); договор о разделе жилого дома, квартиры, другого недвижимого имущества, а также о выделении недвижимого имущества жены, мужа из состава всего имущества супругов (ч. 2 ст. 69 СК); договор супругов, лиц, брак между которыми был расторгнут, о прекращении права на содержание взамен на приобретение права собственности на жилой дом, квартиру или другое недвижимое имущество или получение одноразовой денежной выплаты (статья 89 СК); договор о прекращении права на алименты для ребенка в связи с передачей права собственности на недвижимое имущество (жилой дом, квартиру, земельный участок и т. д.) (ст. 190 СК). Относительно заключения таких договоров законодательством устанавливаются особые условия.

Национальное законодательство устанавливает также ряд общих ограничений относительно сделок с недвижимым имуществом, направленных, главным образом, на защиту прав детей. Так, в соответствии с ч. 2 статьи 32 Гражданского кодекса Украины на совершение несовершеннолетним лицом сделок относительно недвижимого имущества должно быть письменное нотариально заверенное согласие родителей или попечителя, а также разрешение органа опеки и попечительства. Ч. 3



статьи 177 Семейного кодекса Украины устанавливает, что родители могут дать согласие на заключение несовершеннолетним ребенком договоров, подлежащих нотариальному заверению и (или) государственной регистрации, включая договор про раздел или обмен жилого дома, квартиры, только с разрешения органов опеки и попечительства.

**Выводы.** Правовой режим недвижимого имущества в семейных правоотношениях может быть определен, как установленный законодательством порядок, определяющий права и обязанности лиц, являющихся субъектами семейных правоотношений относительно недвижимого имущества, принадлежащего им или другим членам семьи на основаниях, установленных законом.

Определяя правовой режим недвижимого имущества в семейных правоотношениях, следует принимать во внимание всю совокупность правовых норм, как семейно-правовых относительно правового режима имущества в семейных отношениях в целом, так и тех, которые непосредственно касаются именно недвижимого имущества, а также гражданско-правовых норм, регулирующих порядок приобретения, осуществления и прекращения прав на недвижимое имущество. Указанная задача в значительной степени осложняется необходимостью учета всего разнообразия семейных связей и влияния на регулирование семейных отношений общих принципов семейного законодательства, в частности, по защите прав и интересов ребенка, а также нетрудоспособных членов семьи.

#### Список использованной литературы:

1. Жилинкова И.В. Проблемы правового режима имущества членов семьи : дисс. ... на сниск. учен. ст. док. юрид. наук : спец. 12.00.03 – «Гражданское право и гражданский процесс; семейное право; международное частное право» / И.В. Жилинкова. – Харьков, 2000. – 407 с.
2. Аврамова О.С. Поняття та класифікація житлової нерухомості / О.С. Аврамова // Форум права. – 2012. – № 1. – С. 15-19.
3. Безрук Н.П. Соотношение жилищных прав ребенка с правами на совместное проживание с родителями и на место жительства / Н.П. Безрук // Вестник Уральского института экономики, управления и права. – 2008. – № 5. – С. 20-30.
4. Украина–2013: итоги года. Страна на третьем месте в Европе по количеству разводов, 2014. [Электронный ресурс]. – Режим доступа : <http://nbnews.com.ua/ru/tema/109318/>.
5. Ромовська З.В. Україна творить європейське сімейне право / З.В. Ромовська // Право України. – 2013. – № 10. – С. 9-29.
6. Сурай А.С. Историчний розвиток теорій та понятійної бази дефініції «нерухоме майно» / А.С. Сурай // Збірник наукових праць Черкаського державного технологічного університету. // Серія: Економічні науки. – 2009. – № 24. – С. 340-343.
7. Науково-практичний коментар Цивільного кодексу України / за ред. В.М. Коссака. – К. : Істина, 2004. – 976 с.
8. Родионов О.С. Механизм установления правовых режимов российским законодательством : автореф. дисс. на стиск. учен. ст. канд. юрид. наук : спец. 12.00.01 – «Теория и история права и государства; история учений о праве и государстве» / О.С. Родионов. – Саратов, 2001. – 32 с.
9. Алексеев С.С. Теория права / С.С. Алексеев. – М. : Издательство БЕК, 1995. – 320 с.
10. Сенчищев В.И. Объект гражданского правоотношения / В.И. Сенчищев // Актуальные вопросы гражданского права [под ред. М.И. Брагинского]. – М. : Статут, 1998. – 354 с.
11. Великий тлумачний словник сучасної української мови (з дод., допов. та CD) / [Уклад. і голов. ред. В.Т. Бусел]. – К.; Ірпінь : ВТФ «Перун», 2007. – 1736 с.
12. Энциклопедический словарь. Т. XXV (49) : Прага – СПб. : [Ф.А. Брокгауз и И.А. Ефрон], 1898. – 958 с.
13. Тенилова Т.Л. Правовые презумпции в пространстве и времени / Т.Л. Тенилова // Юридическая техника, 2010. – № 4. – С. 530-535.
14. Цуканов Н.Н. Правовые презумпции в административной деятельности милиции : Дисс. ... к. ю. н. : 12.00.14 / Н.Н. Цуканов – Омск, 2001. – 205 с.
15. Зуев Ю.Г. Правовые презумпции, их место и роль в проекте Уголовного кодекса / Ю.Г. Зуев. – М., 1994. – 218 с.