

12. Канзафарова І. С. Теорія цивільно-правової відповідальності : монографія / І. С. Канзафарова. – Одеса : Астропринт, 2006. – 264 с.

Надійшла до редколегії 19.10.2015

**МАЦЕЛИК Н. А., ОНЫШКО О. В. К ВОПРОСУ УГЛУБЛЕНИЯ ВЗАИМОСВЯЗИ  
МЕЖДУ ПРАВОНАРУШЕНИЯМИ СУБЪЕКТОВ ХОЗЯЙСТВЕННЫХ  
ОТНОШЕНИЙ И ХОЗЯЙСТВЕННЫМИ САНКЦИЯМИ**

Исследованы теоретико-правовые вопросы сущности, видов, классификации и применения санкций в сфере хозяйственных (договорных) отношений. Отмечено, что несогласованности, которые возникают в процессе применения санкций, нередко связаны с их терминологически-сущностной правовой неопределённостью, а также с отсутствием тесной взаимосвязи с сущностными характеристиками правонарушений в сфере хозяйствования.

**Ключевые слова:** хозяйственные отношения, хозяйственные обязательства, правонарушения, санкции, возмещение потерь, штрафные санкции, оперативно-хозяйственные санкции.

**MATSELIK N. A., ONYSHKO O. V. ON THE ISSUE OF DEEPENING LEGAL  
RELATIONSHIP BETWEEN OFFENCES OF THE SUBJECTS OF ECONOMIC  
RELATIONS AND ECONOMIC SANCTIONS**

Theoretical and legal issues of the nature, types, classification and application of sanctions in the sphere of economic (contractual) relations are studied. It is emphasized that the inconsistencies that arise in the process of application of sanctions, are often related to their terminological and essential, legal uncertainty and lack of close legal relationship with the essential characteristics of the offences in the field of economic activity. Attention is paid to the large number of species of economic sanctions applied in the world practice. Research of the possibility of combating and preventing improper execution of commercial agreements while studying legal liability is needed more detailed analysis.

The issue of expediency of enlarging the species classification of economic and legal sanctions is considered. It is offered to make as the basis of their division, first of all, the criterion of the offence, its types, consequences and impact on the offender and the victim. The author has concluded about the need to establish more close legal relationship between the essential characteristics of the offences in the sphere of economic activity and application of appropriate sanctions that would contribute more fully realization of the potential of sanctions as measures of compulsion to participants of economic legal relations.

**Keywords:** economic relations, economic obligations, offences, sanctions, reimbursement of losses, penalties, operative and economic sanctions.

УДК 347.23

**О. А. СУРЖЕНКО,**

кандидат юридичних наук,

доцент кафедри цивільного права № 1

Національного юридичного університету імені Ярослава Мудрого (м. Харків)

**ПРОБЛЕМИ ЗАКОНОДАВЧОГО РЕГУЛЮВАННЯ УКРАЇНСЬКОЇ  
НЕРУХОМОСТІ В ІСТОРИЧНОМУ КОНТЕКСТІ**

Висвітлено взаємозв'язок сучасних причин недоліків у законодавчому регулюванні нерухомості з підходами, які були втілені у законодавстві радянських часів. Зокрема, це стосується вилучення з цивільного обороту землі; відсутності поняття нерухомості та права власності на квартири в багатоквартирних будинках; неврегульованості багатоквартирного будинку як об'єкта права; неприділення визначального значення правовому режиму земельної ділянки для встановлення прав на нерухомість, зведену на ній. Доводиться необхідність кардинального та комплексного вирішення питань належного регулювання нерухомості в сучасному законодавстві.

**Ключові слова:** нерухомість, земельна ділянка, квартира, багатоквартирний будинок, право власності, об'єкт права.

Surzhenko, O.A. (2015), "Problems of legislative regulation of Ukrainian real estate in the historical context" ["Problemy zakonodavchoho rehuliuвання ukrainiskoi nerukhomosti v istorychnomu konteksti"], *Pravo i Bezpeka*, No. 3, pp. 124–129.

**Постановка проблеми.** Нерухоме майно завжди було і залишається однією з найпривабливіших тем для дослідження в цивілістиці. Це пов'язано з його призначенням, цінністю, значущістю не тільки для окремої особи, а й для інфраструктури поселення, зв'язку з таким важливим аспектом спільного проживання людей, як комунікації. Важливими для обговорення є питання не тільки правової характеристики цього об'єкта, але і його перебування в цивільному обороті, а значить, державної реєстрації прав на нього. Це – і саме поняття нерухомості, і окремі її види – земельні ділянки, будівлі, споруди, житлові будинки, підприємства та ін., і способи їх придбання та відчуження, у т. ч. в різних операціях, у процесі приватизації та в інших напрямках.

**Стан дослідження.** Крім цивілістики, проблеми нерухомості дискутуються в адміністративному, фінансовому, податковому та інших галузях публічного права. Всі вони залишаються в українській правовій дійсності, незважаючи на те, що їх вирішенню присвятили свої дослідження багато вчених, зокрема М. К. Галлянтич, І. В. Спасибо-Фатеева, Є. О. Мічурін, С. В. Кривобок, Т. В. Глушенко, О. В. Демченко, В. С. Логвин, І. А. Галіахметов, Н. І. Грушчинська, А. М. Олефіренко, В. Я. Романів та ін.

**Метою** цієї статті є поглянути на проблематику нерухомості в комплексі і залежно від історії розвитку правових засад її регулювання. Останнє, звичайно, насамперед пов'язано з тими етапами соціально-політичного та економічного порядку, які безпосередньо впливають на правову регламентацію відносин з нерухомістю. Це дозволить уявити собі не тільки картину послідовності змін наукових цивілістичних і законодавчих механізмів щодо цього об'єкта права, а й простежити тенденції для майбутнього вдосконалення законодавства у цій сфері. Подібне системне бачення важливе для українського суспільства зараз, як і тоді, коли К. П. Побєдоносцевим було висловлено спостереження, що у всіх європейських державах історія розвитку поняття власності стосовно нерухомості, землі йде паралельно з історією публічного права. Будь-яка зміна у відносинах власника до землі викликала зміни в суспільних відносинах і навпаки [1, с. 82].

**Виклад основного матеріалу.** Не будемо заглиблюватися в далекі історичні часи, а обмежимося лише переломними моментами нашої історії на початку і наприкінці ХХ століття та в наш час. Внаслідок революційних подій 1917 р. кардинально змінилися відносини власності. Досить згадати Декрет «Про землю»

1917 р. [2], за яким «право приватної власності на землю скасовується назавжди; земля не може ні продаватися, ні купуватися, ні здаватися в оренду або в заставу, ні будь-яким іншим способом відчужуватися»; «вся земля, за її відчуження, надходить в загальнонародний земельний фонд» з подальшим «розподілом її між трудящими» (переклад наш – О. С.).

Основним законом про соціалізацію землі від 19 лютого 1918 р. [3], прийнятим через доволі короткий час, уже встановлюється скасування не тільки приватної, але й всієї власності на землю: «Всяка власність на землю ... скасовується назавжди. Право користуватися землею належить лише тим, хто обробляє її власною працею, крім випадків, особливо передбачених цим законом» (ст. 1, 3). З прийняттям цих нормативно-правових актів канула в Лету не тільки приватна власність на землю, але й узагалі поняття власності стосовно цього об'єкта, а отже, земля фактично перестала ним бути, оскільки об'єктом права є те, відносно чого в особи є відповідні права та обов'язки.

Правда, трохи інакше було сформульовано це положення в Цивільному кодексі УРСР 1922 р. [4], за ст. 21 якого земля становила *власність держави* і не могла бути предметом приватного обороту. Володіння землею допускало лише на правах користування. Важливою була і примітка до цієї статті, за якою зі скасуванням приватної власності на землю поділ майна на рухоме і нерухоме також було скасовано.

Ці нормативно-правові акти на довгі роки радянської влади зумовили правовий режим і подальше правове регулювання не тільки землі (земельних ділянок), але і всього того, що на ній розташовано, – будівель, споруд, житлових будинків, всякого роду інших будівель. Все це було вилучено зі сфери економічних відносин і правового вжитку. Хоча у ст. 54 ЦК УРСР 1922 р. ще встановлювалося, що предмет приватної власності можуть становити ненаціоналізовані будівлі, підприємства торгівлі, підприємства промислові, що мають найманих робітників не вище передбаченої особливими законами кількості, але в подальшому майже всі ці об'єкти втратили своє значення як нерухомість із властивою їй оборотоздатністю.

Аби не порушувати той фундаментальний правовий порядок, який встановлено цими законами, виникає право забудови (ст. 71 ЦК УРСР 1922 р.) як аналог суперфіцію, відомого ще з давньоримських часів. Уведенням цього права забезпечувалося єдине право держави на землю, але не скасовувалося право фізичних та

юридичних осіб на побудовані ними об'єкти на чужій для них земельній ділянці. Проте встановлювався й обіг права забудови, яке могло бути відчужене або обтяжене заставою (ст. 79 ЦК УРСР 1922 р.).

У 1929 р. до ЦК УРСР додають нову ст. 84-1, якою дозволяється здавати земельні ділянки для забудови робітничим і загальногромадським житлобудівельним кооперативам або, коли вони того побажають, у безстрокове користування. Обороти цих будинків жорстко обмежуються встановленням припису про допустимість їх відчуження тільки іншим робітничим житлобудівельним кооперативам або державним органам незалежно від того, у який спосіб вони відчужуються, тобто включаючи відчуження з прилюдних торгів (ст. 84-3 ЦК УРСР 1922 р.). Таким чином з'являється те правило, згідно з яким зберігається правовий режим слідування земельної ділянки і дотепер. Тобто в разі відчуження будинків переходить і право безстрокового користування земельною ділянкою, на якій будинок збудовано.

Про регулювання такого об'єкта нерухомості, як квартира, в законодавстві того часу майже не йшлося. І це можна зрозуміти, виходячи зі спрямованості законодавства на припинення всіх правовідносин, що мають на меті набуття доходу приватними особами від своєї нерухомості. Адже дохідний дім, експлуатація якого набула поширення в європейських країнах ще в 30-ті роки XIX століття, будувався задля здачі квартир в оренду, а отже, з метою отримання прибутку, чого не допускала радянська влада. Одним із найвідоміших із таких будинків у Києві був «Будинок з химерами», побудований в 1901–1903 рр., у Харкові – розташований по вул. Пушкінській, 19. Взагалі в Харкові до 1917 р. було понад 200 дохідних домів на всіх значущих вулицях міста [5].

У радянські часи ситуація принципово змінилася. Всі квартири в багатоквартирних будинках надавалися громадянам державою відповідно до їх потреб у житлі, що регулювалося житловим законодавством. Згодом було прийнято Житловий кодекс [6], який в основному зводився до регулювання таких відносин. І лише у 80-ті роки XX століття стало потроху поширюватися введення житлових будинків житлово-будівельними кооперативами (ЖБК), які діяли на підставі своїх статутів, прийнятих відповідно до постанови Ради Міністрів УРСР від 30 квітня 1985 р. № 186 [7]. Однак правове регулювання такого об'єкта, як квартира, зберігалось – вона не належала на праві власності особам, які в ній проживали і сплатили факти-

чно її вартість у вигляді так званих пайових внесків (паїв).

Ситуація кардинально змінилася з 1991 р. із прийняттям закону України «Про власність» [8], за яким такі об'єкти, як земля, основні засоби виробництва у промисловості, будівництві, сільському господарстві, житловий фонд, будівлі та споруди тощо є власністю народу України (ст. 1). Одночасно вводиться такий суб'єкт права власності, як народ України (ст. 2). Відповідно, цей підхід зберігається і в Конституції України 1996 р. (ст. 13) з додаванням того, що від імені Українського народу права власника здійснюють органи державної влади та органи місцевого самоврядування в межах, визначених Конституцією. В той час у законі «Про власність» встановлювалося, що народ України здійснює право власності на об'єкти, перелічені в ст. 9 цього Закону, через Верховну Раду України, а також через місцеві ради народних депутатів.

Можна було б стверджувати, що принципів змін у правовому регулюванні землі тут не вбачається, оскільки і за законодавством 1917–18 рр. земля *de-facto* належала народу, в інтересах якого і було проведено націоналізацію та подальший розподіл земельних ділянок. І попри всю спірність введення такого суб'єкта права власності, як Український народ, і в 90-х роках XX століття все те, що йому належить, практично належить і державі (ст. 34 закону «Про власність», ст. 3, 4 Земельного кодексу УРСР 1990 та 1992 рр. [9] та 2001 р. [10]).

Однак принципові зміни сталися. Відповідно до ст. 3 закону «Про власність» і ст. 41 Конституції України дозволяється приватна власність і, більше того, набуває значного поширення внаслідок прийняття законодавства, яким це забезпечувалося. У ст. 13 закону «Про власність» перелічуються різні об'єкти нерухомості, а в ст. 15 вказується про набуття членом ЖБК права власності на квартиру, за яку він сплатив кошти, а громадянами, які проживають у найманому в державі житлі, – можливості його викупити або набути у власність на інших підставах, передбачених законодавством України. В 1992 р. таким законодавством став закон України «Про приватизацію державного житлового фонду» [11], на підставі якого виникла величезна кількість власників квартир.

Одночасно гостро постало питання про утримання багатоквартирних житлових будинків, про право власності на інші приміщення в ньому (допоміжні, нежитлові) та про узгодження такого режиму нерухомості з загальноприйнятим її поняттям через зв'язок із землею.

Однак в той час про такий об'єкт, як нерухомість, у нормативно-правових актах ще не йшлося. Його регулювання було надане лише в ЦК України 2003 р. (ст. 181) [12].

Час від часу робилася спроба законодавчо врегулювати проблеми, пов'язані з такою нерухомістю, як квартири, розташовані в багатоквартирних будинках. Зокрема, це стосувалося прав на допоміжні приміщення в цьому будинку, що, як зазначалося в ст. 1 закону «Про приватизацію державного житлового фонду», належали на праві спільної власності власникам квартир. Однак спори з цього приводу тривали, і навіть прийняття Конституційним Судом України рішення в 2004 р. [13] ситуацію не покращило [14].

В 2001 р. в Україні прийнято закон «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» [15], яким законодавець намагався вирішити проблему утримання багатоквартирних житлових будинків, квартири в яких було приватизовано або згодом набуто у власність іншими особами. Однак ефекту від цього регулювання було замало для країни. І в 2015 р. прийнято новий закон «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» [16].

Варто звернути увагу на те, які об'єкти нерухомості в цій сфері визначаються цивільним законодавством. Це квартира як житлове приміщення, допоміжні та нежитлові приміщення багатоквартирного житлового будинку. Сам же будинок не є об'єктом права власності, в чому і полягає парадокс. Хоча у ст. 1 закону «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» йдеться про співвласника *багатоквартирного будинку*, яким є власник квартири або нежитлового приміщення у багатоквартирному будинку. Тобто законодавець поряд із суб'єктом начебто згадує і такий об'єкт, як багатоквартирний будинок, але вже у ст. 5 та інших статтях цього Закону йдеться про *спільне майно багатоквартирного будинку*. Вживаються й інші вирази – на взірєць «управління багатоквартирним будинком» тощо, які свідчать про його розуміння як майна. Однак зіставлення цих понять з іншими, вживаними в цьому Законі, приводить до такого поняття, як «майно майна».

Аналогічна проблема обговорювалася [17; 18] стосовно терміна «підприємство», який розуміють і як об'єкт права (ст. 191 ЦК України), і як суб'єкт права (ст. 62 Господарського кодексу України). Однак у випадку з багатоквартирним житловим будинком маємо дихотомію стосовно об'єкта.

Немає іншого пояснення для неможливості подолання складнощів у регулюванні відносин щодо нерухомості взагалі і житла зокрема, як половинчастість реформ стосовно прав на них. Маючи таку «спадщину» в правовому регулюванні нерухомості, нелегко було змінити підходи на інші під час проведення тих реформ, які відбувалися з 1992 р. Законодавець, дозволивши приватну власність на землю та будівлі, що з нею безпосередньо зв'язані, не змінив того основного постулату, що є визначальним для правового режиму нерухомості, – земельна ділянка чи будівля на ній. Той правовий порядок, який існував за радянських часів, не передбачав ринкових відносин стосовно всієї нерухомості, передусім землі. А той правовий порядок, який запроваджувався з 1992 р., розпочинав реформування відносин саме у сфері набуття права власності на житло і абсолютно не стосувався прав на земельну ділянку. Остання ставала начебто приналежністю головної речі – будинку.

Надалі проблема поглиблювалася тим, що й такого об'єкта, як будинок (багатоквартирний), у цивільному праві не існує, оскільки він як належав, так і продовжував належати до комунальної власності, в яку держава в 1991 [19] та в 1995 [20] роках передала весь житловий фонд.

Склалася дійсно нетипова ситуація з правовим регулюванням нерухомості, коли не тільки земельна ділянка є визначальним для правового режиму всього, що на ній зведене, але й право не регламентує той об'єкт, який фізично існує і вміщує в себе інші об'єкти. Той підхід, за яким вводиться правовий режим спільної власності на всі приміщення та обладнання будинку, крім квартир у ньому, не переконує в прийнятності. Очевидною є хибність такої правової конструкції, оскільки законодавець, обравши її, встановив зовсім інший правовий режим, аніж той, що міститься в ЦК України (глава 26). Це стосується насамперед здійснення співвласниками правомочностей стосовно спільного майна, порядку оформлення прав на об'єкт спільної власності та ін.

Дивує й те, що навіть у разі створення власниками юридичної особи (об'єднання співвласників квартир) вона не стає власником майна, оскільки таким багатоквартирний житловий будинок не названий, а допоміжні приміщення є спільною власністю. Свого часу така суперечлива правова конструкція була передбачена для майна фермерських господарств і виявила свою непридатність, а тому була скасована. Однак законодавець знов іде цим шляхом.

**Висновки.** Видається, що коли законодавець не запропонує концепцію кардинального реформування відносин власності, то наведені в цій статті проблеми та інші численні проблеми, які пов'язані з неналежним регулюванням нерухомості як об'єкта прав в Україні, будуть не розв'язуватися з прийняттям нормативно-правових актів з конкретних питань, а все більше поглиблюватися. Зараз ми не маємо належного регулювання обороту підприємств,

навіть окремого параграфу в ЦК України стосовно купівлі-продажу такого майна не існує. Відсутнє комплексне регулювання таких комплексів, як ландшафтні парки, маєтки та інші об'єкти, що складаються з цілого комплексу речей різних видів. Тому фрагментарні зміни до українського законодавства не можуть вважатися тими кроками, які потрібні сьогодні нашому суспільству.

### Список використаних джерел

1. Победоносцев К. П. Курс гражданского права : в 3 т. / К. П. Победоносцев. – М. : Зерцало, 2003. – Т. 1. – 608 с.
2. Декрет II Всероссийского съезда Советов о земле : [от 26 окт. (8 нояб.) 1917 г.] [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [http://www.hist.msu.ru/ER/etext/DEKRET/o\\_zemle.htm](http://www.hist.msu.ru/ER/etext/DEKRET/o_zemle.htm).
3. Основной закон о социализации земли : [от 27 янв. (19 февр.) 1918 г.] [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.hist.msu.ru/ER/etext/DEKRET/soczem.htm>.
4. Цивільний кодекс УРСР : [від 16 груд. 1922 р.] [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [http://yurist-online.org/laws/codes/ex/civilnyi\\_kodeks\\_usrr\\_1922.pdf](http://yurist-online.org/laws/codes/ex/civilnyi_kodeks_usrr_1922.pdf).
5. О доходных домах на Сумской [Электронный ресурс] // Харьков: новое о знакомых местах : [сайт]. – Режим доступа: <http://the-past.inf.ua/list-3-2-3.html>.
6. Житловий кодекс Української РСР : закон України від 30 черв. 1983 р. № 5464-X [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/5464-10>.
7. Про затвердження Примірного статуту житлово-будівельного кооперативу : постанова Ради Міністрів УРСР від 30 квіт. 1985 р. № 186 [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [http://search.ligazakon.ua/l\\_doc2.nsf/link1/KP850186.html](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/KP850186.html).
8. Про власність : закон України від 7 лют. 1991 р. № 697-XII [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/697-12>. – Втратив чинність з 2007 р.
9. Земельний кодекс України : закон України від 18 груд. 1990 р. № 561-XII : ред. відбувалась згідно із законом України від 13 берез. 1992 р. № 2196-XII [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/561-12>.
10. Земельний кодекс України : закон України від 25 жовт. 2001 р. № 2768-III // Відомості Верховної Ради України. – 2002. – № 3. – Ст. 27.
11. Про приватизацію державного житлового фонду : закон України від 19 черв. 1992 р. № 2482-XII [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2482-12>.
12. Цивільний кодекс : закон України від 16 січ. 2003 р. № 435-IV // Відомості Верховної Ради України. – 2003. – № 40. – Ст. 356.
13. Рішення Конституційного Суду України від 2 берез. 2004 р. № 4-рп/2004 [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/v004p710-04>.
14. Спасибо-Фатеева І. В. Брейн-ринг: Київський місцевий суд м. Харкова проти Конституційного Суду України / І. В. Спасибо-Фатеева // Юридична газета. – 27.07.2006. – № 14. – С. 17.
15. Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку : закон України від 29 листоп. 2001 р. № 2866-III [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2866-14>.
16. Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку : закон України від 14 трав. 2015 р. № 417-VIII [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/417-19>.
17. Спасибо-Фатеева І. В. Правове регулювання приватних підприємств / І. В. Спасибо-Фатеева // Нотаріат для вас. – 2008. – № 6. – С. 21–24.
18. Кучеренко І. М. Організаційно-правові форми юридичних осіб приватного права : монографія / І. М. Кучеренко. – Київ : Ін-т держави і права ім. В. М. Корецького НАН України, 2004. – 328 с.
19. Про розмежування державного майна України між загальнодержавною (республіканською) власністю і власністю адміністративно-територіальних одиниць (комунальною власністю) : постанова Кабінету Міністрів України від 5 листоп. 1991 р. № 311 [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/311-91-п>.
20. Положення про порядок передачі в комунальну власність державного житлового фонду, що перебував у повному господарському віданні або в оперативному управлінні підприємств, установ та організацій : постанова Кабінету Міністрів України від 6 листоп. 1995 р. № 891 [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/891-95-п>.

Надійшла до редколегії 28.09.2015

### СУРЖЕНКО О. А. ПРОБЛЕМЫ ЗАКОНОДАТЕЛЬНОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ УКРАИНСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В ИСТОРИЧЕСКОМ КОНТЕКСТЕ

Освещена взаимосвязь современных причин недостатков в законодательном регулировании недвижимости с подходами, которые были воплощены в законодательстве советских времён. В частности, это касается исключения из гражданского оборота земли; отсутствия понятия недвижимости и права собственности на квартиры в многоквартирных домах; неурегулированности многоквартирного дома как объекта права; непридания определяющего значения правовому режиму земельного участка для установления прав на недвижимость, возведенную на нём. Доказывается необходимость кардинального и комплексного решения вопросов надлежащего регулирования недвижимости в современном законодательстве.

**Ключевые слова:** *недвижимость, земельный участок, квартира, многоквартирный дом, право собственности, объект права.*

### SURZHENKO O. A. PROBLEMS OF LEGISLATIVE REGULATION OF UKRAINIAN REAL ESTATE IN THE HISTORICAL CONTEXT

The article in the historical aspect traces the causes of controversial regulation of real estate in modern civil legislation of Ukraine. The attention is paid to those changes that have occurred with the adoption of the Decree «On Land» of 1917 and the Civil Code of Ukrainian SSR of 1922, which secured the land with the state ownership status. The author has considered the legal regime and further legal regulation of specified acts not only concerning the land (land spots), but everything that is situated on it. The author has explained the emergence of the rule, which regulates legal regime of the replication of a land spot till the present day – in case of alienation of houses the right on the land spot is also transferred.

Legal regulation in the legislation of the Soviet era of such real estate objects as an apartment, later – a flat in a block of flats in housing cooperative is considered.

Special attention is paid to fundamental changes since 1991 related to the adoption of the Law of Ukraine «On Property» and the emergence of private ownership on land, housing and other real estate. The problems that have been found in the process of privatization of housing are highlighted. It is indicated that according to the Civil Code of Ukraine (2003) there are different objects of real estate, but the block of flats is not still regulated by it as an object of ownership.

It is proved that the inability to overcome the difficulties in regulating relations in the real estate sphere in general and housing in particular is the result of that regulation, which was before 1991, and half of the reforms concerning the rights on them. The legislator allowing the private property on land and building that is directly connected with it, has not changed the basic postulate, which is crucial to the legal regime of property – land plot or building on it. Therefore, for proper regulation of real estate and the rights on it it is necessary to develop the concept of fundamental reform of property relations with choosing a clear position concerning qualificative object with the rights on which depend the rights on other real estate objects.

**Key words:** *real estate, land, apartment, block of flats, ownership, object of the law.*

УДК 347.45

#### Ю. І. ЧАЛИЙ,

*кандидат юридичних наук, доцент,*

*доцент кафедри цивільного права та процесу*

*факультету права та масових комунікацій*

*Харківського національного університету внутрішніх справ*

### ВИХОВАННЯ ЯК ЕЛЕМЕНТ ОСВІТНЬОЇ ПОСЛУГИ

Аргументовано можливість оцінки відносин з виховання як предмета цивільно-правового регулювання. Оспорено панівну в юридичній науці позицію щодо віднесення виховання винятково до предмета сімейного права, а також до предмета особливої комплексної галузі права – освітнього права. Визначено відповідність виховних відносин ознакам предмета та методу цивільного права. Поряд із навчанням виховання є елементом освітньої послуги, що надається у відповідному договірному зобов'язанні за участі навчальних закладів та учнів, студентів, слухачів чи інших осіб. Вказано на необхідність подальших наукових розвідок стосовно встановлення критеріїв, у відповідно до яких зміст та методи виховання не будуть суперечити засадничим положенням цивільного права.

**Ключові слова:** *освітня послуга, відносини з виховання, зобов'язання з надання освітніх послуг, договір про надання освітніх послуг.*