

Договорно-правовые формы реализации жилищного интереса граждан: вопросы систематизации по законодательству Украины

Замуравкина Римма Михайловна,

*ассистент кафедры гражданского права № 1 Национального университета
"Национальная юридическая академия Украины имени Ярослава Мудрого"*

С переходом к экономической системе, основанной на рыночных отношениях, договор становится тем правовым средством, с помощью которого наиболее эффективно распределяется и перераспределяется жилье. Поэтому именно модель договора, который опосредует наиболее оптимальное удовлетворение жилищной потребности, чаще всего будет представлять собой жилищный интерес физического лица.

Следует отметить, что в правовой литературе никогда не проводилась отдельно систематизация договоров (договорных правоотношений), посредством которых реализуется жилищный интерес. Будучи по своей природе гражданскими договорными правоотношениями, они традиционно систематизировались только в совокупности со всеми иными гражданско-правовыми договорами. Однако такая их систематизация по объективным причинам имела в значительной степени общий характер.

Тем не менее, сегодня встал вопрос о необходимости построения системы договоров, в пределах которых непосредственно реализуется жилищный интерес. Дело в том, что любая систематизация, если она научно обоснована, способствует решению двух задач – создание эффективного законодательства и его эффективное применение на практике. Именно их решение и требует сейчас жилищная сфера.

Гражданский кодекс Украины 2003 г.¹ (далее – ГК Украины) и новый Семейный кодекс Украины 2002 г.² (далее – СК Украины), рассчитанные на рыночные отношения, уже вступили в действие с 1 января 2004 г. Сегодня фактически идет опробование их норм со стороны правоприменительных (прежде всего судебных) органов, поэтому закономерно возникают вопросы, связанные с применением норм ГК Украины и СК Украины на практике. Что же касается Жилищного кодекса Украины (далее – ЖК Украины), то в настоящее время еще действует ЖК УССР 1983 г.³ Новый Жилищный кодекс Украины (далее – новый ЖК Украины или проект ЖК Украины), который должен регулировать главным образом распределительные, т.е. внерыночные, жилищные отношения с учетом происходящих в стране социально-экономических изменений, его проект был представлен на всенародное обсуждение и сейчас находится на стадии доработки⁴. Надо сказать, что в связи с подготовкой проекта ЖК Украины возникает много вопросов законотворческого порядка.

Систематизация договоров, посредством которых физическое лицо реализовать свой жилищный интерес, предполагает одновременно их объединение (для чего они должны быть вычленены из всей совокупности гражданско-правовых договоров) и последующее разделение их на основе системообразующих признаков (критериев). В результате дифференциации должна состояться группировка договоров, объединенных наличием у них системообразующего признака и, наоборот, их разделение из-за отсутствия такового. Группировка договоров очень важна для разрешения вопросов, возникающих при кодификации законодательства, так как она предопределяет систему построения, а в определенной мере и содержания кодификационного акта. Разделение договоров, напротив, необходимо для применения законодательства. Оно позволяет определить точные границы между различными

¹ Ведомости Верховной Рады Украины [Текст]. – 2003. – № № 40-44. – Ст. 356.

² Ведомости Верховной Рады Украины [Текст]. – 2002. – № № 21-22. – Ст. 135.

³ Ведомости Верховного Совета УССР [Текст]. – 1983. – приложение к № 28. – Ст. 573.

⁴ Проект Жилищного кодекса Украины [Электрон. ресурс]. – Режим доступа: www.rada.gov.ua.

их группами, что дает возможность правильно определить к какой группе относится тот или иной договор, а значит применить к нему именно те правовые нормы, которые предназначены для его регулирования. Таким образом, с помощью систематизации вышеобозначенных договоров должны быть сняты многие вопросы как правоприменительного, так и правотворческого характера.

Договоры, материальным объектом которых является жилье, относятся к числу гражданско-правовых договоров, поэтому при их систематизации необходимо использовать весь накопленный опыт построения общей системы гражданско-правовых договорных правоотношений. В цивилистической науке вопрос об их систематизации получил достаточно широкое развитие. Он был предметом исследования многих советских ученых-правоведов¹. Свой вклад в его разработку внесли и современные исследователи².

Как показывает анализ научных работ, самым сложным в систематизации договоров является выбор критерия, который должен лечь в основу их дифференциации. В юридической литературе продолжительное время дискутировали сторонники юридического, экономического и смешанного системобразующего признаков. Однако попытка выбрать один универсальный критерий, опираясь на который можно было бы охватить единой классификацией всю совокупность гражданских договоров в целом, не увенчались успехом. С одной стороны не всегда можно четко определить, является тот или иной признак по своей природе юридическим или экономическим, с другой (и это главное) – в результате разделения договоров только по одному критерию в одной группе оказываются договорные правоотношения, у которых

¹ Аскназий С.И. Очерки хозяйственного права СССР [Текст]. – Л.: Прибой, 1926 г. – 87 с.; Брагинский М.И. Общее учение о хозяйственных договорах [Текст]. – Минск: Наука и техника, 1967. – 285 с.; Гордон М.В. Система договоров в советском гражданском праве [Текст] // Ученые записки Харьковского юридического института. – Харьков: Изд-во ХГУ, 1954. – вып. 5. – С. 65-87; Иоффе О.С. Обязательственное право [Текст]. – М.: Юрид. лит., 1975. – 880 с.; Красавчиков О.А. Система отдельных видов обязательств [Текст] // Советская юстиция. – 1960. – № 5. – С. 40-46; Новицкий И.Б., Лунц П.А. Общее учение об обязательствах [Текст]. – М.: Юрид. лит., 1950. – 416 с.

² Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Общие положения [Текст]. – М.: Статут, 1997. – 682 с.; Романец Ю.В. Система договоров в гражданском праве России. – М.: Юристъ, 2001. – 496 с.

больше индивидуального, специфического, нежели общего. Именно поэтому в правовых источниках было предложено построение системы гражданско-правовых договоров на основании последовательно осуществляемой многоступенчатой классификации. Впервые эта идея была предложена и аргументированно обоснована М.И. Брагинским¹; в цивилистике сегодня она является господствующей.

Многоступенчатая классификация договоров строится по определенным принципам. Во-первых, на каждом этапе классификации разделение договоров проводится только по одному критерию. Во-вторых, выбор критерия должен носить не произвольный характер, а напрямую зависеть от его воздействия на правовое регулирование договорных отношений. В-третьих, между системными критериями существует четкая иерархия. При этом иерархическая значимость каждого из них предопределяется степенью его влияния на правовое регулирование, а именно: чем больше влияние, тем ранее осуществляется классификация договоров по этому признаку. Только смоделированная в соответствии с вышеобозначенными принципами система договоров способна решить стоящие перед ней задачи.

Первоначально все договоры с жильем необходимо разделить на группы в зависимости от их целенаправленности. Выбор главного системообразующего признака, на первый взгляд, носит формальный характер. Вся система гражданско-правовых договоров ГК Украины построена по этому основному признаку. Тем не менее, именно направленность является тем признаком, который прежде всего предопределяет особенности правового регулирования договорных отношений. В итоге договоры, материальным объектом которых является жилье, можно разделить на две группы: *договоры по передаче жилища в собственность и договоры по предоставлению жилого помещения в пользование.*

¹ Брагинский М.И. Общее учение о хозяйственных договорах [Текст]. – Минск: Наука и техника, 1967. – с. 30.

В свою очередь, первая группа договоров – *по передаче жилища в собственность* – делится на отдельные подгруппы в зависимости от наличия у них встречного удовлетворения. В условиях рыночной экономики широкое развитие получает та часть имущественно-стоимостных отношений, которая относится к товарно-денежным. Жилье становится обычным товаром, который продается, покупается, обменивается и пр. Именно возмездность придает отношениям с жильем товарно-денежный характер и предопределяет их особую правовую регламентацию. В результате деления по вышеуказанному признаку образуется две подгруппы договорных отношений. Это договоры (а) *опосредующие возмездную передачу жилого помещения в собственность, и (б) посредством которых жилье передается в собственность безвозмездно.*

К первой группе относятся *традиционные для гражданского законодательства договоры*, получившие правовое регулирование еще в ранее действовавшем Гражданском кодексе УССР 1963 г.¹ (далее – ГК 1963 г.): *это купля-продажа, мена, пожизненное содержание (уход).* В договоре купли-продажи встречное требование облекается исключительно в денежную форму (ст. 655 действующего ГК Украины). Что же касается мены и пожизненного содержания (ухода), то в них оно может быть выражено в форме как натуральной, так и смешанной, т.е. натурально-денежной (статьи 715 и 744 ГК Украины).

Кроме названных, в эту подгруппу входят и ряд *новых договорных правоотношений*, прежде всего договор *ренты*. Противоречащий по своей сути социалистической идеологии, негативно относившейся к пресловутым нетрудовым доходам, договор ренты нашел закрепление в ГК Украины только с переходом к рыночной экономике (гл. 56 ГК Украины). Тот факт, что плательщик ренты взамен переданного ему в собственность имущества (в частности, жилого дома, квартиры и пр.) обязуется периодически выплачивать

¹ Ведомости Верховного Совета УССР [Текст]. – 1963. – № 30. – Ст. 468.

получателю ренты в форме определенной денежной суммы или в иной форме (ст. 731 ГК Украины), позволяет характеризовать договор ренты как возмездный.

К этой же подгруппе относится и *наследственный договор*. Будучи новеллой для отечественного гражданского законодательства, он получил широкое распространение в правовых системах стран континентальной Европы¹. Это единственный договор, обеспечивающий переход права собственности на жилье физического лица после его смерти на договорных началах. Обязанность приобретателя по наследственному договору совершить определенные действия имущественного или неимущественного характера в пользу отчуждателя жилья (статьи 1302 и 1305 ГК Украины) указывают на его возмездный характер.

И последний из новых договоров, который можно отнести к данной подгруппе, – это *брачный договор*. Впервые он получил законодательное закрепление в Кодексе о браке и семье Украинской ССР 1969 г.², который Законом Украины от 23.06.1992 г. "О внесении изменений и дополнений в Кодекс о браке и семье Украинской ССР" № 2488-ХІІ³ был дополнен ст. 27¹ "Право супругов на заключение брачного контракта". Однако, содержащееся в этой статье положение, согласно которому условия брачного контракта не могут ухудшать положение кого-либо из супругов по сравнению с законодательством Украины, привело к тому, что брачный контракт практически не заключался. Впоследствии этот договор получил свое развитие в СК Украины.

Брачный договор регулирует имущественные отношения между супругами, определяет их имущественные права и обязанности (ч. 1 ст. 93 СК Украины). Следовательно, этот договор необходимо рассматривать как одно из

¹ Васильченко В. Юридична сутність інституту спадкового договору та його місце в системі цивільного права [Текст] // Право України. – 2003. – № 6. – С. 18-22.

² Ведомости Верховного Совета УССР [Текст]. – 1969. – № 26. – Ст. 204.

³ Ведомости Верховной Рады Украины [Текст]. – 1992. – № 36. – Ст. 528.

возможных оснований возникновения права собственности на жилье. В то же время отсутствие в законодательстве понятия "брачный договор" приводит к тому, что поневоле возникает вопрос: какова его природа – возмездная или безвозмездная? Наличие в СК Украины положения ч. 4 ст. 93, в соответствии с которой этот договор не вправе ставить одного из супругов в чрезвычайно невыгодное материальное положение, а также ч. 5 этой же статьи, где содержится прямой запрет на передачу по нему недвижимого имущества в собственность только одному из супругов, говорит о том, что законодатель моделировал брачный договор как возмездный.

Ко второй подгруппе договоров, направленных на *безвозмездную передачу в собственность*, следует отнести *договор дарения*. Это отдельный тип договорного обязательства, которому в ГК Украины посвящена специальная гл. 55. Он получил достаточно широкое распространение, тем не менее, его нельзя отнести к числу коммерческих, развитие которых обусловлено формированием рынка жилья. Последний не терпит никакой безвозмездности. Рыночные отношения в жилищной сфере предполагают, что в них реализуются не только жилищный интерес приобретателя жилья, но и коммерческий интерес его отчуждателя.

К договорам, опосредующим безвозмездную передачу жилища в собственность, необходимо отнести и *договор о прекращении права на алименты для ребенка в связи с передачей права собственности на недвижимое имущество* (в частности, на жилой дом, квартиру и т.п.) (ст. 190 СК Украины). Этот договор является новым для семейного законодательства. Развитие семейных отношений требует поиска новых средств, которые могли бы обеспечить ребенку получение необходимых материальных благ. Результатом этого и явилось закрепление в СК Украины вышеобозначенного договора.

К числу договоров, направленных на предоставление жилья в пользование, в юридической литературе всегда относили договорные правоотноше-

ния, содержание которых составляют как активные взаимодействия по предоставлению жилого помещения, так и пассивные по его использованию. Примером может служить договор найма (аренды) жилища. В пределах данного договорного обязательства жилье не только предоставляется физическому лицу, но и непосредственно используется им. Возникающее у нанимателя право пользования жилым помещением носит обязательственно-правовой характер. Реализация жилищного интереса в данной форме охватывается рамками одного договорного правоотношения.

В то же время есть договоры, которые опосредуют только предоставление жилого помещения. Что же касается его использования, то оно осуществляется уже в пределах вещного правоотношения. Например, по договору пожизненного содержания (ухода) на приобретателя жилья может быть возложена обязанность обеспечить жилым помещением отчуждателя или какое-либо третье лицо (ст. 750 ГК Украины). Обеспечение жильем есть не что иное, как предоставление его в пользование. Последнее будет осуществляться в рамках обязательственного правоотношения. В Законе прямо предусмотрено, что невыполнение или ненадлежащее выполнение этой обязанности является основанием для расторжения договора (ст. 755 ГК Украины). Однако возникающие у отчуждателя или третьего лица право пользования жилым помещением обладает вещно-правовым характером и, соответственно, осуществляется в пределах вещного по своей природе правоотношения пользования. Следовательно, в данном случае жилищный интерес реализуется посредством двух правоотношений, неразрывно связанных между собою, - обязательственного правоотношения по предоставлению жилья и вещного правоотношения по его использованию. Но безусловно ядром реализации, ее сердцевиной являются правоотношения пользования жилым помещением. Именно они опосредуют удовлетворение жилищной потребности физического лица.

Исходя из вышеизложенного, вторую группу договоров – *направленных на предоставление жилого помещения в пользование* – необходимо разделить на две подгруппы: (1) *договоры, опосредующие предоставление и использование жилого помещения;* (2) *договоры, опосредующие предоставление жилья, пользование которым будет осуществляться в рамках вещного правоотношения.*

К первой подгруппе относятся все разновидности договора найма (аренды) жилого помещения. Прежде всего, это договор найма жилища частного жилого фонда. В литературе он получил наименование "договор коммерческого найма жилья". Отношения коммерческого найма строятся по принципу свободы договора (статьи 6, 627 ГК Украины). Его участники (стороны) свободны в выборе контрагента и предмета договора, в определении таких важных его условий как срок, размер и порядок оплаты и т.д.

Следующим договором первой подгруппы является *аренда жилища с выкупом.* Мировой финансовый кризис обусловил обострение существующей в государстве жилищной проблемы. Сегодня значительно снизилась платежеспособность населения, в связи, с чем отсутствует реальная возможность приобретения им жилья за счет собственных средств. Закон Украины от 25 декабря 2008 года "О предупреждении влияния мирового финансового кризиса на развитие строительной отрасли и жилищного строительства"¹ предусматривает целый ряд организационно-правовых мер, направленных на преодоление кризисных явлений в жилищной сфере, в том числе и путем приобретения гражданами жилища в долгосрочную аренду с выкупом. Этот договор *опосредует предоставление жилья в пользование и одновременно выплату платежей для приобретения его в собственность.* С учетом высокой стоимости жилых помещений законодатель смоделировал данный договор как долгосрочный (до 30 лет), что дает возможность выплачивать платежи постепенно. Таким образом, в современных условиях договор аренды жили-

¹ Ведомости Верховной Рады Украины [Текст]. – 2009. – № 19. – Ст. 257.

ща с выкупом должен стать одним из наиболее распространенных оснований возникновения права собственности на жилое помещение.

Правовое регулирование арендных отношений осуществляется, прежде всего, нормами главы 59 ГК Украины (статьями 810¹, 811, 813-820, 823, частями 1 и 2 ст. 825, статьями 826, 1232¹), а также отдельными положениями вышеупомянутого Закона и другими нормативными актами¹.

Часть 1 ст. 810¹ ГК Украины определяет договор аренды жилища с выкупом как *особый вид договора найма (аренды)*. Какой-либо договор выделяется в самостоятельный вид, если он требует специального правового урегулирования. Сложная конструкция договора аренды жилища с выкупом, включающая в себя элементы разных по типу договорных моделей – найма (аренды) и купли-продажи жилья, является тем специфическим признаком, который предопределяет необходимость особого регулирования арендных отношений.

Однако представляется непоследовательной позиция законодателя, который выделил данному договору только одну специальную статью (ст. 810¹ ГК Украины), а не отдельный параграф. В результате нарушается сам принцип систематизации ГК Украины, согласно которого каждый тип договорного обязательства выделяется в отдельную главу и каждый вид этого типа, в свою очередь, выделяется в отдельный параграф данной главы. Такая конструкция ГК Украины позволяет решить многие правотворческие и правоприменительные вопросы. В частности, она дает возможность разработать общие положения для договоров с одинаковой правовой регламентацией (в данном случае – для договоров найма (аренды) жилища и аренды жилища с выкупом). Это способствует не только экономии правовой регламентации, но и

¹ Порядок оренди житла з викупом, затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 25.03.2009 р. № 274 [Текст]. // Офіційний Вісник України – 2009. – № 23. – Ст. 754; Примірний договір оренди житла з викупом, затверджений наказом Міністерством регіонального розвитку та будівництва України від 24.06.2009 р. № 253 [Текст]. // Інформаційний Бюлетень Міністерства регіонального розвитку та будівництва України. – 2009, 07. – № 7.

тому, что, по справедливому замечанию Ю.В. Романца, имеет более важное значение, – необходимому единству регулирования¹. Кроме того, выделение договора в отдельный параграф обеспечит его правильную правоприменительную классификацию, т.е. позволит правоприменительным органам точно определить, какой это договор, и применить к нему правовые нормы, предназначенные для регламентации непосредственно этого договора. В этой связи целесообразно разделить гл. 59 ГК Украины на два параграфа: *§ 1 должен содержать общие положения о найме (аренде) жилища; § 2 – включать правовые нормы, которые регламентируют отношения аренды жилья с выкупом.*

Договор найма является формой реализации жилищного интереса, как в пределах рыночных жилищных отношений, так и за их пределами – в распределительных жилищных отношениях. Поэтому к первой подгруппе необходимо отнести *договор найма жилища в публичных (государственном и коммунальном) жилых фондах*. В литературе его еще называют *"договор потребительского найма жилища"*². Данный договор обладает целым рядом особенностей. Так, на условиях потребительского найма жилье предоставляется только гражданам, которые признаны нуждающимися в улучшении жилищных условий, и состоят на соответствующем учете (статьи 34, 36-40 ЖК Украины). Заключается договор только на основании решения компетентного органа о предоставлении жилья и выданного на его основании ордера на жилое помещение (статьи 64, 51, 58 ЖК Украины). Права, обязанности и ответственность сторон четко регламентированы ЖК Украины (статьи 64-117) и Типовым договором найма жилья в домах государственного и коммунального жилого фонда.

¹ Романец Ю.В. Система договоров в гражданском праве России. [Текст]. – М.: Юристъ, 2001. – С. 22.

² Гражданское право России. Обязательственное право: Курс лекций / Отв. ред. О.Н. Садилов. [Текст]. // Садилов О.Н. – М.: Юристъ, 2004. – С. 340.

Законом Украины "О жилом фонде социального назначения" от 12.01.2006 г. № 3334-IV¹ предусмотрен еще один договор найма, опосредующий распределительные отношения в жилищной сфере и входящий в первую подгруппу, – это *договор найма социального жилища* (ст. 20 Закона). Посредством данного договорного обязательства обеспечиваются жильем те слои населения, которые не только нуждаются в жилье, но и попадают под категорию социально незащищенных (ст. 10 Закона).

Последним в ряду договоров найма, опосредующих распределительные жилищные отношения, является *договор найма служебных жилых помещений*. Правовой режим пользования служебными жилыми помещениями определяется нормами гл. 3 ЖК Украины, а также постановлением Совета Министров УССР от 04.02.1988 г. № 37² "О служебных жилых помещениях", которым было утверждено Положение о порядке предоставления служебных жилых помещений и пользование ими в Украинской ССР и Перечень категорий работников, которым могут быть предоставлены служебные жилые помещения. Служебные жилые помещения предоставляются на основании: (а) решения компетентного органа о предоставлении такого жилого помещения и (б) выданного на его основе специального ордера на служебное жилое помещение (статьи 121, 122 ЖК Украины). В ЖК Украины прямо не сформулирована норма, в соответствии с которой на основании ордера на служебное жилое помещение должен заключаться договор найма. Однако это вытекает из положения ч. 2 ст. 123 ЖК Украины, где говорится, что к пользованию служебными жилыми помещениями применяются правила о договоре найма жилого помещения. В проекте ЖК Украины этот договор заложен как *договор найма специализированного жилого фонда*. Безусловно, в общей системе договоров с жильем он должен быть отнесен к первой подгруппе.

¹ Ведомости Верховной Рады Украины [Текст]. – 2006. – № 19-20. – Ст. 159.

² СП УССР. – 1988. – № 2. – Ст. 8.

Для всех договоров *найма* жилья характерной особенностью является их *возмездность*. Тем не менее, ГК Украины регулирует и отношения по безвозмездной передаче материального объекта в пользование – *ссуду*. Последняя урегулирована нормами гл. 60 ГК Украины, анализ которых говорит о том, что они не рассчитаны на отношения с жилыми помещениями. Статья 827 ГК Украины "Договор ссуды" отсылает к положениям гл. 58 "Наем (аренда)", но в ней не содержится отсылки к нормам гл. 59 "Наем (аренда) жилища". Можно предположить, что законодатель исходит из того, что отношения по предоставлению жилья в пользование прежде всего имеют возмездный характер, и это соответствует действительности. Однако нельзя сбрасывать со счетов и возможность предоставления жилища в пользование на некоммерческих началах. В таком случае возникает необходимость в правовом урегулировании указанных отношений. Представляется, что *нормы гл. 60 ГК Украины "Ссуда" должны содержать отсылку и к отдельным положениям гл. 59 ГК Украины "Наем (аренда) жилища", если материальным объектом договорных отношений является жилое помещение*. Поскольку в пределах договора ссуды жилье может не только предоставляться, но и использоваться, такой договор относится к первой подгруппе.

Ко *второй подгруппе договоров* – опосредующих только предоставление жилых помещений, пользование которыми будет осуществляться уже в рамках вещно-правовых отношений – необходимо отнести два гражданско-правовых договора: (1) *договор ренты* (гл. 56 ГК Украины) и (2) *договор пожизненного содержания (ухода)* (гл. 57 ГК Украины). Характерной особенностью данных договорных обязательств является то обстоятельство, что они одновременно обеспечивают одной стороне передачу жилья в собственность (плательщику ренты или приобретателю по договору пожизненного содержания), другой – предоставление его в пользование (получателю ренты или отчуждателю в договоре пожизненного содержания).

К числу договоров второй подгруппы относится и ряд договоров СК Украины. Это, прежде всего, *брачный договор* (ст. 93 СК Украины). Он может стать основанием возникновения права пользования жилым помещением как у одного из супругов, так и у кого-либо из их родственников, вне зависимости от степени родства (ст. 98 СК Украины).

В данную подгруппу договоров входит и *договор о патронате* (ст. 252 СК Украины). На его основании право пользования жилым помещением возникает у малолетних или несовершеннолетних граждан. В СК Украины прямо сказано, что патронатный воспитатель обязан обеспечить ребенка *жильем* (ст. 255 СК Украины). Это право утрачивается по достижении ими совершеннолетия или ранее, если есть основания для досрочного прекращения договора о патронате (ст. 256 СК Украины).

Еще одним договором, порождающим вещное право пользования жилым помещением у граждан, которые не достигли совершеннолетия, является *договор об устройстве детей в приемную семью* (ч. 2 ст. 256⁴ СК Украины). Согласно ст. 256¹ СК Украины, приемная семья – это семья, добровольно взявшая на воспитание и *совместное проживание* от одного до четырех детей-сирот или детей, лишенных родительского попечения. Данный договор заключается между приемными родителями и органом, принявшим решение о создании приемной семьи, на основе разработанного типового договора (ч. 2 ст. 256⁴ СК Украины).

Предложенная в настоящем исследовании система договоров позволяет, во-первых, четко определить источники правового регулирования договорных отношений, материальным объектом которых является жилое помещение – это три кодификационных акта – ГК Украины, ЖК Украины и СК Украины; во-вторых, провести между ними необходимый водораздел, т.е. определить, который из кодексов регулирует те или иные отношения; в-

третьих, высказать предложения по совершенствованию действующего законодательства.

Литература:

1. Аскназий С.И. Очерки хозяйственного права СССР [Текст]. – Л.: Прибой, 1926 г. – 87 с.
2. Брагинский М.И. Общее учение о хозяйственных договорах [Текст]. – Минск: Наука и техника, 1967. – 285 с.
3. Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Общие положения [Текст]. – М.: Статут, 1997. – 682 с.
4. Васильченко В. Юридична сутність інституту спадкового договору та його місце в системі цивільного права [Текст] // Право України. – 2003. – № 6. – С. 18-22.
5. Гордон М.В. Система договоров в советском гражданском праве [Текст] // Ученые записки Харьковского юридического института. – Харьков: Изд-во ХГУ, 1954. – вып. 5. – С. 65-87.
6. Гражданское право России. Обязательственное право: Курс лекций / Отв. ред. О.Н. Садилов. [Текст]. // Садилов О.Н. – М.: Юрист, 2004. – С. 340.
7. Иоффе О.С. Обязательственное право [Текст]. – М.: Юрид. лит., 1975. – 880 с.
8. Красавчиков О.А. Система отдельных видов обязательств [Текст] // Советская юстиция. – 1960. – № 5. – С. 40-46.
9. Новицкий И.Б., Лунц П.А. Общее учение об обязательствах [Текст]. – М.: Юрид. лит., 1950. – 416 с.

10. Романец Ю.В. Система договоров в гражданском праве России. – М.:
Юристъ, 2001. – 496 с.