

що усиновлені ні за яких обставин не стають спадкоємцями своїх братів і сестер, діда та баби з боку усиновителя.

Проблемним питанням в галузі спадкування за законом визнається також можливість спадкування між фактичним, а не юридично зареєстрованим подружжям. Згідно з законодавством України подружжя визнається спадкоємцем за законом лише у тих випадках, коли воно перебувало у зареєстрованому шлюбі з померлою особою. Проте, згідно зі ст. 74 СК України, якщо жінка та чоловік проживають однією сім'єю, але не перебувають у шлюбі між собою або в будь-якому іншому шлюбі, майно, набуте ними за час спільного проживання, належить їм на праві спільної сумісної власності, якщо інше не встановлено письмовим договором між ними. На майно, що є об'єктом права спільної сумісної власності жінки та чоловіка, які не перебувають у шлюбі між собою або в будь-якому іншому шлюбі, поширюються положення глави 8 розділу II «Шлюб. Права та обов'язки подружжя» цього Кодексу.

Тобто при застосуванні ст. 74 СК України слід виходити з того, що ця норма поширюється на випадки, коли чоловік і жінка не перебувають у будь-якому іншому шлюбі та між ними склалися усталені відносини, які притаманні подружжю.

Для визначення осіб як таких, що перебувають у фактичних шлюбних відносинах, для вирішення майнового спору на підставі ст. 74 СК України суд повинен встановити факт проживання однією сім'єю чоловіка та жінки без реєстрації шлюбу в період, упродовж якого було придбано спірне майно (Постанова Верховного Суду України від 20 лютого 2012 р. у справі № 6—97цс11.).

Підсумовуючи все вище зазначене, робимо висновок про те, що з прийняттям нового Цивільного кодексу України у спадковому праві з'явилися новели, які потребують єдиного розуміння, тлумачення і застосування. Серед них особливе місце займають проблеми, що стосуються спадкування за законом в Україні.

ІВАНОВ А. В.

Національний університет «Одеська юридична академія»,
аспірант кафедри цивільного права

ПОНЯТТЯ ТА ОЗНАКИ ДЕВЕЛОПМЕНТУ НЕРУХОМОСТІ

Термін «девелопмент нерухомості» на даний момент достатньо важко назвати новим для української економіки, оскільки перші компанії, діяльність яких була пов'язана з девелопментом нерухомості почали

з'являтися ще в середині дев'яностих. Але незважаючи на цей факт, поняття «девелопмент нерухомості» все ще залишається малодослідженим в Україні і єдиного комплексного визначення цього поняття ні економічна, ні юридична українська наука не розробили. Також не вироблено і не напрацьовано єдиних підходів і вимог, які б висувалися до процесів девелопменту нерухомості.

Під девелопментом нерухомості зазвичай розуміють певну діяльність, яка передбачає якісні зміни в об'єкті нерухомості і забезпечує, як правило, підвищення його вартості (Дюкова О. М., Пасяда Н. И. Управление развитием недвижимости: Учебное пособие. — СПб.: «Изд-во СПбГУЭФ», 2009. — С. 5).

На девелопера як особливого суб'єкта підприємницької діяльності в процесі здійснення ним девелоперської діяльності покладаються наступні функції:

1. Пропонування найкращого варіанту розвитку нерухомості з можливих;
2. Взаємодія з державними органами та органами місцевого самоврядування в рамках узгоджувальних та дозвільних процедур;
3. Забезпечення оптимальної схеми фінансування проекту розвитку нерухомості;
4. залучення, фінансування та контроль за роботою підрядників;
5. Реалізація створеного об'єкта нерухомості і повернення інвестованих коштів (Казаков А. А. Девелопмент недвижимости и его роль в экономическом развитии // Вестник удмуртского университета. — 2008. — № 2. — С. 51).

Весь комплекс дій, які виконує девелопер відповідно до зазначених функцій власне і становить девелоперську діяльність, а дохід девелопера — це частина приросту вартості нерухомості, який виникає в результаті реалізації проектів девелопменту (Максимов С. Н. Управление девелопментом как бизнесом: стратегический аспект // Проблемы современной экономики. — 2010. — № 3 (35). — С. 191). Разом з тим для виконання ряду завдань, що потребують спеціальних знань та навичок, девелопер залучає інших професійних суб'єктів підприємницької діяльності у сфері капітального будівництва, які володіють відповідними знаннями та навичками. Також залучення допоміжних учасників у процесі девелопменту нерухомості відбувається для здійснення окремих видів робіт, які можуть проводити лише ліцензовані у встановленому законом порядку суб'єкти підприємницької діяльності, у разі, якщо сам девелопер відповідних ліцензій не має. Тобто поняття «девелоперська діяльність» є вужчим за змістом, ніж поняття «девелопмент нерухомості». Окрім власне девелоперської діяльності, поняття «девелопмент нерухомості», як пояснювалося вище, включає в себе всю систему

правовідносин, які виникають в процесі соціально-економічного розвитку територій та нерухомості (Казаков А. А. Девелопмент недвижимости и его роль в экономическом развитии // Вестник удмуртского университета. — 2008. — № 2. — С. 47), зокрема професійну діяльність залучуваних девелопером допоміжних суб'єктів та адміністративно владну діяльність державних органів та органів місцевого самоврядування.

Для отримання більш глибокого розуміння поняття «девелопмент нерухомості» доцільним вбачається сформулювати систему ознак даного поняття. Так до ознак девелопменту нерухомості зокрема належать:

1. Системний характер (полягає в тому, що девелопмент нерухомості становить складну цілісну сукупність врегульованих, взаємопов'язаних, спрямованих на комплексний розвиток нерухомості правовідносин з широким колом можливих суб'єктів);

2. Ініціативність девелопера (полягає в його провідній системоутворюючій ролі на всіх етапах девелопменту нерухомості, в кожному з яких він визначає проміжні цілі на шляху до досягнення основної мети девелопменту);

3. Організаційна і контролююча роль девелопера (полягає в його обов'язковій керівній та координуючій участі в усіх процесах девелопменту нерухомості, а також в наявності у девелопера повноважень з перевірки результатів роботи на тому чи іншому етапі девелопменту);

4. Універсальність (полягає в тому, що девелопмент дозволяє однаково ефективно і вигідно створювати або реконструювати будь-які об'єкти нерухомості незалежно від їх цільового призначення);

5. Спрямованість на отримання прибутку (характеризує девелопмент нерухомості як систему підприємницької діяльності, кінцевою метою якої є збагачення суб'єктів цієї діяльності за рахунок значного підвищення цінності і вартості створеної нерухомості);

6. Соціальна корисність (полягає в тому, що девелопмент нерухомості, виступаючи універсальним механізмом створення якісних об'єктів нерухомості і налагодження інфраструктури, забезпечує задоволення широкого кола потреб для населення).

Таким чином, виходячи з наведених вище ознак девелопменту нерухомості, можна надати наступне комплексне визначення поняття «девелопмент нерухомості». Девелопмент нерухомості це складна багаторівнева система правовідносин, в рамках яких здійснюються ініціативна, координуюча та контролююча діяльність особливого суб'єкта підприємницької діяльності — девелопера, а також професійна діяльність інших спеціалізованих суб'єктів, спрямована на комплексну реалізацію проектів створення або реконструкції об'єктів нерухомості з метою забезпечення якомога більшого росту цінності і вартості зазначених об'єктів нерухомості та отримання у зв'язку з цим прибутку.

Результати проведеного в даній роботі аналізу поняття «девелопмент нерухомості», які забезпечили розуміння змістовного навантаження даного поняття, дозволяють констатувати, що девелопмент нерухомості як складна багаторівнева система розвитку нерухомості та інфраструктури дає змогу реально забезпечити задоволення широкого кола різноманітних суспільних потреб шляхом формування принципово нового у якісному розумінні ринку комерційної, житлової та інших видів нерухомості.

ЛАБУНСКАЯ А. А.

Национальный университет «Одесская юридическая академия»,
аспирантка кафедры гражданского права

**ПОНЯТИЕ ПРИНЦИПА ДОБРОСОВЕСТНОГО ПОВЕДЕНИЯ:
СРАВНИТЕЛЬНЫЙ АНАЛИЗ ПО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВУ
И СУДЕБНОЙ ПРАКТИКЕ ЗАРУБЕЖНЫХ СТРАН**

Противоречие, которое возникает между установкой на ведение переговоров в соответствии с принципами добросовестного поведения и возможностью в любое время эти переговоры прекратить (действие принципа свободы договора), является центральной проблемой в формулировании обязанности добросовестного поведения на преддоговорной стадии.

Как определить грань между недобросовестным поведением в ходе переговоров и преследованием сторонами переговоров своих собственных интересов (ведь последние защищаются принципом свободы договора)?

Обязанность надлежащего (добросовестного) поведения на стадии заключения договора в зарубежной юридической литературе и источниках права определяется по-разному.

Такого рода обязанность предполагает соблюдение этических правил, которые характеризуются как «справедливость, честность и прямота»: если люди не справедливо и не честно стремятся к достижению соглашения, основанного на принципе справедливости, то дух «*contrahere*» больше не существует. *Рудольф фон Иеринг* пояснил, что договор имеет теологические цели: это синтез отдельных конфликтов, которые приходится решать, чтобы прийти к взаимной выгоде каждой из сторон.

Англо-саксонское право, также пользуется понятиями справедливого и добросовестного поведения сторон, участвующих в преддоговорных