

УДК 347.214.2(477)

**Стеценко Олена Сергіївна,**

аспірантка кафедри цивільного права

Національного Університету «Одеська юридична академія»

## ДО ПИТАННЯ ВИЗНАЧЕННЯ ПОНЯТТЯ НАБУВАЛЬНОЇ ДАВНОСТІ НА НЕРУХОМЕ МАЙНО ЗА ЦИВІЛЬНИМ ЗАКОНОДАВСТВОМ УКРАЇНИ

**Постановка проблеми.** Українська держава перебуваючи на шляху до євроінтеграції, з метою вдосконалення та уніфікації норм та положень інституту цивільного права в частині нормативно – правового регулювання набуття права володіння та права власності на нерухоме майно, зокрема за набувальною давністю було, є та залишається актуальним завжди. Інститут набуття прав власності за набувальною давністю є досить новим для українського права так як він з'явився після набуття чинності Цивільного кодексу України (далі – ЦК України). Звертається увага на те, що набуття права власності на майно за набувальною давністю відноситься до первісних підстав виникнення права власності на майно так як відповідно до правила набувальної давності право власності фізичної або юридичної особи на майно може виникнути вперше і незалежно від волі попередніх власників. Отже, право власності за набувальною давністю базується на певних обставинах, які визначені законодавством, а не на правонаступництві або волі попередніх власників майна.

**Стан дослідження теми.** Теоретичну основу дослідження склали наукові праці таких правознавців, як: Н.В. Рабиновича, В.П. Шахматова, Д.М. Генкіна, А.Г. Власової, М.М. Агаркова, Г.Т. Осипової, М.З. Прилуцької, Н.Б. Новицького, М.І. Брагінського, В.В. Вітрянського, О.В. Дзери, О. Отраднової, Є.О. Харитоновна, Ф.С. Хейфеца, Н.Д. Шестакової, В.І. Гостюка, І. Калаура, В. Кучера, І.В. Матвеева, І. Спасібо – Фатєєвої, М.В. Шульги, В.І. Павлова, А.М. Асаула та інших.

**Метою** статті є науковий аналіз, систематизація, оцінка, розробка пріоритетних напрямів цивільного права в галузі виникнення права власності на нерухоме майно за набувальною давністю, теоретичних та практичних проблем, що виникають у сфері цивільних правовідносин щодо права

власності, зокрема права власності на нерухоме майно.

**Виклад основного матеріалу.** За загальним визначенням, яке висвітлено у більшості літератури, володіння розглядається як одна з форм прояву природного права особи на рівну участь у майновому обороті з іншими суб'єктами. Можна уявити ситуацію, коли держава, встановивши відому систему юридичного розподілу речей, буде рахуватись лише з цим розподілом, ігноруючи фактичний їх стан. В такому випадку, припускається, що тільки зазначена система буде захищатись державою. Однак, з часів римського права існували два відмінні один від одного інститути – інститут володіння та інститут власності. Володіти майном міг як власних речі, так і не власник. У римському праві не було однозначного визначення «володіння» речами. У одних випадках володіння розглядалось як необхідна умова для надання можливості власнику користуватись своїм майном, у іншому випадку володіння розглядалось як складовий елемент майже усіх способів набуття особою права власності, а у третьому випадку володіння майном, незалежно від права власності, користувалося юридичним захистом. Юридичний захист права власності та права володіння має велике значення й у сучасності.

В сучасній Україні цивільним законодавством передбачено можливість набути права власності на чужі речі з урахуванням набувальної давності, тобто особа, яка тривалий час володіє чужими речами посилаючись на давність користування цими речами може набути право власності на них за правилом набувальної давності (ст. 344 ЦК України) [2]. Разом з цим, звертається увага на те, що особа (фізична або юридична) може набути права власності на майно, зокрема на нерухоме майно за умов, якщо протягом 10 років добросо-

вісно володіє цим майном відкрито і безперервно. Отже, з аналізу норм цивільного законодавства України, набувальна давність є однією з підстав набуття права власності як на нерухоме майно так і на будь – яке інше майно.

Те ж саме стосується й набуття права власності на земельні ділянки за правилом набувальної давності, що регламентується ст. 119 ЗК України, при умові, що добросовісне користування земельною ділянкою та відкритість такого користування тривало протягом 15 років безперервного користування [3]. При цьому, особа звертається до органів місцевого самоврядування або до інших органів державної влади з відповідним клопотанням про надання права власності на земельну ділянку.

На речові права суб'єктів можуть впливати природні явищами, що не залежать від волевиявлення людей, але мають певні правові наслідки публічного та приватного характеру. Зокрема це можуть бути як форс – мажорні так і інші обставини. Так із загибеллю речі (земельної ділянки) внаслідок селевого потоку чи повені права на неї припиняються.

На ці права можуть впливати й техногенні наслідки – наслідки людської діяльності, які внаслідок втрати контролю над нею спричинили порушення цивільних прав та інтересів, призвели до матеріальних втрат і необхідності витратити значні кошти на усунення їх наслідків. Так внаслідок щорічних пожеж гине значна частина лесів, будівель тощо. З метою запобігання таким пожежам у пожежно небезпечний період обмежуються речові права користування лісом і зокрема заїзд в них на транспортних засобах.

Набуття речових прав як суб'єктивних прав і юридичних обов'язків стосовно нерухомих речей має певні особливості. Одні з них набуваються в силу народження як елемент змісту правоздатності інші, наприклад право власності власними діями. При цьому виділені стадії набуття прав і юридичних обов'язків: формування волі на набуття цих прав і обов'язків; волевиявлення; надання волевиявленню тої форми, яка є імперативною для даного виду правовідносин; учинення тих дії, що є змістом даних правовідносин. Стосовно нерухомоті вимагаються кваліфіковані дії: нотаріальне посвідчення, реєстрація правочину, отримання встановленого законом документу, тощо. Лише система цих юридичних фактів призводить до формування змісту речових прав. Так з придбанням автомобіля виникає лише право володіння ним. Для користування слід його зареєструвати у встановленому порядку, періодично проходити технічний огляд.

Щодо безпосередніх підстав виникнення речових прав на нерухомі речі. Як вже зазначалось

згідно ст. 11 ЦК України цивільні права та обов'язки виникають із дій осіб, що передбачені актами цивільного законодавства, а також із дій осіб, що не передбачені цими актами, але за аналогією породжують цивільні права та обов'язки. Зразу ж слід вказати, що права на нерухомість виникають лише внаслідок декількох юридичних фактів, хоча можуть здійснюватися діями однієї особи.

Крім викладеного, звертається увага на те, що не зважаючи на дію правила набувальної давності щодо вирішення питання надання права власності на майно, зокрема нерухоме майно, право власності захищається законодавством України, що не дає змоги заволодіти чужим майном злочинним шляхом або шляхом обману, або іншими словами «рейдерське заволодіння» чужим нерухомим майном [11].

Відповідно до п. 3 ч. 1 ст. 344 ЦК право власності на нерухоме майно, що підлягає державній реєстрації, виникає за набувальною давністю після державної реєстрації [2].

При цьому, слід зауважити, що за нормами українського законодавства, дія набувальної давності на нерухоме майно, яке не належить на праві власності фізичній або юридичній особі, яка має намір набути такого права за правилом набувальної давності, можливо у випадках саме фактичного, добросовісного володіння цим, так би мовити безтиткульним, майном на законних підставах. При цьому, в разі наявності у володільця певного титулу, тобто, якщо він володіє нерухомим майном за договором оренди, найму, оперативного управління, безоплатного користування, то у цьому випадку застосування інституту набувальної давності для надання права власності на нерухоме майно, не можливе.

Щодо добросовісного фактичного володіння майном, зокрема нерухомим, на законних підставах, більшість науковців, які проводили аналіз законодавства України, стверджують, що цим умовам відповідає ситуація, коли фізична або юридична особа, яка володіє майном, не знала і не могла знати про те, що зазначене майно є чужим. У цьому випадку, особа, яка претендує на набуття права власності за правилом набувальної давності, надає докази у вигляді квитанцій про сплату послуг щодо утримання нерухомого майна (за послуги електроенергії, водопостачання, газопостачання тощо). Разом з цим, акцентується увага саме на тривалості володіння нерухомим майном, про що викладено вище.

Нормами законодавства передбачено також, що фізична або юридична особа, яка володіє власним майном має право, до набуття права власності на це майно, на захист від третіх осіб – не

власників, і які не мають права володіння зазначеним майном (на підставі договору або на інших підставах, передбачених нормами права). Слід звернути увагу на те, що під володінням розуміється стан фактичного панування фізичної або юридичної особи над нерухомим майном, що захищається законодавством від посягань, самоправних, інших осіб, а також від власника [13]. Отже, законний, добросовісний володільець нерухомого майна має право вимагати захисту та усунення порушень його прав, в тому числі й у судовому порядку, до того моменту поки суд не доведе зворотного.

Після встановлення набувальної давності та державної реєстрації набутого володільцем права власності на нерухоме майно за правилом набувальної давності, тобто проведення відчуження, реєстрація прав після перебігу певного часу (10 або 15 років, залежно від нерухомого майна) не може бути оскаржена.

Крім того, у літературі звертається увага на те, що за положеннями п. 3 ч. 1 ст. 344 ЦК України право власності на нерухоме майно, зокрема на житло, за правилом набувальної давності може виникнути в фізичної або юридичної особи з моменту державної реєстрації цього житла. Прикладом у цьому випадку слугує набуття права власності за набувальною давністю на новостворене нерухоме майно, тобто коли завершено будівництво житлового будинку і зазначене нерухоме майно приймається в експлуатацію (ч. 2 ст. 331 ЦК України) [2]. Підставою для прийняття новоствореного не-

рухомого майна в експлуатацію, у відповідності до вимог п. 2 постанови Кабінету Міністрів України «Про порядок прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів» від 08 жовтня 2008 року № 923, є сертифікат відповідності, встановленого зразку, який надається Державною архітектурно – будівничою інспекцією [6]. Разом з цим, державна реєстрація прав власності юридичних та фізичних, а також іноземних осіб, на нерухоме майно за правилом набувальної давності, проводиться з урахуванням вимог наказу Міністерства юстиції «Про затвердження тимчасового положення про порядок реєстрації прав власності на нерухоме майно» від 07 лютого 2002 року № 7/5 [7].

**Висновки.** Підсумовуючи викладене вище, необхідно зазначити, що набуття фізичною або юридичною особою права власності на нерухоме майно за набувальною давністю відбувається у відповідності до положень нормативно – правових актів та законодавства України в порядку добросовісного, безперервного володіння нерухомим майном, звернення фізичної або юридичної особи, яка має намір набути право власності на нерухоме майно за правилом набувальної давності до суду, наданням фізичною або юридичною особою доказів про добросовісне і законне володіння нерухомим майном та його державну реєстрацію, закінчення будівництва новоствореного нерухомого майна, введення новоствореного нерухомого майна в експлуатацію, та державної реєстрації права власності.

#### ЛІТЕРАТУРА:

1. Конституція України : Закон України від 28 червня 1996 року // Відомості Верховної Ради України. – 1996. – №30.
2. Цивільний кодекс України : Закон України від 16.01.2003 року // Відомості Верховної Ради України. – 2003. – № 40.
3. Цивільно-процесуальний кодекс України: Наук. – практ. коментар. – Харків: Одиссей, 2001. – 856 с.
4. Господарський кодекс України: Науково-практичний коментар. – Х. : «Одиссей», 2007. – 848 с.
5. Земельний кодекс України : Закон України від 25.10.2001 // Відомості Верховної Ради. – 2002. – №18. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>
6. Про порядок прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів : Постанова Кабінету Міністрів України від 08 жовтня 2008 року № 923. – Режим доступу: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/461-2011-%D0%BF>
7. Про затвердження тимчасового положення про порядок реєстрації прав власності на нерухоме майно : Наказ Міністерства юстиції від 07 лютого 2002 року № 7/5. – Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/z0157-02>
8. Гражданское право: учебн. / Под ред. Е.А. Суханова. – 2-е изд., перераб. и доп. – М. : БЕК, 2000. – Т. 1. – 704 с.
9. Цивільне право України : підручн. / За ред. О.В. Дзери, Н.С. Кузнецова – К. : Юрінком Інтер, 2000. – 640 с.
10. Шершеневич Г.Ф. Русское гражданское право. – СПб., 1894. – С. 455.
11. Харитонов Е.О., Саниахметова Н.А. Гражданское право : учебн. пособ. – К. : А.С.К., 2001.
12. Цивільне право України : підручн. : у двох томах // За заг. ред. Я.М. Шевченко, – Т. 2 Особлива частина. – К. : Ін Юре, 2003.
13. Цивільне право України (традиції і новації): Монографія / За ред. проф. Є.О. Харитонова, Одеса: Фенікс, 2010. – 700 с.
14. Червоний Ю.С. До питання про право власності громадян України на житлові будинки і окремі квартири // Вісник Академії правових наук України. –1997. –№1. – С. 87-96.
15. Шимон С.І. Майнові права як об'єкти цивільних правовідносин (теоретичні та практичні аспекти) : автореф. дис. ... д – ра юрид. наук: 12.00.03. – Київ : [б.в.], 2014. – 40 с.

**Стеценко Олена Сергіївна**

**ДО ПИТАННЯ ВИЗНАЧЕННЯ ПОНЯТТЯ НАБУВАЛЬНОЇ ДАВНОСТІ НА НЕРУХОМЕ МАЙНО ЗА ЦИВІЛЬНИМ ЗАКОНОДАВСТВОМ УКРАЇНИ**

Стаття присвячена дослідженню актуальних питань теоретичного і правозастосувального характеру, пов'язаних з правовим регулюванням набуття права власності на майно за набувальною давністю. При цьому надається визначення набувальної давності. Особливості набуття права власності на нерухоме майно за набувальною давністю досліджуються в загальному контексті здійснення прав, до яких відносяться право власності та права на володіння чужим майном.

**Ключові слова:** нерухоме майно, набувальна давність, право власності, володіння, добросовісне володіння, набуття права власності, захист права володіння, захист права власності, державна реєстрація.

**Стеценко Елена Сергеевна**

**К ВОПРОСУ ОПРЕДЕЛЕНИЯ ПОНЯТИЯ «ПРИБРЕТАТЕЛЬНАЯ ДАВНОСТЬ» НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО ПО ГРАЖДАНСКОМУ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВУ УКРАИНЫ**

Статья посвящена исследованию актуальных вопросов теоретического и правоприменительного характера, связанных с правовым регулированием приобретения права собственности на имущество по приобретательной давности. При этом дается определение приобретательной давности. Особенности приобретения права собственности на недвижимое имущество исследуется в общем контексте осуществления прав, к которым относятся право собственности и право владения чужим имуществом.

**Ключевые слова:** недвижимые вещи, приобретательная давность, право собственности, добросовестное владение, приобретение права собственности, защита права собственности, государственная регистрация.

**Stecenko Olena**

**ON THE DEFINITION OF THE CONCEPT OF «ACQUISITIVE PRESCRIPTION» FOR REAL ESTATE UNDER THE CIVIL LEGISLATION OF UKRAINE**

The article is devoted to the research of topical issues of theoretical and law enforcement nature, related to the legal regulation of the acquisition of ownership of property on acquisitive prescription. At the same time, the definition of acquisitive prescription is given. Peculiarities of acquisition of ownership of real estate are investigated in the general context of the exercise of rights, which include ownership and ownership of another's property.

**Keywords:** immovable things, acquisitive prescription, property right, good faith, acquisition of property rights, protection of property rights, state registration.