



власник майна або його правонаступник, або особа, яка вважає себе власником майна. У разі якщо попередній власник нерухомого майна не був і не міг бути відомим давнісному володільцю, то відповідачем є орган, уповноважений управляти майном відповідної територіальної громади.

Слід зазначити, що відповідачем у більшості справ зазначається орган місцевого самоврядування навіть тоді, коли із матеріалів справ вбачається, що фактично майно належить іншій особі та саме вона має бути відповідачем за таким позовом. У жовтні 2011 р. С. звернулася до Димитровського міського суду Донецької області з позовом до Димитровської міської ради про визнання права власності на нерухоме майно за набувальною давністю – квартиру, яка належала на праві приватної власності Г. 28 червня 1999 р. Г. померла, залишивши за заповітом все належне їй майно онуці М. Позивачка мала намір придбати у М. цю квартиру після одержання спадкоємицею свідоцтва про право на спадщину і передала за розпискою частину грошей, проте договір купівлі-продажу фактично укладений не був. З матеріалів справи вбачається, що М. як власниця майна відповідачем у позові зазначена не була, суд відповідно до ст. 33 ЦПК питання про її залучення до участі у справі не вирішував, хоча рішення суду безпосередньо стосується її права (справа № 2-1320/2011 р.) [2].

Трапляються випадки, коли з позовом про набуття права власності за набувальною давністю звертаються самі власники майна. Як правило, суди правильно відмовляють у задоволенні таких позовних вимог на підставі ст. 344 ЦК.

Разом з тим трапляються випадки, коли законний власник майна набувачеві невідомий або в нього немає відомостей щодо його місцезнаходження, у зв'язку з чим у судів виникає питання, хто в такому випадку є належним відповідачем і чи є правомірним тоді розгляд справи в окремому провадженні про встановлення факту, що має юридичне значення, а саме встановлення факту добросовісного, відкритого і безперервного володіння майном протягом строку набувальної давності, оскільки чинним законодавством не визначено, в якому саме провадженні має відбуватися розгляд таких справ. Зокрема, якщо майно нерухоме, то чи необхідно в такому випадку залучати як заінтересовану особу до участі у справі державного реєстратора.

З аналізу норм чинного законодавства вбачається, що розгляд таких справ за відсутності відповідача і спору може бути здійснено в окремому провадженні [2]. По-перше, у ст. 344 ЦК України, ч. 4 якої прямо передбачено, що право власності за

набувальною давністю на нерухоме майно, транспортні засоби, цінні папери набувається за рішенням суду, не зазначено, що до суду потрібно звертатися саме з позовом, як це визначено у ст. 392 ЦК України. По-друге, відповідно до ст. 234 ЦПК України в окремому провадженні розглядаються цивільні справи про підтвердження наявності або відсутності юридичних фактів, що мають значення для охорони прав та інтересів особи або створення умов здійснення нею особистих немайнових чи майнових прав, або підтвердження наявності чи відсутності неоспорюваних прав.

Умови визнання права власності за набувальною давністю:

1. Законний об'єкт володіння. Це має бути здатна бути об'єктом права власності річ: матеріальна, досяжна для володіння, що може задовольняти потреби осіб, існуюча, відокремлена від інших річ. Так, якщо будівля не є об'єктом нерухомості, прийнятим в експлуатацію, право на яке зареєстровано в установленому порядку, то набути право власності за давністю володіння на таке майно неможливо.

2. Незаконність володіння. Особою, що володіє річчю є не власник, більше того, власник ні при яких умовах не може набути річ у власність за давністю володіння. Законний володілець, також не може пред'явити цей позов. Особа, що володіє з волі власника, що одержала річ прямо від нього (наприклад, за договором оренди) й завжди знає, хто є власником речі, тому для неї виключене набуття за давністю володіння. Найчастіше, незаконним володільцем, насамперед, є набувач речі за недійсним договором про відчуження речі. За цією підставою набути право власності на майно можуть лише фізичні і юридичні особи, але не держава.

3. Тривалість володіння: десять років – для нерухомості; п'ять років – для рухомості. Якщо особа заволоділа майном на підставі договору з його власником, який після закінчення строку договору не пред'явив вимоги про його повернення, вона набуває право власності за набувальною давністю на нерухоме майно через п'ятнадцять, а на рухоме майно – через п'ять років з часу спливу позовної давності. Крім того, особа, яка заявляє про давність володіння, може приєднати до часу свого володіння увесь час, протягом якого цим майном володіла особа, чиїм правонаступником вона є.

Тобто строк володіння включає весь період володіння, здійснюваного власником універсального правонаступництва, що настає в силу спадкування, реорганізації юридичної особи. При цьому сингулярне правонаступництво, тобто одержання речі по окремому правочину, не дає підстав приєднувати строк, протягом якого володіння здійснювалося

колишнім власником, тому що закон фактично говорить про перехід прав і обов'язків, чого в цьому випадку не буває.

Плин строку набувальної давнини починається з моменту заволодіння. Разом з тим із загально-го правила законодавець установлює виключення: якщо особа заволоділа майном на підставі договору з його власником – з часу спливу позовної давності.

Право власності за набувальною давністю на рухомі речі виникає автоматично. На нерухоме майно, транспортні засоби, цінні папери право власності здобувається за рішенням суду. Але моментом набуття є не день винесення рішення суду, а з дня державної реєстрації.

4. Безперервність володіння. Володіння визнається безперервним, якщо воно не переривалось протягом всього строку набувальної давності. У разі втрати не із своєї волі майна його давнішим володільцем та повернення цього майна протягом одного року або пред'явлення протягом цього строку позову про його витребування набувальна давність не переривається (ч. 3 ст. 344 ЦК). Не переривається набувальна давність, якщо особа, яка заявляє про давність володіння, є сингулярним чи універсальним правонаступником, оскільки в цьому разі вона може приєднати до часу свого володіння увесь час, протягом якого цим майном володіла особа, чийм спадкоємцем (правонаступником) вона є (ч. 2 ст. 344 ЦК) [1].

5. Добросовісність володіння (*bona fides*, умова про добру совість). Набувач не знає й не може знати про незаконність відчуження речі.

Добросовісність як обов'язкова умова факту володіння за давністю виводиться з об'єктивних критеріїв у якості яких виступають знання або незнання суб'єктом права певних обставин, фактів. Об'єктивність умов, що розкриває поняття добросовісності визначає відсутність суб'єктивізму – вирішального значення думок та поглядів самого суб'єкта та свідчить про прив'язку даних умов до умовно-об'єктивних явищ дійсності.

Найбільш розповсюджена трактовка даного поняття уявляється в тому, що особа не знає и не повинна знати про відсутність у неї права на майно. Саме такий зміст вкладав законодавець в поняття добросовісності (ч.1 ст. 388 ЦК).

При цьому не потрібно, щоб набувач досліджував всі попередні угоди з річчю. Разом з тим, якщо в силу закону такі угоди були неможливі, то набувач це повинен знати (повинен був знати), і в цьому випадку добросовісності бути не може, тому що помилка в розумінні закону не веде до доброї совісті. Тобто добросовісність може бути лише результатом фактичної помилки.

Не може йти мова про добросовісність у випадку, якщо майно купується за ціною очевидно нижче вартості речі.

Добросовісність має мати місце тільки на момент передачі фактичному володільцю майна (речі), тобто на початковий момент.

Верховний Суд України в «Аналізі деяких питань застосування судами законодавства про право власності при розгляді цивільних справ» відмічає, що як і при віндикації, при набувальній давності тягар доказування добросовісності лягає на зацікавлену сторону, у першому випадку на відповідача, в другому – на позивача. До того ж застосування до набувальної давності презумпції добросовісності не відповідає буквальному змісту ст. 344 ЦК, оскільки в силу ч. 5 ст. 12 ЦК презумпція добросовісності діє тоді, коли законом встановлені правові наслідки недобросовісного здійснення особою свого права (частини 1, 3 ст. 388 ЦК), тоді як ст. 344 ЦК вказує на правомірні дії добросовісного заволодіння чужим майном.

На практиці виникає питання, чи потребує доказування факт добросовісного володіння за ст. 344 ЦК у тому випадку, коли існує судове рішення про відмову особі, яка вважає себе власником майна, в позові про витребування майна (ст. 388 ЦК). У такому разі значення мають підстави відмови в позові. Якщо підставою для відмови є недоведеність особою права власності на це майно або сплив позовної давності, то добросовісність давнісного володіння цим майном підлягає доказуванню на загальних підставах.

У випадку, коли суд відмовляє у задоволенні віндикаційного позову з підстав неможливості витребування майна від добросовісного володільця, то встановлений таким чином факт добросовісності володіння повторному доказуванню не підлягає.

6. Відкритість володіння. Володіння повинне бути відкритим, тобто очевидним для третіх осіб. Це не означає, що володілець спеціально інформувати третіх осіб про своє володіння річчю, але при цьому він має і не приховувати своє володіння річчю. Відкритість володіння необхідна для забезпечення гарантій власникові для витребування речі.

7. Володіння майном, як своїм. Тобто володілець поводить її із річчю так, якби вона була його власністю: ремонт речі за свій рахунок, її страхування тощо.

В судовій практиці позивачі іноді спробують набути право власності на об'єкти самочинного будівництва за правилами про набувальну давність. Але, з огляду на положення ст. 376 ЦК право власності за набувальною давністю на об'єкт самочинного будівництва не може бути визнано

судом, оскільки цією нормою передбачено особливий порядок набуття права власності на нерухоме майно, що збудоване або будується на земельній ділянці, не відведеній для даної мети, або без належного дозволу чи належно затвердженого проекту, або з істотним порушенням будівельних норм і правил [1].

До набуття права власності за давністю володіння володілець має певні права, які йому належать як фактичному володільцю майна.

Ураховуючи положення статей 16, 344, 396 ЦК, до набуття права власності на майно за набувальною давністю особа, яка володіє майном, має *право на захист свого володіння від третіх осіб*, які не є власниками майна і не мають прав на володіння цим майном в силу іншої передбаченої законом чи договором підстави. Таким чином, давнісний володілець має право на захист свого володіння відповідно до вимог статей 387, 391 ЦК. Під час розгляду позову про витребування майна із чужого незаконного володіння, пред'явленого давнісним володільцем, застосуванню підлягають також положення ст. 388 ЦК за наявності відповідних заперечень з боку відповідача. Можливість пред'явлення до суду позову *про визнання права власності за набувальною давністю* впливає з положень статей 15, 16 ЦК, а також частини четвертої ст. 344 ЦК, згідно з якими захист цивільних прав здійснюється судом шляхом визнання права. У зв'язку з цим особа, яка заявляє про давність володіння і вважає, що у неї є всі законні підстави бути визнаною власником майна за набувальною давністю, має право звернутися до суду з позовом про визнання за нею права власності [1].

Виходячи зі змісту частини першої ст. 344 ЦК, відсутність державної реєстрації права власності на нерухоме майно не є перешкодою для визнання права власності на це майно у зв'язку зі спливом строку набувальної давності, оскільки така державна реєстрація може бути здійснена після визнання права власності за набувальною давністю. Рішення суду, що набрало законної сили, про задоволення позову про визнання права власності за набувальною давністю є підставою для реєстрації права власності в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно (пункт 5 частини першої статті 19 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень») [1].

Певні особливості юридичного складу набуття права власності передбачені для земельних ділянок.

Відповідно до ч. 1 ст. 119 ЗК України громадяни, які добросовісно, відкрито і безперервно користуються земельною ділянкою протягом 15 років, але не мають документів, які б свідчили про наявність у них прав на цю земельну ділянку, можуть звернутися до органу державної влади або органу місцевого самоврядування з клопотанням про передачу її у власність або надання у користування. Тобто громадянин мусить упродовж строку набувальної давності користуватися земельною ділянкою, тобто вилучати з неї її корисні властивості.

Відповідно до пунктів 1, 8 Прикінцевих та перехідних положень ЦК при розгляді справ про набуття права власності за набувальною давністю правила ст. 344 ЦК поширюються на випадки, коли володіння майном почалося за три роки до набрання чинності цим Кодексом. Оскільки ЦК України набрав чинності з 1 січня 2004 р., то набувальна давність може застосовуватись для набуття права власності на майно, володіння яким почалося не раніше 1 січня 2001 р.

Верховний Суд України відмітив, що набувальна давність щодо об'єктів нерухомості могла застосовуватись лише після 1 січня 2011 р., а щодо рухомого майна – після 1 січня 2006 р. Така правова позиція міститься і в ухвалі Верховного Суду України від 20 лютого 2008 р. у справі № 6-27245св07 за позовом Б. до П., треті особи: Б., К., комунальне підприємство з утримання житлового господарства Шевченківського району м. Києва, про визнання права власності на 1/2 частину жилого будинку, встановлення земельного сервітуту.

Розглядаючи справу, Верховний Суд України зробив категоричний висновок: визнання судом права власності за набувальною давністю не може мати місце раніше 1 січня 2011 р. (щодо нерухомого майна). А отже, заявлені до настання цієї дати позови задоволенню не підлягають.

**Висновки.** З урахуванням зазначеної позиції слід зауважити, що якщо строк давнісного володіння почався раніше 1 січня 2001 р., то в строк, який дає право на набуття права власності за набувальною давністю, зараховується лише строк після 1 січня 2001 р. Якщо строк давнісного володіння почався після 1 січня 2001 р., то в строк набувальної давності цей період зараховується повністю.

**ЛІТЕРАТУРА:**

1. Про судову практику в справах про захист права власності та інших речових прав : Постанова пленуму Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ від 07.02.2014. – № 5.
2. Аналіз деяких питань застосування судами законодавства про право власності при розгляді цивільних справ // [http://www.scourt.gov.ua/clients/vsu/vsu.nsf/\(documents\)/1207B66D24762C1DC2257D0E004CC419](http://www.scourt.gov.ua/clients/vsu/vsu.nsf/(documents)/1207B66D24762C1DC2257D0E004CC419)

**Голубева Неллі Юріївна**

**ВИЗНАННЯ ПРАВА ВЛАСНОСТІ В ПОРЯДКУ НАБУВАЛЬНОЇ ДАВНОСТІ**

Стаття присвячена дослідженню особливості розгляду судами справ про визнання права власності в порядку набувальної давності. Проаналізована специфіка відповідних справ, умови визнання права власності в порядку набувальної давності, виявленні найбільш суттєві проблеми.

**Ключові слова:** набувальна давність, нерухомість, визнання права власності, добросовісність, набуття права власності.

**Голубева Неллі Юрьевна**

**ПРИЗНАНИЕ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ В ПОРЯДКЕ ПРИОБРЕТАТЕЛЬНОЙ ДАВНОСТИ**

Статья посвящена исследованию особенности рассмотрения судами дел о признании права собственности в порядке приобретательной давности. Проанализирована специфика соответствующих дел, условия признания права собственности в порядке приобретательной давности, выявлены наиболее существенные проблемы.

**Ключевые слова:** приобретательная давность, недвижимость, признание права собственности, добросовестность, приобретение права собственности.

**Golubeva Nelly Yuriivna**

**RECOGNITION OF THE RIGHT OF OWNERSHIP BY WAY OF ACQUISITIVE PRESCRIPTION**

The article is devoted to features of consideration by courts the cases on recognition of ownership by way of acquisitive prescription. The specifics of the relevant cases, the conditions for the recognition of the right of ownership by way of acquisitive prescription are analyzed, the most significant problems are identified.

**Keywords:** acquisitive prescription, the property recognition of the right of ownership, bona fides, acquisition of title (right of ownership).