

УДК 347.214

Стаценко О. С.
аспірантка кафедри цивільного права
Національного університету
«Одеська юридична академія»

ДО ПИТАННЯ НАБУТТЯ ПРАВ НА НЕРУХОМЕ МАЙНО ЗА НАБУВАЛЬНОЮ ДАВНІСТЮ

У вказаній статті розглядається визначення набуття прав на нерухоме майно за набувальною давністю. В аспекті розгляду зазначеного вище питання звертається увага на розмежування категорій підстави і способи «виникнення» та «набуття» прав на майно, в тому числі й на нерухоме майно. На теперішній час існує дві основні точки зору відносно висвітлення вказаних питань, а саме: одна група вчених вважає «підстави» і «способи» синонімічними категоріями і не розмежовують їх, інша група вчених пропонує розмежування зазначених категорій. Набуття речових прав як суб'єктивних прав і юридичних обов'язків стосовно нерухомого майна має певні особливості. Одні з них набуваються в силу народження як елемент змісту правоздатності інші, наприклад право власності на нерухоме майно за набувальною давністю – власними діями. Стосовно нерухомого майна вимагаються кваліфіковані дії: нотаріальне посвідчення, реєстрація правочину, державна реєстрація права, отримання встановленого законом документу, рішення суду тощо. Лише система цих юридичних фактів призводить до формування змісту речових прав.

Зроблено висновок, що категорії (спосіб та підстави) набуття права власності на майно, можна визначити наступним чином: «спосіб» – інструмент реалізації волі набувача права власності, в тому числі права на чужі речі, «підстави» – юридичний факт, який призводить до виникнення правових наслідків у вигляді набуття права власності на майно, зокрема права на нерухоме майно за набувальною давністю.

Ключові слова: право, набувальна давність, нерухоме майно, набуття права власності, добросовісність.

В указанной статье рассматривается определение приобретения прав на недвижимое имущество по приобретательной давности. В аспекте рассмотрения указанного выше вопроса обращается внимание на разграничение категорий основания и способы «возникновение» и «приобретение» прав на имущество, в том числе и на недвижимое имущество. В настоящее время существует две основные точки зрения относительно освещения указанных вопросов, а именно: одна группа ученых считает «основания» и «способы» синонимичными категориями и не разделяют их, другая группа ученых предлагает разграничения указанных категорий. Приобретение вещных прав как субъективных прав и юридических обязанностей в отношении недвижимого имущества имеет определенные особенности. Одни из них приобретаются в силу рождения как элемент содержания правоспособности другие, например, право собственности на недвижимое имущество по приобретательной давности – собственными действиями. В отношении недвижимого имущества требуются квалифицированные действия: нотариальное удостоверение, регистрация сделки, государственная регистрация права, получение установленного законом документа, решения суда и тому подобное. Только система этих юридических фактов приводит к формированию содержания вещных прав.

Сделан вывод, что категории (способ и основания) приобретения права собственности на имущество, можно определить следующим образом: «способ» – инструмент реализации воли приобретателя права собственности, в том числе права на чужие вещи, «основания» – юридический факт, который приводит к возникновению правовых последствий в виде приобретения права собственности на имущество, в частности права на недвижимое имущество по приобретательной давности.

Ключевые слова: право, приобретательная давность, недвижимое имущество, приобретение права собственности, добросовестность.

This article discusses the definition of acquisition of rights to real estate by prescription. In terms of consideration of the above issue, attention is drawn to the differentiation of categories of grounds and methods of "emergence" and "acquisition" of rights to property, including real estate. Currently, there are two main points of view regarding the coverage of these issues, namely: one group of scientists considers the "grounds" and "methods" synonymous categories and do not share them, another group of scientists proposes a distinction between these categories. Acquisition of real rights as subjective rights and legal obligations in relation to real estate has certain features. Some of them are acquired by virtue of birth as an element of the content of legal capacity others, for example, ownership of real estate by acquisition – their own actions. In relation to real estate requires qualified actions: notarial certification, registration of the transaction, state registration of rights, obtaining a statutory document, court decision and the like. Only the system of these legal facts leads to the formation of the content of real rights.

It is concluded that the categories (method and grounds) of acquisition of ownership of property can be defined as follows: "method" - a tool for the implementation of the will of the recipient of ownership, including the right to someone else's things, "grounds" - a legal fact that leads to legal consequences in the form of acquisition of ownership of property, in particular the right to real estate by prescription.

Keywords: law, acquisitive prescription of real property, the acquisition of ownership, integrity, openness, long urgency, the state registration.

Постановка проблеми. Українська держава з метою вдосконалення та уніфікації норм та положень інституту цивільного права в частині нормативно-правового регулювання набуття права 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.

Аналіз дослідження даної проблеми. Теоретичну основу дослідження склали наукові праці таких правознавців: А.М. Мирошніченка, Н.В. Рабиновича, В.П. Шахматова, О.П. Куцевич, М.С. Федорченко, О.С. Федотова, О.В. Дзери, Є.О. Харитоновна, Ф.С. Хейфеца, Н.Д. Шестакової, В.І. Гостюка, В. Кучера, І.В. Матвеева, М.В. Шульги 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 набуття права на нерухоме майно за набувальною давністю.

Виклад основного матеріалу. Розгляд та визначення набуття прав на нерухоме майно за набувальною давністю не повинно вичерпуватися співвідношенням понять «виникнення» та «набуття», так як у аспекті розгляду зазначеного вище питання необхідно звернути увагу на розмежування категорій підстави і способи «виникнення» та «набуття» прав на майно, в тому числі й на нерухоме майно. Варто звернути увагу на те, що дискусія про визначення набуття та виникнення права на майно та розмежування цих визначень, триває довгий час. На теперішній час існує дві основні точки зору відносно висвітлення вказаних питань, а саме: одна група вчених вважає «підстави» і «способи» синонімічними категоріями і не розмежують їх [5, с. 63], інша група вчених пропонує розмежування зазначених категорій.

Набуття речових прав як суб'єктивних прав і юридичних обов'язків стосовно нерухомого майна має певні особливості. Одні з них набуваються в силу народження як елемент змісту правоздатності інші, наприклад право власності на нерухоме майно за набувальною давністю – власними діями. При цьому виділяються стадії набуття прав і юридичних обов'язків щодо нерухомого майна: формування волі на набуття цих прав і обов'язків; волевиявлення; надання волевиявленню тої форми, яка є імперативною для даного виду правовідносин; учинення тих дій, що є змістом даних правовідносин. Стосовно нерухомого майна вимагаються кваліфіковані дії: нотаріальне посвідчення, реєстрація правочину, державна реєстрація права, отримання встановленого законом документу, рішення суду тощо. Лише система цих юридичних фактів призводить до формування змісту речових прав.

Окремі вчені визначають наявність нормативних і фактичних передумов набуття права власності на майно, зокрема вони мають на увазі закріплене положеннями законодавства модель способу набуття права на майно та юридичний факт виникнення права на майно [6, с. 6]. При цьому, один із цих учених Г.Г. Харченко зазначає, що «підстави» і «способи» набуття права на майно маючи різні ролі об'єднуються єдиною метою для досягнення певного результату. Так, «спосіб» – певна послідовність дій достатніх для досягнення мети, а «підстави» – юридичні факти, які у певній послідовності зумовлюють виникнення прав на речі [12, с. 260].

Крім того, у літературі звертається увага на недопустимість ототожнювання вказаних вище категорій, оскільки поняття «виникнення» ширше поняття «набуття» та «придбання». Вказаний висновок зроблено вченими на підставі аналізу співвідношення між зазначеними поняттями.

Так, на думку Т.Є. Харитонової – термін «набуття» передбачає вольову поведінку суб'єкту цивільно-правових відносин, є ширшим за поняття «придбання» та відображає правовідносини відносно «виникнення» прав на майно; сам термін «виникнення» є характеризуючим фактором розгляду моменту виникнення майнових правовідносин, під час якого не

завжди є активні дії суб'єктів майнових відносин. Тому термін «виникнення» не може повно відобразити динаміку та зміст вказаних вище правовідносин [13, с. 330].

Із зазначеним вище науковим висновком, вказаним у літературі, а також з позицією Т.Є. Харитонові можна погодитись.

Отже, враховуючи думку деяких науковців та викладене вище, можна зробити висновок, що категорії (спосіб та підстави) набуття права власності на майно можна визначити наступним чином: «спосіб» – інструмент реалізації волі набувача права власності, в тому числі права на чужі речі, «підстави» – юридичний факт, який призводить до виникнення правових наслідків у вигляді набуття права власності на майно, зокрема права на нерухоме майно за набувальною давністю. При цьому, слід звернути увагу на те, що набуття права власності на нерухоме майно здійснюється за допомогою первісних та похідних способів, які різняться між собою моментом набуття права власності. Разом з цим, момент набуття права на нерухоме майно традиційно розглядається стосовно похідних способів набуття цього права, однак він є вагомим і при первісних способах. До останніх відноситься, зокрема набуття права на нерухоме майно за набувальною давністю.

Таким чином, набуття права на майно за набувальною давністю – це визначений законодавством процес, певний механізм забезпечення відповідних цивільно-правових відносин відносно нерухомого майна.

Що ж до набуття права на нерухоме майно за набувальною давністю, то слід звернути увагу, що у відповідності до положення ЦК України, набуття вказаного права пов'язане з строком давності володіння нерухомим майном. При цьому, право на нерухоме майно можуть набувати фізичні і юридичні особи, а також держава і територіальна громада.

Аналізуючи цивільне законодавство України, можна виділити декілька умов для набуття права на нерухоме майно за набувальною давністю. Так, право на нерухоме майно за набувальною давністю може набути фізична або юридична особа за умов:

- фактичного, добросовісного володіння нерухомим майном, заволодіння яким є правомірним;
- відкритого добросовісного володіння нерухомим майном;
- безтитульного володіння нерухомим майном;
- безперервного володіння нерухомим майном;
- дотримання строку спливу набувальної давності для нерухомого майна – 10 років;
- відсутності правовстановлюючих документів, що не вказує на недобросовісність володіння нерухомим майном;
- початку строку набувальної давності на нерухоме майно з моменту закінчення строку позовної давності для титульного володільця нерухомого майна, який не подав в строк позову про витребування нерухомого майна з чужого незаконного володіння;
- врахування моменту державної реєстрації нерухомого майна під час визначення моменту виникнення права власності за набувальною давністю.

При цьому, враховуючи викладене зазначимо, що набуття права власності на нерухоме майно за набувальною давністю регулюється законом.

Категорія добросовісності володіння у теперішній час потребує уваги та дослідження, так як поняття «добросовісність» часто зустрічається в законодавстві України, однак не має легального тлумачення. ЦК України встановлюючи вимоги щодо добросовісності володіння нерухомим майном за набувальною давністю, не розкриває само поняття «добросовісність». У науковій літературі існує декілька думок науковців щодо визначення поняття «добросовісність». Так, на думку Брагінського М.І. та ряду окремих науковців, слід надавати віндикаційне поняття добросовісності володіння, тобто коли володілець речі або майна, в тому числі й нерухомого майна не знав та не міг знати про те, що зазначене нерухоме майно є у власності титульного власника. На думку інших науковців, зміст поняття «добросовісність володіння» слід визначати судовою практикою. Отже, добросовісність володіння

нерухомим майном за набувальною давністю, на нашу думку, буде залежати від умов виникнення набувальної давності.

Щодо відкритого володіння нерухомим майном, то у даному випадку вказане передбачає, що володілець повинен протягом володіння та користування нерухомим майном ставитись до нього як до свого та утримувати його у належному стані. Відкритість володіння також свідчить про добросовісність цього володіння.

Щодо безтитульного володіння нерухомим майном то тут мається на увазі, що незалежно від довгостроковості договору про володіння річчю, це володіння не слугує підставою виникнення набувальної давності.

Щодо безперервного володіння нерухомим майном, то ця умова вимагає безперервності володіння нерухомим майном протягом встановленого законодавством строку тобто у відповідності до положень ст. 344 ЦК України, особа повинна володіти нерухомим майном добросовісно, відкрито та безперервно протягом 10 років. Разом з цим, особа яка стала спадкоємцем або правонаступником особи, яка володіла нерухомим майном, може приєднати увесь час володіння цим нерухомим майном до часу свого фактичного володіння цим майном.

У відповідності до положення ст. 344 ЦК України право власності на нерухоме майно, яке підлягає державній реєстрації, виникає за набувальною давністю з моменту державної реєстрації, однак при цьому документом, який посвідчує право на нерухоме майно за набувальною давністю, є рішення суду.

Оскільки реєструючий орган не володіє необхідною компетенцією для встановлення того, чи були дотримані всі умови виникнення права на нерухоме майно за набувальною давністю, володілець має право звернутися до суду із заявою про визнання за ним права на нерухоме майно за набувальною давністю.

Одночасно з цим, якщо володілець втратив нерухоме майно не з своєї волі і повернув це майно протягом одного року, або звернувся з позовом про витребування нерухомого майна з незаконного володіння протягом одного року, не перериває

набувальної давності. Переривання строку володіння нерухомим майном може мати місце у випадках, коли володілець відмовляється від володіння нерухомим майном, або за умови коли безтитульному володільцю надано вимоги від вповноважених осіб або від власника нерухомого майна щодо повернення нерухомого майна. Слід звернути увагу, що строк набувальної давності не може починатись раніше закінчення строку позовної давності.

Висновки. Таким чином, враховуючи викладене, фізична або юридична особа, по закінченню строку набувальної давності та при наявності усіх умов набуття права власності на нерухоме майно, повинна доказати належність підстав набуття права на нерухоме майно за набувальною давністю в судовому порядку, як при наявності позивачів щодо поновлення права на нерухоме майно або його повернення з безтитульного володіння, або при відсутності таких позивачів. Коли особа доказала у суді наявність усіх підстав набуття права на нерухоме майно за набувальною давністю – добросовісність, відкритість, безперервність, безтитульність та довгостроковість, суд приймає рішення щодо надання цій особі права на нерухоме майно за набувальною давністю з подальшою державною реєстрацією цього права.

Наведені вище положення цивільного законодавства України вказують на те, що набуття права на нерухоме майно за набувальною давністю, тобто первісним способом набуття права власності, тісно пов'язане з державною реєстрацією цього права. Водночас питання щодо набуття права власності на нерухоме майно за набувальною давністю вирішуються у судовому порядку за рішенням суду. З урахуванням того, що всі права на нерухоме майно, в тому числі й за набувальною давністю, за спрямованістю законодавства підлягають державній реєстрації, можна стверджувати, що право власності на нерухоме майно за набувальною давністю набувається з моменту набрання законної сили рішенням суду після державної реєстрації цього права. Отже, право власності на нерухоме майно за набувальною давністю набувається у момент державної реєстрації вказаного права.

Література:

1. Конституція України від 28 червня 1996 року // Відомості Верховної Ради України, 1996, №30.
2. Цивільний кодекс України від 16.01.2003 року // Відомості Верховної Ради України. – 2003. - № 40.
3. Цивільний процесуальний кодекс України: Закон України від 18.03.2004 р. № 1618-IV. *Відомості Верховної Ради України*. 2004. № 40–41, 42. Ст. 492.
4. Земельний кодекс України // Відомості Верховної Ради, 2002, №18.
5. Вороніна Н.В. Способи набуття та припинення права власності / Н.В. Вороніна // *Актуальні проблеми держави і права*. – 2009. – Вип. 51. – С. 63.
6. Лисаченко А.В. Приобретение права собственности: автореф. канд. юрид. наук : спец. 12.00.03 / А.В. Лисаченко; Уральская гос. юрид. академия. – Екатеринбург, 2002. – С. 6.
7. Цивільне право України: підручник: у 2 кн. / за ред.: О. В. Дзера, Н. С. Кузнецова. 2-е вид., допов. і перероб. Київ: Юрінком Інтер, 2004. 736 с.
8. Цивільне право: підручник: у 2 т. / В. І. Борисов (кер. авт. кол.) та ін.; за ред.: В. І. Борисов, І. В. Спасибо-Фатєєва, В. Л. Яроцький. Харків, 2011. Т. 1. 656 с.
9. Цивільне право України. Підручник: У двох томах // За заг. ред. Я.М. Шевченко. - Т. 2 Особлива частина. - К.: Ін Юре, 2003.
10. Цивільне право України (традиції і новації): Монографія / За ред. проф. Є.О. Харитонова, Одеса: Фенікс. – 2010. – 700 с.
11. Цивільний кодекс України: наук.-практ. комент. (пояснення, тлумачення, рекомендації з використанням позиції вищих судових інстанцій, Міністерства юстиції, науковців, фахівців) / за ред. І.В. Спасибо-Фатєєвої. Харків, 2010. Т. 1: Загальні положення. 320 с.
12. Харченко Г.Г. Речові права : монографія / Г.Г. Харченко. – К. : Юрінком Інтер, 2015. - С. 260.
13. Харитонова Т.С. Здійснення прав на чужі земельні ділянки в Україні: проблеми теорії та практики: монографія / Т.Є. Харитонова. – Одеса: 2016. – 464 с. (С. 330)
14. Шимон С.І. Майнові права як об'єкти цивільних правовідносин (теоретичні та практичні аспекти): автореф. дис. ... д-ра юрид. наук. Київ, 2014. 40 с.