



ТРИБУНА МОЛОДОГО ВЧЕНОГО

УДК 347.2

О. Стаценко,
аспірант кафедри цивільного права
Національного університету «Одеська юридична академія»

ПРОБЛЕМИ ЗАСТОСУВАННЯ НАБУВАЛЬНОЇ ДАВНОСТІ НА НЕРУХОМЕ МАЙНО В УКРАЇНІ

Актуальність теми дослідження зумовлена потребою подальшої розбудови в Україні розвинутого громадянського суспільства та, зокрема, покращення позитивного регулювання його майнової основи – речових прав. Стратегічний напрям удосконалення законодавства України про ці права детермінований інтеграційними процесами та завданням адаптації законодавства України до вимог законодавства країн-членів Європейського Союзу, а в майбутньому – й створення наднаціонального законодавства. Тактичний напрям зумовлено різним регулюванням речового права, яке не збігається в різних нормативних актах, та потребою розроблення теоретичних засад єдності позитивного права задля утвердження та забезпечення прав і свобод людини (ст. 3 Конституції України). Зазначене стосується і проблемних питань застосування набувальної давності на нерухоме майно в Україні.

Теоретичну основу дослідження склали наукові праці таких правознавців, як Н.В. Рабінович, В.П. Шахматов, Д.М. Генкін, А.Г. Власова, М.М. Агарков, Г.Т. Осипова, М.З. Прилуцька, Н.Б. Новицький, М.І. Брагінський, В.В. Вітрянський, О.В. Дзера, О.О. Отрадна, Є.О. Харитонов, Ф.С. Хейфец, Н.Д. Шестакова, В.І. Гостюк, І.Р. Калатур, В.О. Кучер, І.В. Матвеев, І.В. Спасібо-Фатеева, М.В. Шульга, В.І. Павлов, А.М. Асаул, та інших.

Відповідно до ст. 11 Цивільного кодексу (далі – 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. Відразу ж варто вказати, що права на нерухомість виникають лише внаслідок декількох юридичних фактів, хоча можуть здійснюватися діями однієї особи.

Звертається увага на те, що, незважаючи 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, інакше кажучи, не допускає «рейдерського заволодіння» чужим нерухомим майном.

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.

При цьому треба зауважити, що за нормами українського законодавства дія набувальної давності на нерухоме майно, яке не належить до права власності фізичної або юридичної особи, яка має намір набути такого права за правилом набувальної давності, можли-





ва у випадках саме фактичного, добросовісного володіння цим, так би мовити, безтитульним майном на законних підставах. До того ж за наявності у володільця певного титулу, тобто якщо він володіє нерухомим майном за договором оренди, найму, оперативного управління, безоплатного користування, то в цьому разі застосування інституту набувальної давності для надання права власності на нерухоме майно неможливе.

Щодо добросовісного фактичного володіння майном, зокрема нерухомим, на законних підставах, то більшість науковців, які проводили аналіз законодавства України, стверджує, що цим умовам відповідає ситуація, коли фізична або юридична особа, яка володіє майном, не знав і не міг знати про те, що зазначене майно є чужим. У цьому разі 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). Водночас 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 на набуття права власності на це майно, на захист від третіх осіб – не власників та які не мають права володіння зазначеним майном (на підставі договору або на інших підставах, передбачених нормами права). Варто 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. Отже, законний, добросовісний володільця нерухомого майна має право вимагати захисту та усунення порушень його прав, зокрема в 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 у фізичної або юридичної особи з моменту державної реєстрації цього житла. Прикладом у цьому разі слугує набуття права власності за набувальною давністю на новостворене нерухоме майно, тобто коли завершено будівництво житлового будинку та зазначене нерухоме майно приймається в експлуатацію (ч. 2 ст. 331 ЦК України). Підставою для прийняття новоствореного нерухомого майна в експлуатацію, відповідно до вимог п. 2 постанови Кабінету Міністрів України «Про порядок прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів» від 8 жовтня 2008 р. № 923, є сертифікат відповідності встановленого зразку, який надається Державною архітектурно-будівничою інспекцією. Водночас державна реєстрація прав власності юридичних і 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 7 лютого 2002 р. № 7/5.

Крім того, з розвитком ринкових відносин визначальним моментом у розвитку правового регулювання правочинів щодо об'єктів нерухомого майна став перехід до визнання множинності форм власності, які захищаються законом однаковою мірою. Сьогодні розширюється коло об'єктів нерухомості, що залучаються до цивільного обігу. Це



спричинило виділення окремих видів правочинів. Наприклад, Земельний кодекс України увів земельні ділянки у сферу цивільного обігу як об'єкти нерухомості, щодо яких можуть вчинятися різні види правочинів, тобто операцій із нерухомим майном (купівлі-продажу, оренди, міни, дарування, лізинг, іпотеки тощо) [1, ст. 27].

Згідно з чинним законодавством України операцією з нерухомим майном є усвідомлені дії фізичних та юридичних осіб, спрямовані на установлення, зміну або припинення їхніх прав та обов'язків щодо нерухомого майна. Операція з об'єктами нерухомості це – єдність чотирьох елементів: суб'єктів – осіб, учасників операції; суб'єктивної сторони – єдності їхньої волі та волевиявлення; форми та змісту. Відсутність будь-якого або декількох елементів операції призводить до її недійсності.

Розвиток ринку нерухомості є гарантією реалізації основного конституційного права громадян – права приватної власності, права мати майно у власності: володіти, користуватися та розпоряджатися ним на свій розсуд.

Нині договори оренди, купівлі-продажу є одними з найбільш поширених договорів, які укладаються щодо нерухомого майна. Унаслідок здійснення величезної кількості угод із нерухомістю виникає безліч найрізноманітніших суперечок у цій галузі. Такий стан речей призводить до розширення та збільшення ролі й значення судової практики розгляду спорів, пов'язаних із застосуванням норм цивільного законодавства про здійснення операцій із нерухомим майном.

Необхідно зазначити, що Цивільний кодекс України не містить вичерпного переліку об'єктів, які належать до нерухомості, як і не передбачає єдиної договірної моделі та, відповідно, єдиних законодавчих вимог щодо оренди будь-яких об'єктів нерухомості. Розподіл майна на рухоме та нерухоме походить ще з римського права, і його сприйняли майже всі правові системи. Такий розподіл пов'язаний із правом приватної

власності на природні об'єкти, насамперед на землю, а також із уведенням цих об'єктів у цивільний обіг і власне розвитком цього обігу. Наприклад, відразу після введення загального поняття нерухомого майна у спеціальних законодавчих актах з'явилися поняття «нерухомості в житловій сфері» та «нерухомості в містобудуванні», що визначалися шляхом вичерпного перерахування об'єктів [2, ст. 356].

При цьому наголосимо, що законодавець використовує для позначення нерухомості цілу низку термінів: «нерухома річ», «нерухоме майно», «нерухомість». Здебільшого зазначені поняття сприймаються як синоніми, що уявляється не зовсім правильним.

Справді, з-поміж об'єктів цивільного права особливе місце належить речам, що визначаються, по-перше, їхньою найбільшою поширеністю, і, по-друге, виникненням із приводу речей правовідносин власності. Статус речей здобувають лише матеріальні цінності, тобто матеріальні блага, корисні властивості яких усвідомлені й освоєні людьми. Тож під речами наука цивільного права розуміє дані природою та створені людиною цінності матеріального світу, що виступають як об'єкти цивільних прав.

І.Т. Балабанов подає таке визначення ринку нерухомості: «Ринок нерухомості є сферою вкладення капіталу в об'єкти нерухомості й систему економічних відносин, що виникають під час операцій із нерухомістю. Ці відносини виникають між інвесторами під час купівлі-продажу нерухомості, іпотеки, надання об'єктів нерухомості в довірче управління, найм тощо» [3, ст. 162]. На думку В.В. Павленка, ринок нерухомості не може бути зведений тільки до дохідного підходу під час визначення нерухомості. Нерухомість може купуватись не лише з метою отримання доходу, але й придбання нерухомості у власність без намагань отримати дохід від неї, наприклад власний будинок для житла. Тобто ринок нерухомості – це сфера вкладення капіталу в об'єкти нерухомості з метою отримання прибутку



або ж із метою придбання нерухомості в особисту власність.

Під нерухомим майном треба розуміти нерухомі речі. Автор праці «Оцінка об'єктів нерухомості» В.В. Григор'єв так визначає об'єкт нерухомості: «Термін «об'єкт нерухомості» у нашому випадку стосується будь-якого товару, який жорстко прив'язаний до земельної ділянки, і його перенесення неможливе без руйнування та втрати споживчої вартості об'єкта» [4, ст. 76].

І.Т. Балабанов визначає об'єкт нерухомості так: «Нерухомість – це ділянка території з приналежними їй природними ресурсами (грунтом, водою та іншими мінеральними та рослинними ресурсами), а також будівлі та споруди». Тож до нерухомого майна потрібно зарахувати землю, житлові будинки, інші споруди, а також ділянки, в надрах яких є природні ресурси, лісові насадження, водні об'єкти. Також до нерухомості належать повітряні та морські судна, судна внутрішнього плавання, космічні об'єкти. Згідно з відповідним законодавством до нерухомості можуть бути зараховані квартира, підприємство тощо.

В українському законодавстві загалом і в Цивільному кодексі України зокрема відсутнє визначення терміна «нерухомість», яке б відповідало існуючим ринковим умовам. У ст. 4 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» до нерухомого майна зараховано лише будівлі, споруди, приміщення та інше, індивідуально визначене майно підприємств. У цьому визначенні не враховано такі види нерухомого майна, як земля, ділянки лісового фонду тощо [5, ст. 416].

Узагальнююче визначення нерухомості можна сформулювати так: нерухомість – це ділянка землі з природними ресурсами та побудованими на ній будинками та спорудами. У ринковій економіці нерухомість є об'єктом вкладання капіталу, тобто є фінансовим активом.

Підсумовуючи викладене вище, можна зазначити, що набуття фізичною або юридичною особою права власно-

сті на нерухоме майно за набувальною давністю відбувається відповідно до положень нормативно-правових актів і законодавства України в порядку: добросовісного, безперервного володіння нерухомим майном; звернення фізичної або юридичної особи, яка має намір набути права власності на нерухоме майно за правилом набувальної давності, до суду; надання фізичною або юридичною особою доказів про добросовісне та законне володіння нерухомим майном і його державну реєстрацію; закінчення будівництва новоствореного нерухомого майна; введення новоствореного нерухомого майна в експлуатацію та державної реєстрації права власності.

Ключові слова: набувальна давність, добросовісність, відкритість, безперервність, нерухоме майно, право власності, володіння.

У запропонованій статті проводиться дослідження питань правового регулювання забезпечення застосування набувальної давності на нерухоме майно за законодавством України та проблем, які з цим пов'язані. Дослідження вказаних питань дасть надалі можливість запропонувати декілька окремих рекомендацій щодо доцільного розвитку відповідної судової практики та пропозицій щодо бажаних змін до актів чинного законодавства України. Сьогодні інститут набувальної давності закріплений у Земельному та Цивільному кодексах України. Цей же інститут віддавна був закріплений у цивільному законодавстві країн ЄС.

В пропонуваній статті проводиться дослідження питань застосування набувальної давності на нерухоме майно за законодавством України та проблем, які з цим пов'язані. Дослідження вказаних питань дасть надалі можливість запропонувати декілька окремих рекомендацій щодо доцільного розвитку відповідної судової практики та пропозицій щодо бажаних змін до актів чинного законодавства України. Сьогодні інститут набувальної давності закріплений у Земельному та Цивільному кодексах України. Цей же інститут віддавна був закріплений у цивільному законодавстві країн ЄС.



соответствующей судебной практики и предложения относительно желаемых изменений в акты действующего законодательства Украины. На сегодня институт приобретательной давности закреплен в Земельном и Гражданском кодексах Украины. Этот же институт издавна был закреплен в гражданском законодательстве стран ЕС.

In the proposed article the study of legal regulation of acquisition of rights to real estate under the legislation of Ukraine, which is new and such that requires attention. The study of these issues will provide an opportunity to offer several separate recommendations on the appropriate development of the relevant judicial practice and proposals for the desired changes in the acts

of the current legislation of Ukraine. Today, the institution of prescription is fixed in the Land and Civil codes of Ukraine. The same institution has long been enshrined in the civil legislation of the EU.

Література

1. Земельний кодекс України. Відомості Верховної Ради України. 2002. №18.
2. Цивільний кодекс України: Закон України від 16 січня 2003 р. X.: ТОВ «Одіссей», 2003.
3. Балабанов І.Т. Основи фінансового менеджменту. М.: «Фінанси і статистика», 1995. С. 2.
4. Григорьев В.В. Оценка объектов недвижимости. М., 1997.
5. Закон України «Про оренду державного та комунального майна» від 2 жовтня 1992 р. Відомості Верховної Ради України (ВВР). 1992. № 30. Ст. 416.