

НАБУТТЯ ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА НЕРУХОМЕ МАЙНО ЗА НАБУВАЛЬНОЮ ДАВНІСТЮ В УМОВАХ ОБОВ'ЯЗКОВОЇ ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ РЕЧОВИХ ПРАВ

МІРОШНИЧЕНКО Анатолій Миколайович - доктор юридичних наук, професор, завідувач кафедри земельного та аграрного права юридичного факультету КНУ імені Тараса Шевченка

КУЦЕВИЧ Ольга Петрівна - кандидат юридичних наук, асистент кафедри земельного та аграрного права юридичного факультету КНУ імені Тараса Шевченка

В статті аналізується правове регулювання придбання права власності на нерухоме имущество по придбальній давності в Україні. Делается вывод, согласно которому механизм придбання права собственности на недвижимое имущество по придбальній давності в условиях обязательной регистрации вещных права на недвижимое имущество не решает задач, которые первоначально ставились перед этим механизмом, от него сегодня целесообразно отказаться.

Ключові слова: *набувальна давність, нерухоме майно, земельна ділянка*

Поки що набуття права власності на нерухоме майно за набувальною давністю в Україні не було поширення, хоча й передбачене законодавством, що свідчить або про неефективність відповідних законодавчих положень, або про їх незатребуваність суспільством. Сам механізм набуття права власності за набувальною давністю оцінюється у правовій літературі неоднозначно, чому сприяє недосконалість правового регулювання відповідних відносин. Втім, залишається відкритим і питання про те, чи взагалі доцільно встановлювати можливість набуття права власності на нерухоме майно за набувальною давністю у сучасних умовах, насамперед, з огляду на обов'язковість державної реєстрації речових прав на нерухоме майно.

У статті пропонується погляд на проблему набуття права власності на нерухоме

майно за набувальною давністю за чинним законодавством України, а також рекомендації щодо доцільного розвитку відповідної судової практика та пропозиції щодо бажаних змін до актів чинного законодавства України.

Відповідно до абз.1 ч.1 ст.344 Цивільного кодексу України (далі – ЦКУ) «особа, яка добросовісно заволоділа чужим майном і продовжує відкрито, безперервно володіти нерухомим майном протягом десяти років ... набуває право власності на це майно (набувальна давність) ...». Це положення створює враження, що право власності на нерухомість за набувальною давністю виникає автоматично. Втім, ч.4 статті передбачає, що «право власності за набувальною давністю на нерухоме майно ... набувається за рішенням суду», а абз.3 ч.1 – що «право власності на нерухоме майно, що підлягає державній реєстрації, виникає за набувальною давністю з моменту державної реєстрації». «Державної реєстрації нерухомого майна» в суворому розумінні законодавство України не передбачає, проте навряд чи є сумніви у тому, що в даному випадку слід мати на увазі не реєстрацію майна, а реєстрацію права на нього. Таке тлумачення ґрунтується, серед іншого, на тому, що абз.1 ч.3 в описаному розумінні фактично дублює по відношенню до конкретної ситуації ст.125 Земельного кодексу України та ст.3 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», які вимагають державної

реєстрації речових прав на нерухоме майно як передумову виникнення цих прав.

Таким чином, згідно з ЦКУ, «автоматичного» набуття права власності за набувальною давністю щодо нерухомості не відбувається – необхідно звертатися до суду, і лише на підставі його рішення після державної реєстрації право виникне. Такий механізм набуття права породжує сумнів у його дієвості – важко очікувати, що залучений до судового процесу власник буде спокійно очікувати, коли рішенням суду право власності на нерухоме майно буде в нього відібрано без усякої компенсації; для того, щоб запобігти відібранню, власнику достатньо просто заявити своє заперечення. Цим він знищить необхідну умову для виникнення права власності за набувальною давністю – добросовісність володіння, і для задоволення позову судом вже не буде підстав.

Особливою є ситуація з набуттям за набувальною давністю права власності на земельну ділянку. Правове регулювання відповідних відносин характеризується винятковою нечіткістю. Згідно із абз.2 ч.1 ст.344 ЦКУ, «набуття права власності на земельну ділянку за набувальною давністю регулюється законом». Таке формулювання є двозначним – його можна розуміти, з одного боку, як повне вилучення відносин із набуття права власності на земельну ділянку за набувальною давністю зі сфери дії правил ЦКУ (ст.344), або ж, з іншого боку, як позбавлене будь-якого регулятивного значення посилання на те, що закон може встановити (а може і не встановити) якісь особливості набуття права власності на земельну ділянку за набувальною давністю.

Двозначність зростає, якщо звернутися до положень ст.119 Земельного кодексу України (далі – ЗКУ) «Набуття права на земельну ділянку за давністю користування (набувальна давність)». Незважаючи на назву статті, вона насправді не передбачає ні «автоматичного», ні будь-якого іншого виникнення права власності на земельну ділянку за набувальною давністю. Згідно з цим положенням ЗКУ, «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, Ради міністрів Автономної Республіки Крим або органу місцевого самоврядування з клопотанням про передачу її у власність або надання у користування. Розмір цієї земельної ділянки встановлюється у межах норм, визначених цим Кодексом» (ч.1), причому «передача земельної ділянки у власність або у користування громадян на підставі набувальної давності здійснюється в порядку, встановленому цим Кодексом».

Процитоване положення позбавлене будь-якого сенсу, адже для того, щоб отримати земельну ділянку у власність чи користування в розмірах та в порядку, передбачених ЗКУ, зовсім не обов'язково користуватися цією ділянкою «добросовісно, відкрито і безперервно ... протягом 15 років». Насправді, набуття у власність земельної ділянки, описане у ст.119 ЗКУ, аж ніяк не може вважатися «набуттям у власність за набувальною давністю». Жоден інший законодавчий акт також не передбачає спеціальних правил набуття земельних ділянок у власність за набувальною давністю.

При цьому звертає на себе увагу, що у ст.119 ЗКУ згадані лише «громадяни» – якщо неухильно слідувати букві закону, то слід вважати, що на інших суб'єктів (іноземців, юридичних осіб, територіальні громади, державу) положення ст.119 ЗКУ не поширюються.

Додаткова невизначеність породжується можливістю тлумачення положень ЗКУ як таких, що можуть бути застосовані за умови спливу всього передбаченого нею строку (15 років) під час дії ЗКУ – тобто лише з 01.01.2017 року. Попри екзотичність описаного підходу, відзначимо, що він отримав відображення і навіть закріпився у судовій практиці [1]. Погодитися з ним важко, адже принцип безпосередньої дії закону загалом передбачає можливість надання правового значення триваючим правовідносинам, що існують на момент набрання чинності законом. Розвиваючи протилежний підхід, можна прийти до абсурдних результатів – наприклад, для ви-

значенні повноліття особи чи можливості її балотуватися на виборні посади, які вимагають досягнення певного віку, буде братися лише час, що минув після прийняття Цивільного кодексу або відповідного виборчого закону. Втім, на жаль, українська правова система вже дає сумнівні приклади неправильного розуміння принципу безпосередньої дії закону високими судами [2].

Втім, у будь-якому разі якогось правила поведінки ст.119 ЗКУ всерівно не передбачає, що визнається авторами, які досліджували дане питання [3; 4, с.100]. Разом із тим, ст.119 ЗКУ впливає на застосування абз.2 ч.1 ст.344 ЦКУ, яка при певному тлумаченні, як зазначалося, може «заблокувати» застосування правил усієї ст.344 ЦКУ до земельних відносин.

Повертаючись до відсилки у абз.2 ч.1 ст.344 ЦКУ, виникає питання, як тлумачити цю норму в сукупності зі ст.119 ЗКУ: як повну заборону передачі земельних ділянок у власність за набувальною давністю, як повну заборону передачі земельних ділянок у власність за набувальною давністю «громадянам», чи все-таки, за відсутності спеціального регулювання, як таку, що не перешкоджає застосуванню загальних правил про набуття прав власності за набувальною давністю щодо земельних ділянок у всіх випадках.

На жаль, сьогодні ми вже можемо спостерігати, як двозначності у правовому регулюванні починають породжувати досить сумнівну правозастосовчу практику, за якою суди виходять із набуття права власності на земельні ділянки за набувальною давністю юридичними особами відповідно до ст.344 ЦКУ.

Для того, щоб оцінити подібні рішення судів, дати тлумачення існуючому законодавчому регулюванню та, можливо, сформулювати рекомендації щодо можливого розвитку законодавства, слід, по-перше, згадати про принцип єдності юридичної долі будівлі і споруди та земельної ділянки, на якій вони розташовані.

Цей принцип реалізований у законодавстві України не зовсім послідовно. Відповідно до ч.1 ст.120 ЗКУ, «у разі набуття права власності на житловий будинок, бу-

дівлю або споруду, що перебувають у власності, користуванні іншої особи, припиняється право власності, право користування земельною ділянкою, на якій розташовані ці об'єкти. До особи, яка набула право власності на житловий будинок, будівлю або споруду, розміщені на земельній ділянці, що перебуває у власності іншої особи, переходить право власності на земельну ділянку або її частину, на якій вони розміщені, без зміни її цільового призначення». Аналогічного правила для протилежної ситуації (набуття права власності на земельну ділянку) не передбачено, втім, загальна спрямованість законодавчого регулювання визнає існування принципу «єдності», його прояви можна знайти у багатьох інших положеннях чинного законодавства (ст.ст.377, 1225 ЦКУ, ст.37 Закону України «Про іпотеку»). Слід погодитися з О.С. Федотовою у тому, що норми чинного законодавства України слід розглядати як такі, що в сукупності закріплюють принцип «єдності юридичної долі» [5, с. 114], який за своїм змістом ширший за окремі його прояви, позитивно відображені у законодавстві.

У будь-якому випадку, при набутті права на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, за набувальною давністю, в силу вимог ст.120 ЗКУ має відбуватися і набуття права власності на відповідну земельну ділянку. Протилежний підхід призвів би до абсурдного результату, адже, по своїй суті, земельна ділянка та збудоване на ній є єдиним об'єктом. Принцип «єдності юридичної долі» впливає із самої природи речей: незалежно від того, хто «на папері» є власником земельної ділянки, фактично володіє, користується і навіть розпоряджається нею той, кому належить право власності на розташований на ній будинок, будівлю або споруду [4, с.159]. Таким чином, встановлення окремих правил набуття права власності на земельні ділянки за набувальною давністю для забудованих земель просто позбавлене сенсу, і більш привабливим виглядає тлумачення, яке не визнає існування таких окремих правил.

По-друге, необхідно пригадати призначення інституту виникнення права власності за набувальною давністю. Це при-

значення полягає у забезпеченні правової визначеності майнових відносин, або, іншими словами – в усуненні невизначеності, яка б існувала, якщо право особи, що тривалий час відкрито володіє майном, могло б бути оспорене. Іноді наводяться й інші аргументи – наприклад, вказується, що набувальна давність має забезпечувати ефективне використання земель як обмеженого ресурсу¹. Втім, останній аргумент є сумнівним, оскільки, по-перше, фактичне зайняття земельної ділянки ще не означає її ефективного використання, по-друге, більш пропорційним і адекватним засобом забезпечення ефективного використання земельної ділянки є земельний податок, а не її відібрання на користь іншої особи. Отже, забезпечення визначеності у відносинах власності – єдине виправдання для існування набувальної давності.

Проте в Україні, як і в багатьох інших країнах світу, сьогодні передбачена обов'язкова державна реєстрація речових прав на нерухоме майно (ст.3 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», ст.125 ЗКУ). За таких умов недієвість правил ст.344 ЦКУ не є серйозною проблемою, водночас, доцільно замислитися, а чи потрібним є взагалі механізм набуття права власності на нерухоме майно за набувальною давністю.

Реєстр прав дозволяє у будь-який момент точно визначити власника ділянки, тому функція набувальної давності – забезпечити визначеність у правовідносинах, їх динаміку, запобігти існуванню «нічийних» земель [4, с.100] – ефективно виконується реєстром. Реєстр також захищає добросовісних третіх осіб – у разі, якщо у реєстрі міститься неправильний напис, і особа, вказана як власник, ним не є, при придбан-

ні майна в такій особі все-таки можливо набути право власності на майно в силу положень ст.ст.330, 388 ЦКУ (щодо добросовісного набувача).

Більше того, в умовах реєстрації володільцем земельної ділянки доцільно вважати не особу, яка здійснює фактичний контроль над ділянкою (такий контроль відносно нерухомості завжди буде умовністю), а особу, записану в реєстрі. За таких умов інститут набувальної власності втрачає сенс.

Також викликає серйозний сумнів відповідність інституту набувальної давності загальноприйнятим уявленням про непорушність права власності як одного з основних прав людини. У цьому відношенні показовою є справа *J.A. Pye (Oxford) Ltd and J.A. Pye (Oxford) Land Ltd v. The United Kingdom* [6], в якій йшлося про втрату власником його права власності на землю внаслідок того, що він не спромігся заявити позов про звільнення ділянки особою, яка продовжувала її використовувати протягом 12 років по закінченню договору оренди. Хоча остаточне рішення Великої палати Європейського суду з прав людини встановило відсутність порушення ст.1 Протоколу 1 Конвенції про захист прав людини і основоположних свобод, показово, що таке рішення було прийняте незначною більшістю суддів (10 проти 7), а перед цим рішенням палати було взагалі встановлено наявність порушення. Таким чином, можна стверджувати, що механізм набувальної давності є як мінімум сумнівним з точки зору гарантій для прав людини.

Отже, в умовах обов'язкової реєстрації права власності та інших речових прав на нерухоме майно інститут набуття права власності на це майно за набувальною давністю не виконує свого призначення, є сумнівним з точки зору відповідності сучасним уявленням про непорушність права власності, а тому правила про набувальну давність доцільно вилучити із чинного законодавства України.

Висновки:

1) набуття права власності за набувальною давністю на земельні ділянки в усіх випадках повинно підпорядковуватися більш загальним правилам про набуття права

¹ Цей аргумент наводився урядом Сполученого королівства по справі *J.A. Pye (Oxford) Ltd and J.A. Pye (Oxford) Land Ltd v. The United Kingdom* – див. Panesar, S. and Wood, J. (2007) Adverse possession and the European Convention on Human Rights 1950 Protocol 1 art.1. *Coventry Law Journal*, volume 12 (2): 41-54 // [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://curve.coventry.ac.uk/open/file/0f296429-e66c-c936-69e3-84ff7fee1bc6/1/Adverse%20possession%20%28coventry%20law%20journal%29.pdf>

АНОТАЦІЯ

У статті аналізується правове регулювання набуття права власності за набувальною давністю на нерухоме майно в Україні. Робиться висновок, що механізм набуття права власності на нерухоме майно за набувальною давністю в умовах обов'язкової реєстрації речових прав на нерухоме майно не виконує завдань, які первісно поклалися на цей механізм, від нього доцільно повністю відмовитися.

власності на нерухоме майно, передбаченим ст.344 ЦКУ. Положення ст.120 ЗКУ, а також абз.2 ч.1 ст.344 ЦКУ позбавлені регулятивного значення;

2) механізм набуття права власності за набувальною давністю на нерухоме майно згідно зі ст.344 ЦКУ є недієвим, оскільки передбачає судовий розгляд, у ході якого власник майна може запобігти виникненню права власності за набувальною давністю шляхом заявлення простого заперечення;

3) виникнення права власності на нерухоме майно за набувальною давністю в сучасних умовах (за обов'язкової реєстрації речових прав на нерухоме майно) не виконує завдань, які зазвичай покладають на механізм набуття права власності за набувальною давністю;

4) доцільно не займатися вдосконаленням правил про набуття права власності на нерухоме майно (у т.ч. земельні ділянки) за набувальною давністю, а повністю виключити їх із чинного законодавства.

Література

1. Довідка про вивчення практики розгляду земельних спорів судами Київської області // Поточний архів Верховного Суду України. – 2008 рік.

2. Рішення Конституційного Суду України у справі за конституційними по-

SUMMARY

The article addresses rules on real property acquisition through usucaption which exists now in Ukraine. The conclusion is made that the mechanism of acquisition of real property through usucaption is not necessary in the situation of compulsory registration of rights in rem on real property, therefore it should be abolished.

даннями 53 і 47 народних депутатів України про офіційне тлумачення положення частини третьої статті 103 Конституції України (справа щодо строків перебування на посту Президента України) № 1-46/2003 від 25.12.2003 року № 22-рп/2003 // *Голос України*. – 2004. – № 13. – 23 січня.

3. Федорченко М.С. Набувальна давність у земельному праві України: науково-практичний коментар. – К.: ІРЦ «Реформування земельних відносин в Україні», 2007. – 64 с.

4. Мірошніченко А.М. Земельне право України: Підр. для студ. вищ. навч. закладів. – К.: Алерта, 2013. – 512 с.

5. Федотова О.С. Правовий режим земель річкового та морського транспорту України. – Дис. ... к.ю.н. ... 12.00.06. – К.: Київський національний університет імені Тараса Шевченка, 2013. – 225 с.

6. J.A. Pye (Oxford) Ltd and J.A. Pye (Oxford) Land Ltd v. The United Kingdom / European Court of Human Rights. HUDOC database // [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://hudoc.echr.coe.int/sites/eng/pages/search.aspx?i=001-82172>

7. Panesar, S. and Wood, J. (2007) Adverse possession and the European Convention on Human Rights 1950 Protocol 1 art.1. *Coventry Law Journal*, volume 12 (2): 41-54 // [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://curve.coventry.ac.uk/open/file/0f296429-e66c-c936-69e3-84ff7fee1bc6/1/Adverse%20possession%20%28coventry%20law%20journal%29.pdf>