



УДК 347.23

ДЕЯКІ ПИТАННЯ ЗАХИСТУ ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА ЖИТЛО ШЛЯХОМ ЙОГО ВИЗНАННЯ

Зайцев А.Ю., аспірант
 Інститут держави і права імені В.М. Корецького
 Національної академії наук України

У статті розкривається сутність позову про визнання права власності, врегульованість такого способу захисту в цивільному законодавстві. Пропонується удосконалити матеріальну основу захисту прав власності шляхом внесення змін до Цивільного кодексу України саме з точки зору ефективності захисту права власності на житло. Автором порушуються практичні питання захисту права власності на житло шляхом його визнання судом, які мають місце у сучасній правозастосовчій діяльності.

Ключові слова: право власності, житло, судовий захист, визнання права.

В статті розкривається сутність иску о признании права собственности, урегулированность такого способа защиты в гражданском законодательстве. Предлагается усовершенствовать материальную основу защиты прав собственности путем внесения изменений в Гражданский кодекс Украины именно с точки зрения эффективности защиты права собственности на жилье. Автором поднимаются практические вопросы защиты права собственности на жилье путем его признания судом, которые имеют место в современной правоприменительной деятельности.

Ключевые слова: право собственности, жилье, судебная защита, признание права.

Zaitsev A. Yu. SOME QUESTIONS PROTECTION OF PROPERTY RIGHTS TO HOUSING BY ITS RECOGNITION

The article reveals essence of claim for recognition of ownership, vrehulovanist this method of protection in civil law. It is proposed to improve material basis of protection of property rights by amending Civil Code of Ukraine, it is very efficient protection of property rights to housing. The author raised practical questions of protection of property rights to housing through its recognition by court that take place in modern law enforcement.

Key words: ownership, housing, judicial protection, recognition of rights.

Постановка проблеми. Віндикаційний та негаторний позови є ефективними способами захисту права власності на житло. Однак найбільш поширеними у вітчизняній судовій практиці зустрічаються позови про визнання права власності на житло. Це пояснюється спеціальним статусом житла, яке відноситься до нерухомого майна, право власності на яке набувається не в загальному порядку, а з моменту державної реєстрації і передувати цьому може або нотаріальне посвідчення правочину по відчуженню житла, або прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом нового житла.

Ступінь розробленості проблеми. Дослідження проблематики захисту права власності, в тому числі шляхом визнання даного права, здійснювалось такими вченими-цивілістами, як М.К. Галянтіч, О.В. Кохановська, П.В. Крашенинников, Н.С. Кузнєцова, І.М. Кучеренко, В.В. Луць, Р.А. Майданик, О.П. Орлюк, З.В. Ромовська, Н.О. Саніахметова, М.М. Сибільов, О.Ю. Скворцов, К.І. Скловський, Е.А. Суханова, Є.О. Харитонов, Я.М. Шевченко, Р.Б. Шишка, Л.В. Щенникова та інші.

Слід зазначити, що юридична природа позовів про визнання права власності оцінюється неоднозначно.

Виклад основного матеріалу. Деякі вчені вважають, що вимога про визнання права власності не може бути самостійним позовом, оскільки ця вимога має ту ж саму мету, на досягнення якої спрямовані віндикаційні або негаторні позови. Отже, вимогу про визнання права власності слід розглядати в якості однієї з вимог у складі віндикаційного або негаторного позовів [1, с. 6].

На думку інших учених, позови про визнання права власності мають певні специфічні ознаки, які дозволяють розглядати їх як самостійну речово-правову вимогу і виділити в якості самостійних позовів. І віндикаційний і негаторний позови засновані на праві власності, тому доведеність права власності на житло є необхідною

умовою їх задоволення. Але на практиці існують ситуації, коли позивач бажає лише юридично формалізувати своє право власності на житло, не пред'являючи яких-небудь інших вимог, крім того, він може просто не мати підстав для заяви таких вимог. Наприклад, особа правомірно володіє житлом, володіння ніким не порушується і ніхто не створює перешкод користуванню і розпорядженню, тому віндикаційний і негаторний позов не може бути заявлений. Але йому з яких-небудь причин потрібне офіційне визнання права власності на житло. В цьому випадку позов про визнання матиме самостійне значення [2, с. 49].

Необхідно зазначити також, що даний спір багато в чому має лише теоретичне значення, оскільки окремі випадки позовів про визнання містяться в ЦК України [3, с. 359]. Наприклад, позови про визнання права власності за набувальною давністю врегульовані законом. Інші не мають прямої вказівки, але виходять із положень закону (позови щодо визнання права власності на житло чи його частину, набуто у шлюбі, або на житло, отримане у спадок тощо). Інші позови, у відсутність прямої вказівки закону, судова практика вирішує на підставі ст. 16 ЦК України, де визнання права назване в якості загального способу захисту цивільних прав.

Прикладом визнання права власності на житло є справи, що доволі часто зустрічаються у судовій практиці, в яких позивач, являючись власником квартири чи будинку, придбаного до шлюбу, вимушений пред'явити позов про визнання його права власності на це житло, оскільки інший із колишнього подружжя не визнає чи оспорує таке його право. Частіше вказані позови пред'являються як зустрічні у справах про поділ майна подружжя, де другий із подружжя пред'являє вимоги про поділ такого майна. Однак зустрічаються випадки і самостійного пред'явлення позову про визнання права власності на житло з метою остаточно вирішити виниклий між сторонами спір.

Таким чином, позовом про визнання права власності на житло є вимога власника житла про підтвердження приналежності права власності на спірне житло позивачеві, якщо інші особи оспорюють чи не визнають таке право позивача. Ця вимога може бути самостійно пред'явлена, тобто без вимоги про повернення житла або інших вимог про усунення перешкод, не пов'язаних із позбавленням володіння.

Вказаний позов може бути заявлений не лише власником житла, який володіє ним, а й власником, що фактично не володіє житлом (якщо при цьому не ставиться питання про його повернення), або не визнається третьою особою, що не перебуває з власником в зобов'язальних або інших відносинах з приводу цього житла.

Відповідачем у таких справах виступає особа, яка заявляє про свої права на житло, або особа, яка хоча й не заявляє про право власності на житло, але не визнає даного права за позивачем.

У зв'язку з тим, що питання про природу позову про визнання права власності є спірним, у літературі немає єдності думок із приводу характеристики таких елементів цього позову, як підстава, предмет, зміст позову.

За загальним правилом, заснованим на положенні ст. 16 ЦК України, захист цивільних прав передбачає такий спосіб, як їх визнання, а підставою такого позову є обставини, що підтверджують наявність у позивача права власності на майно.

У науковій літературі відзначається, що підставою позову про визнання права власності є правопорушення, що виражається у тому, що право власності не визнається, оспорується, наслідком чого стає неможливість нормально володіти, користуватися і розпоряджатися майном. Таким чином, підставою позову є поведінка потенційного відповідача, в результаті якої позивач був вимушений звертатися до суду для визнання свого права власності.

Існує й інша точка зору, яка визначає основою цього виду позовів юридичні факти, що підтверджують наявність у особи права власності на спірне майно.

Зокрема, О.Ю. Сворцов, акцентуючи увагу на винятковості такої підстави для визнання, яка підтверджує наявність права у позивача і вказує, що підставою позову про визнання права власності можуть бути тільки ті обставини, які підтверджують причетність позивача до права власності [4, с. 148].

На думку автора вказані точки зору правильні, проте недостатньо повно відображають ситуацію в цілому. Для того, щоб позивач подав до суду позов про визнання права власності, необхідно довести його право на майно, тобто зазначити сукупність обставин, що свідчать про приналежність права саме йому, а також довести необхідність визнання порушення його права або заперечення.

Підтвердження в суді права власності, що становить предмет спору, здійснюється за допомогою спростування в суді певних фактів, або шляхом підтвердження фактів, що свідчать про володіння та користування спірним майном на праві власності.

Підтвердження позивачем свого права власності на майно може впливати з представлених ним документів, що встановлюють право, показань свідків, а також будь-яких інших доказів,

що свідчать про приналежність йому спірного майна. Якщо майно знаходиться у володінні позивача, його права на майно захищає презумпція правомірності фактичного володіння.

Суд не зобов'язаний, але може в конкретних випадках, коли немає можливості вирішити справу на підставі зібраних у справі доказів, замкнути ланцюг доказів за допомогою презумпції законності фактичного володіння (ч. 2 ст. 328 ЦК України).

У той же час нерухоме майно, до якого відноситься і житло, має певну специфіку, яка відрізняє його від іншого майна, в тому числі і в питаннях захисту права власності на житло шляхом його визнання.

Так, право власності на житло підлягає державній реєстрації і виникає з дня такої реєстрації (ч. 4 ст. 334 ЦК України).

Сам по собі факт правомірного володіння житлом не може слугувати презумпцією або самостійною підставою для визнання права власності.

Особа, яка фактично володіє житлом, але яка не є його титульним власником, не має правових підстав порушувати питання про визнання права власності на це житло, крім випадків, передбачених законом.

Такими випадками, наприклад, можуть бути позови про визнання права власності на житло за набувальною давністю, у разі поділу майна подружжя, в порядку спадкування, визнання права власності на житло, яке самочинно збудоване та інші.

У главі 29 ЦК України, яка присвячена захисту права власності, лише одна стаття регулює питання визнання права власності.

Зокрема, стаття 392 ЦК України визначає, що власник майна може пред'явити позов про визнання його права власності, якщо це право оспорується або не визнається іншою особою, а також у разі втрати ним документа, який засвідчує його право власності.

Вказана стаття є загальною в питаннях захисту права власності, в той час як захист права власності на нерухоме майно та житло має певні особливості, які мають бути враховані та відображені у діючому законодавстві.

По суті законодавець обмежився лише правом титульного власника житла пред'явити відповідний позов про визнання права власності, в той час як особа, яка за законом вважається власником (спадкоємець, який прийняв спадщину, співвласник житла набутого в шлюбі), але не має документа, що посвідчує право власності на житло, чи не провела державну реєстрацію такого права, не може пред'явити позов про визнання права власності за ст. 392 ЦК України.

Наприклад, ч. 3 ст. 368 ЦК України констатує, що майно, набуто подружжям за час шлюбу, є їхньою спільною сумісною власністю, якщо інше не встановлене договором або законом.

У ч. 4 цієї ж статті також визначено, що майно, набуто в результаті спільної праці та за спільні грошові кошти членів сім'ї, є їхньою спільною сумісною власністю, якщо інше не встановлено договором, укладеним у письмовій формі.

Аналогічні положення містяться і в ст. 60 Сімейного кодексу України.

Хоча вказані норми закону і констатують, що майно, набуто у шлюбі, є власністю не тільки одного з подружжя, на ім'я якого воно придбано, а й іншого, юридично власником залишається лише особа, право власності якої зареєстровано.



У разі спору інший із подружжя звертається до суду з позовом, і в разі обґрунтованості його вимог отримує позитивне рішення про визнання права власності, наприклад, на частину спірної квартири, набутої у шлюбі. Визнане право за таким рішенням згодом реєструється, і з цього часу особа стає співвласником цього житла.

Суди ухвалюють такі рішення, посилаючись на загальні статті як Цивільного, так і Сімейного кодексів, однак спеціальної норми, яка б надавала право визнати право власності, законодавство не містить. При цьому стаття 392 ЦК України не може бути підставою для захисту, оскільки власність таких осіб презюмується в законі, однак юридично відсутня, а за чинною редакцією цієї статті захищається лише право власника.

Непоодинокими є справи за позовами спадкоємців про визнання права власності на спадковий будинок, квартиру, які в силу різних обставин позбавлені можливості отримати відповідне свідоцтво в нотаріальному порядку. Спадкове майно, яким може бути і житло, належить спадкоємцям згідно з ч. 5 ст. 1268 ЦК України з часу відкриття спадщини. Однак такі особи ще не є власники спадкового нерухомого майна, а тому позбавлені права на судовий захист у спосіб, передбачений ст. 392 ЦК України. Іншої ж норми матеріального права, яка дає право на визнання права власності за такими особами, закон не містить.

Існують і інші випадки, відповідно до яких особи, які мають право на нерухоме майно, не можуть його реалізувати шляхом визнання ні на підставі ст. 392 ЦК України, ні на підставі іншої норми матеріального права.

Не можна також стверджувати, що права цих осіб на житло можна захистити у відповідності до положень, передбачених главою 30 ЦК України про презумпцію законності фактичного володіння та захист речових прав на чуже майно.

Зокрема, особа, яка, наприклад, у шлюбі з колишнім із подружжя придбала квартиру, може фактично не бути ні володільцем, ні користувачем цієї квартири, а проживати в іншому місці. Формально така особа не має речового права на спірну квартиру, а тому її права не можуть бути захищені у відповідності до ст. 396 ЦК України. Це саме можна сказати і про спадкоємців, які не володіли та не користувалися спадковим житлом на час відкриття спадщини, а тому речових прав також не мають.

Такі приклади вказують на неможливість захисту права власності шляхом його визнання ні на підставі ст. 392 ЦК України, ні через ст. 395, 396 ЦК України, які дають право особі, що має право власності речове право на чуже майно, його захистити відповідно до глави 29 ЦК України.

У випадках, коли особа має відповідне речове право на житло (володіння, користування тощо), вона дійсно згідно зі ст. 396 ЦК України має право на захист цього права, у тому числі і від власника майна, відповідно до положень глави 29 ЦК України.

У главі 29 ЦК України визначені основні способи захисту права власності: право власника на витребування майна з чужого незаконного володіння; захист права власності від порушень, не пов'язаних із позбавленням володіння; визнання права власності; визнання незаконним правового акта, що порушує право власності та відшкодування шкоди.

Особа, яка має інше речове право на житло, може скористатись одним із цих способів, передбачених щодо захисту права власності, однак захищаючи саме своє речове право.

У той же час за особою, що має речове право на чуже майно, не може бути визнано право власності на підставі ст. 396, 392 ЦК України, оскільки ст. 396 дає право на захист у відповідності до положень глави 29 ЦК України лише того права, яке має особа. Тобто, володілець чи користувач житла не може ставити питання визнання за ним права власності на це житло через конструкцію вказаних вище статей цивільного кодексу.

Таким чином, на нашу думку, ЦК України, зокрема його ст. 392, не дає можливості ставити питання про визнання права власності на житло чи інше нерухоме майно за особою, право власності якої не зареєстроване у встановленому порядку.

У такому разі певні категорії осіб, про яких указувалось вище, позбавляються права скористатись таким способом захисту, як визнання права власності.

На підтвердження цього свідчить і судова практика, що склалася по застосуванню ст. 392 ЦК України.

Так, Верховний Суд України у постанові від 18 листопада 2015 року, ухваленій по справі № 6-1858цс15, висловив правову позицію, що за правилами статті 392 Цивільного кодексу України (далі – ЦК України) позов про визнання права власності може бути пред'явлено, по-перше, якщо особа є власником майна, але її право оспорується або не визнається іншою особою; по-друге, якщо особа втратила документ, який засвідчує його право власності.

Статтею 328 ЦК України передбачено, що право власності набувається на підставах, що не заборонені законом, зокрема із правочинів. Право власності вважається набутим правомірною, якщо інше прямо не впливає із закону, або незаконність набуття права власності не встановлена судом.

Отже, враховуючи, що відповідно до статті 328 ЦК України набуття права власності – це певний юридичний факт, з яким закон пов'язує виникнення в особи суб'єктивного права власності на певні об'єкти, суд при застосуванні цієї норми повинен встановити, з яких саме передбачених законом підстав, у якій передбачений законом спосіб позивач набув право власності на спірний об'єкт, та чи підлягає це право захисту в порядку, передбаченому статтею 392 ЦК України [5].

Схожою була і правова позиція Верховного Суду України, висловлена у справі № 6-1502цс15 (постанова від 02 грудня 2015 року № 6-1502цс15), в якій суд указав, що у справі, яка переглядається, за змістом договору купівлі-продажу майнових прав позивачка отримала лише право на набуття права власності, а не саме право власності на нерухоме майно. Отже, підстав для визнання за нею майнових прав на об'єкт інвестування на підставі статей 331, 392 ЦК України немає [6].

Мотиви Верховного Суду України, викладені у їх постановках, зводяться до того, що захисту на підставі ст. 392 ЦК України в питаннях права власності на нерухоме майно підлягає лише зареєстроване право власності.

Вказана позиція не підлягає сумніву, оскільки повністю відповідає диспозиції ст. 392 ЦК Укра-

їни. Проте обставини вказаних справ ще раз засвідчують необхідність внесення змін у чинне законодавство з метою надання права захисту у такий спосіб особам, які доводять своє право власності на майно, але за певних обставин не мають можливості зареєструвати своє право власності.

У будь-якому випадку в таких осіб право власності не виникне з ухваленням рішення про його визнання, оскільки право власності на нерухоме майно, яким є і житло, виникає з моменту державної реєстрації.

Судова практика свідчить про законодавчу незахищеність цілої низки категорій осіб, які претендують і мають усі для цього підстави для визнання за ними права власності на спірне житло чи інше нерухоме майно.

Недосконалою є і конструкція ст. 392 ЦК України.

Так, у вказаній статті визначено дві підстави для захисту права власності: якщо це право оспорується або не визнається іншою особою та у разі втрати документа, який засвідчує його право власності.

Тобто, законодавець розмежував два випадки пред'явлення позову – оспорує або не визнає, та втрата документа без спору та невизнання. Перший ґрунтується на оспоруванні права, а тому підлягає розгляду в позовному провадженні, другий не передбачає наявності спору, в зв'язку з чим у позовному провадженні розглядатись не може, оскільки відповідно до ст. 3 ЦПК України судовому захисту в позовному провадженні підлягають лише порушені, невизнані або оспорувані права, свободи чи інтереси.

Враховуючи недосконалість редакції ст. 392 ЦК України та необхідність законодавчого визначення права осіб, які не мають реєстрації права власності на житло чи на будь-яке інше нерухоме майно, статтю 392 ЦК України слід змінити.

Пропонується статтю 392 ЦК України викласти в такій редакції:

«1. Власник майна або особа, яка вважається власником майна з підстав передбачених законом, а також у разі втрати документа, який засвідчує право власності, може пред'явити позов про визнання його права власності, якщо це право оспорується або не визнається іншою особою».

Ухвалення ст. 392 ЦК України в такій редакції забезпечить право на судовий захист шляхом визнання права власності не тільки титульних власників нерухомого майна, а й інших осіб, яким належить спірне нерухоме майно в силу закону.

Можна зробити **висновок**, що застосування ст. 392 ЦК України у судовій практиці можливе для захисту лише прав власників. У той же час законодавча невизначеність права на аналогічний захист названих вище категорій осіб свідчить про недотримання принципу верховенства права, а отже, і порушення п. 1 ст. 6 Конвенції про захист прав людини і основоположних свобод, що може мати відповідні негативні наслідки.

ЛІТЕРАТУРА:

1. Добровольский Н., Иванова С. Иски о признании, как средство защиты нарушенного права // Советская юстиция. – 1977. – № 19. – С. 6–12.
2. Зевакина А. Иски о признании права собственности // Российская юстиция. – 2001. – № 8. – С. 49–50.
3. Цивільний кодекс України від 16.01.2003 р. // Відомості Верховної Ради України. – 2003. – № 40–44. – Ст. 356.
4. Скворцов О.Ю. Реституция и виндикация в российской цивилистической доктрине и в судебно-арбитражной практике // Актуальные проблемы науки и практики коммерческого права. – Выпуск 2. – СПб. – 1997. – С. 148–153.
5. Постанова ВСУ від 18.11.2015 року по справі № 6-1858цс15. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [http://www.scourt.gov.ua/clients/vsu/vsu.nsf/\(documents\)/F670F38DE709EA25C2257F060042C33C](http://www.scourt.gov.ua/clients/vsu/vsu.nsf/(documents)/F670F38DE709EA25C2257F060042C33C).
6. Постанова ВСУ від 02.12.2015 року по справі № 6-1502цс15. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [http://www.scourt.gov.ua/clients/vsu/vsu.nsf/\(documents\)/F46A8DAB220164DEC2257F160054DCDB](http://www.scourt.gov.ua/clients/vsu/vsu.nsf/(documents)/F46A8DAB220164DEC2257F160054DCDB).