

суттєво впливають адміністративні акти, які у сукупності з іншими юридичними фактами, до яких належить, насамперед, договір, є підставою виникнення цивільних зобов'язань. Крім того, природа територіальних громад як публічно-правових утворень зумовлює також наявність певних особливостей, що стосуються підстав виникнення зобов'язань за їх участю, принципів виконання зобов'язань, способів забезпечення виконання зобов'язань та підстав їх припинення, відповідальності за їх зобов'язаннями тощо.

**Список використаних джерел:**

1. Иоффе О. С. Обязательственное право / О. С. Иоффе. – М. : Юрид. лит., 1975. – 880 с.
2. Зобов'язальне право: теорія і практика : навч. посібн. для студ. юрид. вузів і ф-тів ун-тів / [О. В. Дзера, Н. С. Кузнєцова, В. В. Луць та ін.] ; за ред. О. В. Дзери. – К. : Юрінком Інтер, 1998. – 912 с.
3. Цивільне право України: Академічний курс : підруч. у 2 т. Т.1 : Загальна частина / [А. Ю. Бабаскін, Т. В. Боднар, Ю. Л. Бошицький та ін.] ; за заг. ред. Я. М. Шевченко. – К. : Концерн «Видавничий дім «Ін Юре», 2003. – 520 с.
4. Гражданское право : в 4 т. Т.3. Обязательственное право : учеб. / [В. В. Витрянский, В. С. Ем, С. М. Корнеев и др.] ; отв. ред. Е. А. Суханов. – [3-е изд., перераб. и доп.]. – М. : Волтерс Клувер, 2006. – 800 с. – (Серия «Классический университетский ученик»).
5. Цивільне право України. Особлива частина : підручник / [Т. В. Боднар, С. М. Бервено, І. А. Безклубий та ін.] ; за ред. О. В. Дзери, Н. С. Кузнєцовой, Р. А. Майданика. – [3-тє вид., перер. і допов.]. – К. : Юрінком Інтер, 2010. – 1176 с.
7. Цивільне право України. Загальна частина : підручник / [С. М. Бервено, В. А. Васильєва, М. К. Гальянтич та ін.] ; за ред. О. В. Дзери, Н. С. Кузнєцовой, Р. А. Майданика. – [3-тє вид., перероб. і допов.]. – К. : Юрінком Інтер, 2010. – 976 с.
8. Цивільне право України: підруч. у 2 т. / [В. І. Борисова, Л. М. Баранова, А. Г. Бірюкова та ін.] ; за ред. В. І. Борисової, І. В. Спасибо-Фатєєвої, В. Л. Яроцького. – [2-ге вид., переробл. та допов.]. – Харків : Право, 2014. – Т. 2. – 816 с.
9. Кузнєцова Н. С. Цивільний кодекс України: визнані здобутки кодифікації / Н. С. Кузнєцова, А. С. Довгерт // Право України. – 2014. – № 2. – С. 9–24.
10. Первомайський О. О. Участь територіальної громади у цивільних правовідносинах / О. О. Первомайський. – Серія «Юридичний радник». – Х. : Страйд, 2005 – 184 с.
11. Агарков М. М. Избранные труды по гражданскому праву : в 2 т. Т. 1 / М. М. Агарков. – М. : Центр ЮрИнфоР, 2002. – 490 с.
12. Красавчиков О. А. Юридические факты в советском гражданском праве. / О. А. Красавчиков. – М. : Госюриздат, 1958. – 182 с.
13. Кузнєцова Н. Принципи сучасного зобов'язального права / Н. Кузнєцова // Українське право. – 2003. – № 4. – С. 9–15.
14. Боднар Т. В. Теоретичні проблеми виконання договірних зобов'язань (цивільно-правовий аспект): дис. ... докт. юрид. наук : 12.00.03 / Т. В. Боднар. – К., 2005. – 442 с.

\* *Борденюк Володимир Васильович – здобувач кафедри цивільного права Київського національного університету імені Тараса Шевченка.*

УДК 347.155 – 053.18

Тетяна Корчак \*

**ДЕЯКІ АСПЕКТИ НАБУТТЯ ТА ЗАХИСТУ ПРАВ НА НЕРУХОМІСТЬ У КОНТЕКСТІ  
ОГОЛОШЕННЯ ФІЗИЧНОЇ ОСОБИ ПОМЕРЛОЮ**

*У статті розглянуто теоретичні та практичні питання виникнення, переходу права власності на нерухоме майно в результаті оголошення фізичної особи померлою. Проаналізовано вихідні юридичні норми інституту оголошення фізичної особи померлою, які встановлюють наслідки цього оголошення у сфері захисту прав на нерухомість згідно чинного цивільного законодавства України.*

*Ключові слова: фізична особа, нерухомість, наслідки оголошення фізичної особи померлою, право власності на нерухоме майно, цивільно-правові наслідки, захист прав на нерухомість, набуття та здійснення прав на нерухоме майно.*

***Корчак Т. В. Некоторые аспекты приобретения и защиты прав на недвижимость в контексте объявления физического лица умершим.***

*В статье рассмотрены теоретические и практические вопросы возникновения, перехода права собственности на недвижимое имущество в результате объявления физического лица умершим. Проанализированы основные юридические нормы института объявления физического лица умершим, которые устанавливают последствия этого объявления в сфере защиты прав на недвижимость согласно действующего гражданского законодательства Украины.*

*Ключевые слова: физическое лицо, недвижимость, последствия объявления физического лица умершим, право собственности на недвижимое имущество, гражданско-правовые последствия, защита прав на недвижимость, приобретение и осуществление прав на недвижимое имущество.*

***Korchak T. V. Some aspects of acquisition and protection of property rights in the context of declaring a person dead.***

*Theoretical and practical issues of emergence of title, transfer of ownership of real property, following the declaration of a person dead, have been considered in the paper. Basic legal provisions in the context of declaring a person dead, which condition the consequences of the declaration for the protection of property rights under the current civil legislation of Ukraine, have been analyzed.*

*Keywords: individual, consequences of declaring a person dead, real estate, civil consequences, the ownership of real property, protection of property, the acquisition and exercise of rights to immovable property.*

У процесі розвитку суспільства люди все частіше вступають один з одним у майнові відносини, що в умовах сьогодення вимагає якісного правового захисту та комплексного правового регулювання. Право власності є тим фундаментом на якому базується правова система будь-якої держави. Правовий статус приватної власності фізичних осіб визначається Конституцією України, яка закріпила принцип непорушності права приватної власності, а також іншими законами та підзаконними актами. Конституція України встановила основні засади права власності. Вона передбачає систему правових гарантій захисту права власності і майнових прав людини, громадянина України та українського народу. Захист права власності забезпечується статтею 41 Конституції України, в якій визначено, що ніхто не може бути протиправно позбавлений права власності, право приватної власності є непорушним та набувається в порядку, визначеному законом [4].

Удосконалення механізму правового регулювання відносин власності знайшло своє юридичне завершення в Цивільному кодексі України 2003 р. [14]. Підставами (способами) виникнення права на нерухомість є різні правопороджуючі юридичні факти, тобто обставини реального життя, які відповідно до норм чинного законодавства призводять до виникнення права власності на певне нерухоме майно у конкретних осіб. Оголошення фізичної особи померлою є саме таким фактом, цей інститут переслідує мету захистити права громадян у зв'язку з перериванням цивільних правовідносин, учасниками яких вони є. До нерухомих речей (нерухоме майно, нерухомість) належать земельні ділянки, а також об'єкти, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення [14].

Обраний напрям дослідження є актуальним, адже на даний час у вітчизняній юридичній науці проблемні питання практичної діяльності та законодавчого врегулювання наслідків оголошення фізичної особи померлою не одержали достатньої наукової оцінки та відповідних рекомендацій щодо їх вирішення.

Окремі положення досліджуваної теми були розглянуті в працях таких науковців, як В. Г. Бобко, Т. В. Лісничка [5], І. В. Лисенко [6], О. П. Печений [8] та ін. Незважаючи на звернення

правників до проблем, що присвячені інституту оголошення фізичної особи померлою, питання наслідків такого оголошення в сфері набуття прав на нерухомість залишається остаточно невирішеним та досить дискусійним.

*Мета статті* – аналіз механізмів, за якими особа набуває права на нерухомість, в контексті оголошення фізичної особи померлою. Завдання – розгляд існуючих на сьогодні усталених наукових підходів, формулювання теоретичних висновків з дослідженого питання та практичних пропозицій, спрямованих на удосконалення правового регулювання відносин в сфері нерухомості, які складаються після оголошення фізичної особи померлою.

Оголошення фізичної особи померлою можливе, якщо у місці її постійного проживання немає відомостей про місце її перебування протягом трьох років. Існує певний перелік обставин, з урахуванням яких це можна зробити і раніше, а саме якщо особа пропала безвісти за обставин, що загрожували їй смертю або дають підставу припускати її загибель від певного нещасного випадку, – протягом **6** місяців, а за можливості вважати фізичну особу загиблою від певного нещасного випадку або інших обставин внаслідок надзвичайних ситуацій техногенного та природного характеру – протягом **1** місяця після завершення роботи спеціальної комісії, утвореної внаслідок надзвичайних ситуацій техногенного та природного характеру, відповідно до положень ч. **1** ст. **46** ЦК України [14].

Розглядаючи питання оголошення фізичної особи померлою, не можливо не звернути увагу на жакливу ситуацію, яка вже більше року відбувається на сході нашої країни. Практика свідчить, що у зв'язку з бойовими діями, на жаль, велика кількість громадян нашої країни, і не лише військовослужбовців, оголошені померлими.

Згідно з **2** ст. **46** ЦК України, суд може оголосити особу померлою, яка пропала безвісти у зв'язку з воєнними діями через **2** роки. Але тут є доповнення, що в разі, коли є певні конкретизуючі факти (після розвідки або бою особа не повернулася на місце розташування групи), то в такому разі фізична особа може бути оголошена померлою після спливу **6** місяців, але не раніше цього строку.

Слід зазначити, що за аналогією права судом можуть бути прийняті до уваги й інші обставини (ракетно-бомбовий чи артилерійський обстріл села, міста, теракт, стихійні лиха, аварії, тощо). Коли лише за уламками транспортного засобу, будівлі чи споруди, фрагментами одягу, взуття, є підстави вважати, що у момент трагедії особа знаходилась у її епіцентрі.

У відповідності до роз'яснень, даних в п. **13** Постанови Пленуму Верховного Суду України № **5** від **31.03.1995** року «Про судову практику в справах про встановлення фактів, що мають юридичне значення», громадянин може бути оголошений в судовому порядку померлим у разі неможливості встановлення факту його смерті, який встановлюється судом за умови підтвердження доказами, що ця подія мала місце у певний час та за певних обставин [12].

І головне, що є важливим, – особа, яка визнається померлою у зв'язку з воєнними діями, може бути визнана такою з дня її вірогідної смерті, а не з того дня, коли рішення суду набуде чинності (ч. **3** ст. **46** ЦК України).

Після набрання законної сили рішенням про оголошення фізичної особи померлою, суд надсилає рішення відповідному органу державної реєстрації актів цивільного стану для реєстрації смерті фізичної особи, а також до нотаріуса за місцем відкриття спадщини, а в населеному пункті, де немає нотаріуса, – до відповідного органу місцевого самоврядування для вжиття заходів щодо охорони спадкового майна (ч. **2** ст. **242** ЦПК України).

Після оголошення фізичної особи померлою для її родичів, близьких виникають певні правові наслідки. На законодавчому рівні відбувається перехід права власності. Правом власності є право особи на річ (майно), яке вона здійснює відповідно до закону за своєю волею, незалежно від волі інших осіб. Власник володіє, користується, розпоряджається своїм майном на власний розсуд. Відповідно до п. **1** ст. **328** ЦК України право власності набувається на підставах, що не заборонені законом [14]. Якщо розглядати набуття права приватної власності на житло, то, на думку І. Лисенко, набуття такого права власності має свою специфіку, оскільки житло має велику матеріальну й соціальну цінність для кожної людини і є нерухомим майном, що обумовлює ряд особливостей при його відчуженні та набутті права

власності [6, с. 247]. Особливість режиму нерухомого майна визначається тим, що права на нього та правочини щодо нього підлягають державній реєстрації.

Відповідно до ст. 47 ЦК України, судове рішення про оголошення фізичної особи померлою тягне за собою наслідки, аналогічні тим, які виникають у разі настання смерті особи.

Разом з тим, слід зважати і на те, що рішення суду про оголошення особи померлою засновується не на чітко встановленому юридичному факті смерті особи, а лише на його презумпції. Тому правові наслідки слід розглядати як нестійкі, а такі, що в будь-який момент можуть бути змінені або скасовані у разі з'явлення особи (ст. 48 ЦК України). Спадкоємці фізичної особи, яка оголошена померлою, не мають права відчужувати протягом п'яти років нерухоме майно, що перейшло до них у зв'язку з відкриттям спадщини. Така заборона на відчуження нерухомого майна встановлюється нотаріусом, коли той видає свідоцтво на спадщину (ч. 2 ст. 47 ЦК України). Ця правова норма спрямована на охорону прав фізичної особи, яка може виявитись живою. Вказаний п'ятирічний строк слід вираховувати з наступного дня після виникнення у них права власності на це майно, тобто після державної реєстрації свідоцтва про право на спадщину на нерухоме майно (ст. 253 ЦК України).

Зазначене обмеження стосується винятково спадкоємців, а відтак не поширюється на інших суб'єктів, які можуть набути право власності на майно спадкодавця – кредиторів спадщини, охоронця спадщини, відказоодержувачів, виконавців заповіту. Забезпечення виконання цієї норми здійснюється шляхом накладення нотаріусом на це майно заборони відчуження, при видачі свідоцтва про право на спадщину на нерухоме майно спадкоємцям фізичної особи (ч. 3 п. 2 глава 15 Наказу Міністерства юстиції України від 22.02.2012 № 296/5 «Про затвердження Порядку вчинення нотаріальних дій нотаріусами України») [9].

Варто зазначити, що інформацію про місцезнаходження майна фізичної особи, оголошеної померлою, можна отримати з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та у Державній реєстраційній службі України, або шляхом подання до суду (до звернення з позовною заявою) заяви про забезпечення доказів шляхом витребування інформації про майно, яке перебувало у власності цієї особи.

На думку О. П. Печеного, зазначений в чинному законодавстві п'ятирічний строк повинен обчислюватись не з моменту видачі такого свідоцтва, а з моменту оголошення фізичної особи померлою, оскільки на момент оформлення спадкових прав п'ятирічний строк може закінчитись, і обмежувати в такій ситуації право спадкоємців на розпорядження нерухомим майном, що одержане ними у спадщину, ще на п'ять років немає достатніх підстав [8]. Тому обчислювати п'ятирічний строк з моменту видачі свідоцтва про право на спадщину на нерухоме майно, як це було передбачено пп. 5 п. 250 Інструкції про порядок вчинення нотаріальних дій нотаріусами України, затвердженої наказом Міністерства юстиції України від 03.03.2004 № 20/5, не зовсім правильно. Наразі вищезазначена Інструкція втратила чинність. Однак п. 3.2 гл. 15 чинного Порядку вчинення нотаріальних дій нотаріусами України [9] також містить положення, що заборона відчуження майна накладається при видачі свідоцтва про право на спадщину на нерухоме майно спадкоємцям фізичної особи, оголошеної померлою (строком на п'ять років). Видається, що вказане нормативне положення повинно бути удосконалене. На нашу думку, зауваження є досить обґрунтованим та потребує уваги.

На практиці нерідко відбуваються сімейні суперечки, достатня кількість саме житлових суперечок пов'язана з позбавленням члена сім'ї, дійсного або колишнього, права користування житлом. Нерідко йдеться про подання заяви про оголошення померлою завідомо живої людини задля її виселення, що, за наших умов, є цілком реальним.

Згідно зі ст. 7 Закону України від 11 грудня 2003 р. № 1382-IV «Про свободу пересування та вільний вибір місця проживання в Україні» зняття з реєстрації місця проживання може бути здійснено на підставі рішення суду виключно про оголошення фізичної особи померлою [10]. Отже, виселення із займаного житлового приміщення відбувається тільки в судовому порядку.

У зв'язку з тим, що зазначений Закон є спеціальним нормативно-правовим актом, який регулює правовідносини, пов'язані із зняттям з реєстрації місця проживання, положення

ст. 7 цього Закону підлягають застосуванню до усіх правовідносин, виникнення, зміна чи припинення яких пов'язані з юридичним фактом зняття з реєстрації місця проживання.

У разі будь-яких обмежень у здійсненні права користування та розпорядження своїм житловим приміщенням, власник має право вимагати усунення відповідних перешкод, зокрема, шляхом зняття особи з реєстрації місця проживання, пред'явивши вимогу про оголошення фізичної особи померлою [1].

Право власності є абсолютним правом, яке включає право володіння, користування та розпорядження майном, якого ніхто не може бути позбавлений, крім випадків, передбачених законом (стаття 41 Конституції України, статті 316–319 ЦК), тож власник на підставі статті 391 ЦК не може бути визнаний таким, що втратив право користування своїм майном, зокрема жилим приміщенням або виселений із нього, оскільки це не відповідає характеру спірних правовідносин, й такі вимоги регулюються, зокрема, статтями 71, 72, 109, 110, 116 Житлового кодексу Української РСР [2].

У зв'язку із цим під час розгляду позовів про визнання особи такою, що втратила право користування жилим приміщенням, суди повинні дуже уважно підходити до розгляду таких заяв та чітко розмежовувати правовідносини, які виникають між власником та попереднім власником житла, і правовідносини, які виникають між власником житла та членами його сім'ї, попередніми членами його сім'ї, а також членами сім'ї попереднього власника житла. Так, власник житла має право вимагати визнання попереднього власника таким, що втратив право користування житлом, що є наслідком припинення права власності на житлове приміщення (пункт 3 частини першої статті 346 ЦК) із зняттям останнього з реєстрації.

Усунення перешкод у здійсненні права користування та розпорядження своїм майном, жилим приміщенням, шляхом зняття особи з реєстраційного обліку, залежить від вирішення питання про право користування такої особи жилим приміщенням відповідно до норм житлового та цивільного законодавства (статті 71, 72, 116, 156 ЖК УРСР, стаття 405 ЦК), а саме від вирішення однієї із таких вимог про оголошення фізичної особи померлою [13].

Як зазначалося, оголошення фізичної особи померлою ґрунтується на презумпції смерті особи, а не сам факт її смерті. У зв'язку з тим ст. 48 ЦК передбачає правові наслідки появи фізичної особи, яка була оголошена померлою.

Потрібно зауважити – якщо фізична особа, яка була оголошена померлою, з'явилася або якщо одержано відомості про місце її перебування, суд за місцем перебування цієї особи або суд, що постановив рішення про оголошення її померлою, за заявою цієї особи або іншої заінтересованої особи скасовує рішення суду про оголошення фізичної особи померлою. Це тягне й інші наслідки і, насамперед, анулювання запису про смерть.

*Висновки.* Конституція України та стаття 1 Протоколу № 1 Конвенції про захист прав людини і основоположних свобод надають фізичним особам гарантію того, що вони не можуть бути протиправно позбавлені права власності [11]. Права і свободи людини та їх гарантії визначають зміст і спрямованість діяльності правової держави. В усіх демократичних країнах світу право власності є першим правом, яке захищається після природних прав людини.

Право громадян на нерухомість, в контексті оголошення фізичної особи померлою, спрямовано на більш повний захист цивільних прав та інтересів громадян. Варто зазначити, що чинні імперативні норми стають на захист прав та інтересів особи у разі її появи, адже насправді не відомо, чи знаходиться особа в живих.

Дискусійним наразі є питання щодо умов набуття права власності на майно, передбачених статтею 47 ЦК України. У зв'язку з цим необхідним є внесення відповідних доповнень у ч. 2 ст. 47, а також зміна порядку обчислення п'ятирічного строку, який зазначений в п. 3.2 гл. 15 Порядку вчинення нотаріальних дій нотаріусами України [9].

#### **Список використаних джерел:**

1. Висновки Верховного Суду України, викладені у рішеннях, прийнятих за результатами розгляду заяв про перегляд судового рішення з підстави, передбаченої п. 1 ч. 1 ст. 355 ЦПК України, за I півріччя 2012 р. // Вісник Верховного Суду України. – 2013 р. – № 4 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.scourt.gov.ua/>

2. Житловий кодекс УРСР // Відомості Верховної Ради УРСР. – 12.07.1983 р. – № 28. – Ст. 573.
3. Коваль О. Виникнення права власності на житло / О. Коваль // Вісник Національної академії правових наук України. – 2013. – № 3. – С. 259–264.
4. Конституція України від 28.06.1996 № 254к/96-ВР // Відомості Верховної Ради України (ВВР). – 1996. – № 30. – Ст. 141.
5. Лісничка Т. В. Правові наслідки появи особи, яку було оголошено померлою: виявлення і шляхи вирішення проблемних питань / Т. В. Лісничка // Право і безпека. – 2012. – № 4 (41). – С. 196–200.
6. Лисенко І. В. Щодо підстав набуття права приватної власності на житло / І. В. Лисенко // Право та управління. – 2011. – № 1. – С. 247–251.
7. Ольшанецька О. Б. Виникнення права власності на нерухоме майно / О. Б. Ольшанецька // Університетські наукові записки. – 2010. – № 2. – С. 99–106.
8. Печений О. П. Деякі аспекти здійснення спадкових прав після осіб, оголошених померлими / О. П. Печений // Науково-практичний журнал «Мала енциклопедія нотаріуса». – 2014. – № 3. – С. 87.
9. Про затвердження Порядку вчинення нотаріальних дій нотаріусами України : Наказ Міністерства юстиції України від 22.02.2012 № 296/5 // Офіційний вісник України. – 2012 р. – № 17. – Ст. 632 (код акта 60599/2012).
10. Про свободу пересування та вільний вибір місця проживання в Україні : Закон України від 11 грудня 2003 р. № 1382-IV // Відомості Верховної Ради України. – № 15. – Ст. 232.
11. Протокол до Конвенції про захист прав людини і основоположних свобод // Офіційний вісник України від 23.08.2006. – 2006 р. – № 32. – Ст. 2372 (код акта 36905/2006).
12. Про судову практику в справах про встановлення фактів, що мають юридичне значення: Постанова Пленуму Верховного Суду України від 31.03.1995 р. № 5 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/rada/show/v0005700-95>
13. Про судову практику в справах про захист права власності та інших речових прав: Постанова Вищого спеціалізованого суду від 07.02.2014 № 5 // Бізнес-Бухгалтерія-Право. Податки. Консультації. – 2014 р. – № 35. – С. 27.
14. Цивільний кодекс України // Відомості Верховної Ради України. – 2003. – № 40–44. – Ст. 356.
15. Цивільний Кодекс України: Науково-практичний коментар: Том 2: Фізична особа / за ред. проф. І. В. Спасибо-Фатєєвої. – Х. : Страйд, 2009. – С. 150.
16. Цивільне право : підручник у 2 т. / ред.: В. І. Борисова, І. В. Спасибо-Фатєєва, В. Л. Яроцький; Нац. ун-т «Юрид. акад. України ім. Ярослава Мудрого». – Х. : Право, 2014. – Т. 1. – 655 с.
17. Визнання особи безвісно відсутньою або померлою // Юридичний вісник адвокатського об'єднання «Захист права». – 11 квітня 2015 р. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zahist-prava.com.ua/inform/65.htm>

*\* Корчак Тетяна Володимирівна – аспірант кафедри цивільного права № 2 Національного юридичного університету імені Ярослава Мудрого.*

УДК 347.9 21.3

Анна Кузьменко \*

#### СТАНОВЛЕННЯ ТА РОЗВИТОК ІНСТИТУТУ ТРЕТІХ ОСІБ У ПРОЦЕСУАЛЬНИХ ГАЛУЗЯХ ПРАВА

*У статті проведено правовий аналіз становлення та розвитку інституту третіх осіб у процесуальних галузях права. Увага приділялася дослідженню цього інституту в*