

УДК 349.444

*І. П. Івашова, асистент кафедри цивільно-правових дисциплін та банківського права ДВНЗ “Українська академія банківської справи Національного банку України”, здобувач Інституту держави і права ім. В. М. Корецького НАН України*

## ВОЛОДІННЯ ЯК ПІДСТАВА ВИНИКНЕННЯ ПРАВА КОРИСТУВАННЯ ЖИТЛОМ

*У статті досліджується право володіння чужим майном та право володіння, як суб'єктивне право власника та реалізація на цих підставах права користування житлом. Проаналізовано інститут набувальної давності. Здійснено аналіз норм Цивільного кодексу України та судової практики з зазначених питань.*

*Ключові слова: право власності, вправо володіння чужим майном, право користування житлом, набувальна давність.*

**Постановка проблеми.** Задоволення житлової потреби може відбуватись як на підставі права власності, договору найму, так і на підставі речових прав володіння та користування чужим житлом. Книгою третьою, розділом другим Цивільного Кодексу України передбачений інститут речових прав на чуже майно, до яких належать право володіння, сервітут, емфітевзис та суперфіцій. В цілому речові права на чуже майно – це похідні від права власності, права на чужу річ, обмежені у змісті, які надають управомоченій особі можливість впливати на річ, здійснювати володіння та користування річчю, без участі власника в рамках, встановлених законом чи договором із власником [1, с. 783]. Користування житлом може відбуватись на підставі володіння та обмеженого права користування чужим житлом – особистого сервітуту. Отже, володіння розглядається як підстава виникнення права користування житлом. А з іншого боку, без фактичного перебування у житлі, тобто володіння ним неможливо здійснити користування. Задоволення житлової потреби здійснюється при фактичному володінні житлом, тобто перебуванні у ньому. Таким чином, володіння є підставою та умовою здійснення права користування житлом.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій. Невирішені раніше частини проблеми.** Дослідженням стародавнього правового інституту володіння, яке виникло ще за римських часів, займались поміж інших, також сучасні цивілісти, серед яких І. Ф. Севрюкова, В. В. Цюра та інші. Але здійснення користування житлом на підставі фактичного володіння залишилось поза увагою наукових досліджень. Актуальність даної теми зумовлена ще і тим, що спливає строк набувальної давності щодо фактичного володіння нерухомим майном (житлом), і вже існує неоднозначна

судова практика з вирішення таких спорів. Тому виникає необхідність науково-практичного аналізу даної теми.

**Метою даної статті** є наукове дослідження цивільно-правового інституту володіння та здійснення на його підставі права користування власним або чужим житлом; виявлення законодавчих неузгодженостей та практичних проблем застосування цивільно-правових норм при здійсненні права користування житлом на підставі права володіння.

**Виклад основного матеріалу.** Інститут володіння є складним, неоднозначним та суперечливим інститутом речового права, що поєднує правовий та фактичний аспекти [2, с. 358]. В доктрині цивільного права розглядається володіння та право володіння майном. Традиційно право володіння входить до тріади повноважень власника, без якої неможливо здійснювати право користування, а інколи і розпорядження майном. Відповідно до ст. 317 ЦК України зміст права власності складають правомочності власника щодо володіння, користування та розпорядження своїм майном. Право володіння (*jus possidendi*) – це юридично закріплена можливість фактичного панування над річчю, тобто мати її у своєму віданні. Це означає закріплення за відповідним суб'єктом можливості постійного та безперешкодного знаходження у житловому приміщенні та реально контролювати його стан. Володіння закріплює фактичний стан належності житла фізичній особі, тому засвідчується відповідним правовстановлюючим документом. На думку В. О. Рибаківа, право володіння існує у всіх випадках, коли особа має фактичну можливість користуватись річчю, при цьому зазначає, що для фактичного володіння важлива сама можливість користування річчю, незалежно від того, чи користується нею власник в даний час [3, с. 105]. Право володіння дуже тісно пов'язане з правом користування (*jus utendi*), яке визначається М. М. Агарковим як використання

© І. П. Івашова, 2014

речі для досягнення певних цілей, або для задоволення будь-яких потреб, а також для отримання прибутків [4, с. 41]. Володіння житлом є підставою виникнення права користування. Право користування житлом – це юридично закріплена можливість використання житла для забезпечення житлової потреби, визначення місця проживання, а також вчинення інших, не заборонених законом юридично значимих дій для задоволення потреб власників та інших осіб. Отже, користування житлом неможливо здійснювати без його фактичного володіння і навпаки. Користування житлом здійснюється шляхом постійного, або тимчасового проживання у даному житлі. Якщо власник або наймач не проживають, але мають вільний доступ до житла на підставі права власності або договору найму, то він здійснює право володіння житлом.

Під володінням розуміється фактичне володіння майном, обумовлене наявністю суб'єктивного та об'єктивного критеріїв, тобто наявність речі у фактичному володінні особи та ставлення до неї, як до своєї. Саме в цьому розумінні передбачене право володіння чужим майном, в Главі 31 ЦК України. Деякі науковці вказують на те, що інститут володіння – це самостійний цивільно-правовий інститут, який виходить за межі речових прав на чуже майно і має бути окремо відображений в ЦК України [5, с. 10]. Проаналізувавши наукову літературу з даного питання, ми вважаємо, що слід підтримати дану наукову позицію.

Юридично неузгодженим є співвідношення понять “володіння” та “інше володіння особи”. В цивілістичній доктрині володіння розглядається як повноваження власника, або іншої особи та можливість мати певну річ у власному віданні для задоволення певної потреби. Стаття 162 Кримінального кодексу України встановлює кримінальну відповідальність за проникнення в житло іншого володіння особи. Відповідно до ст. 311 ЦК України проникнення до житла чи до іншого володіння фізичної особи, проведення в ньому огляду чи обшуку може відбутися лише за вмотивованим рішенням суду. Таким чином, Кримінальний кодекс України та прийнята на його основі ст. 311 ЦК України використовують термін “інше володіння” як об'єкт суб'єктивного права нарівні з житлом при визначенні поняття недоторканості житла. Але це не відповідає цивільно-правовим засадам, оскільки володіння розглядається як повноваження, тобто суб'єктивне право. Таким чином, з метою усунення термінологічних суперечностей вважаємо, що необхідно

внести зміни до ст. 311 ЦК України і замінити термін “інше володіння” на термін “інше майно”.

Володіння може бути титульним, безтитульним, законним та незаконним. Титульне законне володіння засноване на законі, або договорі із власником. Так, наприклад, наймач набуває право володіння та користування житлом на підставі договору найму, а члени сім'ї власника житла набувають право володіння та користування на підставі закону. Безтитульне володіння – це володіння, яке не ґрунтується на правовому титулі, тобто фактичне володіння. Наприклад, вселення фізичної особи в житловий будинок, садибу, власник якої невідомий, або взагалі відсутній. В даному випадку право користування житлом виникає на підставі факту заволодіння ним і захищається правом набувальної давності. Відповідно до ст. 344 ЦК України особа, яка добросовісно заволоділа чужим майном і продовжує відкрито, безперервно володіти нерухомим майном, протягом десяти років набуває за рішенням суду право власності на це майно, яке підлягає державній реєстрації. Слід зазначити, що лише на підставі безтитульного володіння можна набути право власності за набувальною давністю. В п. 6 Листа Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних та кримінальних справ від 28.01.2013 № 24-150/0/4-13 “Про практику застосування судами законодавства під час розгляду цивільних справ про захист права власності та інших речових прав” [6] надано роз'яснення щодо застосування законодавства про набувальну давність, відповідно до якого вказується, що давнісний володілець повинен довести фактичне добросовісності, відкритості, безперервності і тривалості свого володіння. Позивач, як незаконний володілець, протягом всього часу володіння майном повинен бути впевнений, що на це майно не претендують інші особи, і він отримав це майно з підстав, достатніх для того, щоб мати право власності на нього. Також, як вказується в даному листі, за набувальною давністю може бути набуто право власності на нерухоме майно, яке не має власника, або власник якого невідомий, або власник відмовився від права власності на належне йому нерухоме майно. Проаналізувавши судову практику з вирішення спорів про набуття права власності на житло за набувальною давністю, слід відмітити, що суди неоднаково застосовують норми матеріального права. Так, в судовій справі від 07.05.2014 № 422/1621/14-ц [7] про визнання права власності за набувальною давністю позовні вимоги задоволено повністю, при наявності власника. З матеріалів справи з'ясовано,

що позивачка з 1999 р. користувалася житловим будинком з господарчими будівлями і прилеглою земельною ділянкою, які пустували і перебували у занедбаному стані. Вона почала обробляти земельну ділянку, зробила в житловому будинку ремонт і проживає по теперішній час. В липні 2013 року позивач дізналася, що власником зазначеного житлового будинку є чоловік, який помер. Правонаступником після його смерті є відповідач, який не заперечує проти задоволення заявлених вимог. Але в більшості випадків суди відмовляють у задоволенні позовних вимог про визнання права власності на житло за набувальною давністю за наявності власника, навіть якщо він не заперечує. Так, у судовій справі від 15.05.2014 № 483/616/14-ц [8] у задоволенні позовних вимог відмовлено. З матеріалів справи з'ясовано, що позивачка 28 серпня 2001 р. придбала у ОСОБА\_4 будинок разом з прибудовами на земельній ділянці площею 0,11 га. Оскільки ОСОБА\_4 хворіла і не могла вчиняти нотаріальні дії, вони уклали простий письмовий договір купівлі-продажу, який був укладений в присутності сина та онуки ОСОБА\_4 і підписаний ними. ОСОБА\_4 померла. З того часу, понад 10 років вона добросовісно заволоділа цим майном і продовжує відкрито, безперервно ним володіти. Крім цього, позивачка зазначила, що вона обробляє присадибну ділянку площею 0,11 га, яка належала на праві приватної власності ОСОБА\_4, вирощує овочі та знищує бур'яни. Представник відповідача Кам'янської сільської ради в судовому засіданні 17 квітня 2014 року позовні вимоги визнала в повному обсязі. Додатково зазначила, що позивачка звернулась до сільради для внесення відомостей про власника до господарської книги, але їй було рекомендовано звернутись до суду для визнання права власності. Онука ОСОБА\_4 в судовому засіданні позовні вимоги визнала в повному обсязі. Додатково зазначила, що ОСОБА\_4 – це її бабуся і вона вирішила продати будинок позивачці. Вона, батько та позивачка уклали договір купівлі-продажу будинку. Потім бабуся померла. Про прийняття спадщини ні батько ні вона не звертались. Незважаючи на відсутність заперечень ні з боку відповідача, ні з боку правонаступників, суд все ж таки відмовив у задоволенні позову. Рішення суду підлягало оскарженню. Отже, в цілому суди відмовляють у задоволенні позовних вимог при наявності власника, навіть якщо останній не заперечує. Але, враховуючи, що в більшості випадків специфічним об'єктом при розгляді справ про набуття права власності за набувальною давністю є житлові будинки, садиби,

які знаходяться в сільській місцевості в занедбаному стані, і які мають невелику грошову вартість, то слід позитивно вирішувати питання щодо їх володіння та користування іншими фізичними особами. Добросовісність означає фактичну чесність суб'єктів у їх поведінці, прагненні сумлінно захистити цивільні права та забезпечити виконання цивільних обов'язків. Отже, на нашу думку, якщо володілець відкрито та добросовісно користується, тобто проживає у житловому будинку, власник якого помер, а його спадкоємці не заперечують проти володіння та користування житлом, або якщо власник живий і теж не заперечує проти користування та набуття права власності за давністю володіння, то таке володіння слід вважати добросовісним, яке може бути підставою для набуття права власності за набувальною давністю.

Інше питання, яке є цікавим як з наукової, так і з практичної точок зору, чи виникає право володіння та користування житлом в житловому будинку, який є об'єктом незавершеного будівництва? Відповідно до п. 2 ст. 331 ЦК України право власності на новостворене нерухоме майно (житлові будинки, будівлі, споруди тощо) виникає з моменту завершення будівництва (створення майна), прийняття в експлуатацію та державної реєстрації. До настання цих фактів особа вважається власником будівельних матеріалів та обладнання. Як зазначено в п. 2 Листа Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних та кримінальних справ від 28.01.2013 № 24-150/0/4-13 “Про практику застосування судами законодавства під час розгляду цивільних справ про захист права власності та інших речових прав” [6], не передбачено можливості визнання права власності на недобудоване нерухоме майно в судовому порядку. Але якщо одноквартирний житловий будинок введено в експлуатацію, а власник з якихось причин не може зареєструвати право власності, то фактично його слід вважати володільцем власного будинку, а отже він може повною мірою здійснювати право користування (проживання) в цьому будинку. Юридично це можна закріпити шляхом реєстрації права володіння житловим будинком відповідно до Закону України “Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень”. Згідно зі статтею 4 цього Закону право володіння підлягає державній реєстрації. Факт державної реєстрації дає законне право володіння та користування житловим будинком без права розпорядження ним. На підставі даних міркувань вважаємо доречним внести зміни до п. 3 ст. 331 ЦК України і визначити, що

після завершення будівництва і введення в експлуатацію житлового будинку особа, яка його збудувала, вважається володільцем і може здійснювати право користування житлом. Право володіння житлом реєструється відповідно до закону.

**Висновки.** Таким чином, право володіння в цивільному праві розглядається як суб'єктивне право власника та як окреме речове право володіння чужим майном. Володіння є підставою та умовою здійснення права користування житлом. Без фактичного володіння неможливо здійснювати проживання в житловому приміщенні. В цивільному праві володіння розглядається як суб'єктивне право власника чи інших осіб, а не як об'єкт суб'єктивних прав, тому необхідно усунути існуючі неузгодженості. При розгляді справ про набуття права власності за набувальною давністю

необхідно виходити з того, що якщо володільць відкрито та добросовісно користується, тобто проживає у житловому будинку, власник якого помер, а його спадкоємці не заперечують проти володіння та користування житлом, або якщо власник живий і теж не заперечує проти користування та набуття права власності за давністю володіння, то таке володіння слід вважати добросовісним, яке може бути підставою для набуття права власності за набувальною давністю. Також необхідно визначити, що після завершення будівництва і введення в експлуатацію житлового будинку особа, яка його збудувала, вважається володільцем і може здійснювати право користування житлом. Право володіння житлом реєструється відповідно до закону.

### *Список літератури*

1. Цивільне право України. Загальна частина : підруч. / за ред. О. В. Дзери, Н. С. Кузнецової, Р. А. Майданика. – 3-тє вид., перероб. і допов. – К. : Юрінком Інтер, 2010. – 976 с.
2. Цивільне право України: Академічний курс : підруч. : у двох томах / за заг. ред. Я. М. Шевченко. – Т. 1. Загальна частина. – К. : Концерн “Видавничий Дім “Ін Юре”, 2003. – 520 с.
3. Рибаків В. А. Собственность и право собственности. – 3-е издание / В. А. Рибаків, В. А. Тархов. – М. : “Юрист”, 2007. – С. 105.
4. Агарков М. М. Принципы советского гражданского права / М. М. Агарков // Совет. государство и право. – 1947. – № 11. – С. 41.
5. Цюра В. В. Речові права на чуже майно [Електронний ресурс] : автореф. дис. . . канд. юрид. наук: 12.00.03 / В. В. Цюра; Київ. нац. ун-т ім. Т. Шевченка. – К., 2007. – 20 с. – Режим доступу : [www.http://nbuv.gov.ua](http://nbuv.gov.ua).
6. Про практику застосування судами законодавства під час розгляду цивільних справ про захист права власності та інших речових прав : лист Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ ” від 28.01.2013 № 24-150/0/4-13 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : [http://udvs-kharkiv.at.ua/publ/metodichka/list\\_vishhogo\\_specializovanogo\\_sudu\\_ukrajini/1-1-0-54](http://udvs-kharkiv.at.ua/publ/metodichka/list_vishhogo_specializovanogo_sudu_ukrajini/1-1-0-54).
7. Єдиний державний реєстр судових рішень [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://reyestr.court.gov.ua/Review/38586497>.
8. Єдиний державний реєстр судових рішень [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://reyestr.court.gov.ua/Review/38809063>.

Отримано 27.11.2014

### *Аннотація*

В статье исследуется право владения чужим имуществом и право владения как субъективное право собственника, а также реализация на этих основаниях права пользования жильем. Проанализированы институт приобретательной давности, нормы Гражданского кодекса Украины и судебная практика по указанным вопросам.

### *Summary*

This article is devoted to the research of the right possession to the alien estate and the right of possession as owner's subjective right and the realization on this basis the right of using accommodation. The institution by the acquisitive prescription has been analyzed. Was determined that possession has been the condition and foundation of the right of using accommodation. It is impossible to reside in the dwelling without actual possession.