



УДК 347.1

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

## ДО ПИТАННЯ ПРАВОВОГО РЕГУЛЮВАННЯ НАБУТТЯ ПРАВ НА НЕРУХОМЕ МАЙНО ЗА НАБУВАЛЬНОЮ ДАВНІСТЮ

Українська держава нині вживає заходів щодо реформування та удосконалення законодавства, наближуючи його положення до положень права Євросоюзу. Що ж до цивільного законодавства, то на сьогодні набуває поширення нормативно-правове регулювання набуття права власності на нерухоме майно за набувальною давністю. У літературі розглядається поняття набуття права власності на нерухоме майно за набувальною давністю, а також і сам механізм цього набуття, однак останнє розглядається неоднозначно. Звертається увага на те, що набуття права власності на майно за набувальною давністю відноситься до первісних підстав виникнення права власності на майно у фізичних або юридичних осіб. Таким чином, право власності на нерухоме майно за набувальною давністю, хоча й не досконало, але, базуючись на певних обставинах, регулюється законодавством.

Теоретичну основу дослідження склали наукові праці таких правознавців: А. Мирошніченка, В. Гурлова, В. Шахматова, О. Куцевич, М. Федорченко, О. Федотова, О. Дзери, Є. Харитоновна, Ф. Хейфеца, Н. Шестакової, А. Бузинного, В. Кучера, І. Матвеева, О. Яворської та інших.

Метою статті є науковий аналіз, оцінка, розроблення пріоритетних напрямів цивільного права в галузі виникнення права на нерухоме майно за набувальною давністю, теоретичних та практичних проблем, що виникають у сфері цивільних правовідносин щодо

права власності, зокрема права власності на нерухоме майно.

Розгляд питань правового регулювання набуття права на нерухоме майно за законодавством України є традиційним для багатьох досліджень з цих питань. Дослідження питань набуття прав на нерухоме майно за набувальною давністю є новим та таким, що потребує уваги. Розгляд питань набуття прав на нерухоме майно за набувальною давністю дасть у подальшому можливість запропонувати декілька окремих рекомендацій щодо доцільного розвитку відповідної судової практики та пропозицій щодо бажаних змін до актів чинного законодавства України.

Нині інститут набувальної давності закріплений у Земельному та Цивільному кодексах України. Цей же інститут здавна був закріплений у цивільному законодавстві країн ЄС.

Відповідно до положень цивільного законодавства України прав на нерухоме майно за набувальною давністю може набути особа, яка протягом тривалого часу добросовісно володіла цим нерухомим майном, при цьому це володіння було безперервним і особа продовжує володіти визначеним нерухомим майном. У ЦК України, а саме у абзаці 1 ч. 1 ст. 344 визначено, що особа набуває права власності на нерухоме майно за набувальною давністю за умов, якщо вона володіла цим майном добросовісно, безперервно і продовжує володіти протягом 10 років. За ст. 119 ЗК України набувальна давність щодо права власності на земель-

ну ділянку встановлена у 15 років, а користування нею має бути відкритим, добросовісним і безперервним.

Звідси виникає припущення, що право власності на нерухоме майно за набувальною давністю може набутися особою автоматично за певних умов. Однак уже у ч. 4 ст. 344 ЦК України звертається увага на те, що особа набуває право на нерухоме майно за набувальною давністю за рішенням суду. Продовжуючи аналіз ст. 344 ЦК України, слід акцентувати увагу на положенні абзацу 3 ч. 1 ст. 344, де вказано, що право на нерухоме майно за набувальною давністю може виникнути з моменту державної реєстрації цього нерухомого майна. Разом з цим законодавство України не передбачає обов'язковості державної реєстрації нерухомого майна. У цьому разі слід мати на увазі не реєстрацію майна, а реєстрацію права на нього. Таким чином, зазначене положення дублює положення ст. 125 ЗК 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.

Звідси набуття права на нерухоме майно за набувальною давністю в особи за виконання всіх умов (добросовісність володіння, безперервність володіння) автоматично не відбувається. Для набуття права на нерухоме майно за набувальною давністю особа звертається до суду та у судовому порядку вже доводить добросовісність та безперервність володіння нерухомим майном протягом тривалого часу, тобто протягом 10 років. Після прийняття судом відповідного рішення ця особа після державної реєстрації і набуває право на володіння нерухомим майном за набувальною давністю.

Однак тут виникає питання щодо власника цього нерухомого майна, з приводу набуття права на яке за набувальною давністю звернувся до суду володілець-користувач цим нерухомим майном. Кожен власник, дізнавшись

про вирішення питання у судовому порядку щодо набуття прав на нерухоме майно за набувальною давністю іншою особою – не власником, одразу може звернутись до суду з претензією-запереченням. Таким чином, для задоволення позову судом уже не буде підстав.

Отже, для набуття прав на нерухоме майно за набувальною давністю недостатньо звернутись до суду та довести своє добросовісне і безперервне володіння нерухомим майном протягом певного часу. Особі потрібно буде доводити й те, що на вказане нерухоме майно немає претензій, що це нерухоме майно нікому не належить на праві власності, тобто є нічийним, або те, що власник відмовився від володіння цим нерухомим майном, або після закінчення дії договору (наприклад, оренди) не звертався щодо повернення нерухомого майна назад у його володіння.

Разом з вищевказаним особливою є ситуація і з набуттям права власності за набувальною давністю на земельну ділянку. Правове регулювання відповідних відносин характеризується нечіткістю та двозначністю, що видно з положень ст. 344 ЦК України (абз. 2 ч. 1), де зазначається, що набуття права власності на земельну ділянку за набувальною давністю регулюється законом. Тобто, з одного боку, відносини щодо набуття права власності на земельну ділянку за набувальною давністю вилучаються зі сфери дії положень ЦК України, а з іншого, позбавляються регулятивного значення. Однак не слід залишати поза увагою, що на законодавчому рівні відносини щодо нерухомого майна мають комплексне правове регулювання як основи стабілізації речових відносин між особами. Так, відносини щодо нерухомого майна регулюються положеннями Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень» від 01 липня 2004 року [2]. Зазначений закон, окрім того, що він має спеціальне призначення, спрямований забезпечити захист прав на нерухоме майно їх виникнення та здійснення. Цей закон



визначає правові, економічні, організаційні засади створення єдиної системи державної реєстрації речових прав на земельні ділянки та інше нерухоме майно, обмежень цих прав у складі державного земельного кадастру.

Добросовісність володіння нерухомим майном буде вважатись, якщо таке володіння не є результатом протиправної поведінки. При цьому положення ст. 344 ЦК України у разі володіння особою нерухомим майном на підставі договору, укладеним з власником цього нерухомого майна, застосовуватися не буде, оскільки інститут набувальної давності сформований на фундаменті недійсності відчуження.

Своєю чергою відкритість володіння нерухомим майном передбачає відсутність будь-якого приховування особою свого статусу щодо нерухомого майна, яке йому не належить, але право на яке останній хоче набути за набувальною давністю.

Аналізуючи окремі питання застосування судами законодавства про право власності під час розгляду цивільних справ, Верховний Суд України роз'яснив, що, виходячи зі змісту ст. 344 ЦК України, обставинами, що мають значення для справи і які має довести позивач, є: можливість майна бути об'єктом набувальної давності; добросовісність володіння; відкритість володіння; давність та безперервність володіння; відсутність інших осіб, які претендують на майно; відсутність титулу (підстави) у позивача для володіння майном та набуття права власності [7]. ВСУ вказував на складність розуміння судами добросовісності у контексті цієї норми. Поряд з цим за аналізом ВСУ саме відсутність добросовісності володіння у більшості випадків є підставою для відмови у позовах про визнання права власності за набувальною давністю. А тягар доказування добросовісності володіння у таких справах покладається на позивача.

У Постанові Пленуму ВССУ «Про судову практику в справах про захист права власності та інших речових прав»

[8] від 07.02.2014 № 5 роз'яснено судам, що володіння є добросовісним, якщо особа у разі заволодіння чужим майном не знала і не могла знати про відсутність у неї підстав для набуття права власності.

Суди, визначаючи добросовісність володіння, також вважають, що, насамперед, слід встановити, що володілець не знав і не міг знати про те, що володіє чужою річчю, тобто, що обставини, у зв'язку з якими виникло володіння чужою річчю, не давали найменшого сумніву щодо правомірності набуття майна. 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 та майно, що придбане добросовісним набувачем і у витребуванні якого його власнику було відмовлено.

Разом з тим набуття права на нерухоме майно, зокрема на земельну ділянку, за набувальною давністю регулюється положеннями ст. 119 ЗК України. При цьому вказаним законодавчим актом передбачено, що особа за набувальною давністю може набути право власності та користування земельною ділянкою, що підтверджується рішенням відповідних державних органів про надання нерухомого майна – земельної ділянки у право власності та користування.

Також судовою практикою встановлено, що спеціальне правило відносно безперервності володіння нерухомим майном, на яке особа набуває право власності за набувальною давністю, встановлене не лише для вирішення питання у судовому порядку щодо встановлення юридичного факту набуття права на нерухоме майно за набувальною давністю, а й на випадок правонаступництва [9]. Тобто особа вважає часом володіння нерухомим майном, право на яке набувається за набувальною давністю, увесь час свого володіння цим нерухомим майном. Слід також зазначити, що вказаний



строк володіння може вважатися набувальною давністю й для особи – спадкоємця володільця нерухомого майна, тобто перебіг строку не переривається зі смертю володільця, а продовжується на користь спадкоємця, який прийняв спадщину.

Для набуття права власності на нерухоме майно за набувальною давністю спливу набувальної давності, тобто строку володіння нерухомим майном, недостатньо, оскільки володілець має довести факт безперервного, тривалого, відкритого та добросовісного володіння нерухомим майном протягом встановленого строку набуття набувальної давності для підтвердження умов набувальної давності з метою отримання права на нерухоме майно за рішенням судового органу.

Добросовісність, будучи однією із загальних засад цивільного судочинства, вказує на чесність суб'єктів відносно нерухомого майна, право на яке набувається за набувальною давністю, має на меті захист цивільних прав указаних суб'єктів та їх цивільних обов'язків. Вирішуючи спори щодо набувальної давності володіння нерухомим майном, судовий орган має враховувати добросовісність володіння, саме в момент надання позивачу нерухомого майна. Останнє фактично є початковим моментом володіння нерухомим майном, який у подальшому включається до повного строку давності володіння нерухомим майном, що визначений законодавством України. Тут позивач – незаконний володілець має бути впевнений у відсутності протягом всього володіння нерухомим майном інших претендентів на отримання права власності на це нерухоме майно, а також має бути впевнений у тому, що має достатньо підстав для отримання прав власності на нерухоме майно за набувальною давністю.

Аналізом п. 8 «Прикінцевих та перехідних положень» ЦК України, встановлено, що правила ст. 344 ЦК України щодо набувальної давності поширюються на випадки володіння

нерухомим майном, яке почалось за три роки до набуття чинності ЦК України, отже, питання відносно набуття права власності на нерухоме майно за набувальною давністю вирішуються судом лише після 01 січня 2011 року. До цього зазначені питання врегульовані не були.

Отже, враховуючи викладене вище, набуття прав власності на нерухоме майно за набувальною давністю регулюються положеннями ЦК України та потребують подальшого дослідження.

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

*У запропонованій статті проводиться дослідження питань правового регулювання набуття права на нерухоме майно за законодавством України, що є новим та таким, що потребує уваги. Дослідження зазначених питань дасть у подальшому можливість запропонувати декілька окремих рекомендацій щодо доцільного розвитку відповідної судової практики та пропозицій щодо бажаних змін до актів чинного законодавства України. Нині інститут набувальної давності закріплений у Земельному та Цивільному кодексах України. Цей же інститут здавна був закріплений у цивільному законодавстві країн ЄС.*

*В предлагаемой статье проводится исследование вопросов правового регулирования приобретения права на недвижимое имущество по законодательству Украины, что является новым и таким, что требует внимания. Исследование указанных вопросов даст в дальнейшем возможность предложить несколько отдельных рекомендаций по поводу целесообразного развития соответствующей судебной практики и предложений относительно желаемых изменений в акты действующе-*



го законодавства України. На сьогоднішній день інститут придбательної давності закріплен в Земельном и Гражданском кодексах України. Этот же институт издавна был закріплен в гражданском законодательстве стран ЕС.

*The article deals with 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. Конституція України від 28 червня 1996 року. / Відомості Верховної Ради України, 1996, № 30.
2. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень. Закон України від 01.07.2004 № 1952-IV, ВР України
3. Цивільний кодекс України від 16.01.2003 року. / Відомості Верховної Ради України. 2003. № 40.
4. Цивільний процесуальний кодекс України: Закон України від 18.03.2004 р. № 1618-IV. Відомості Верховної Ради України. 2004. № 40–41, 42. Ст. 492.
5. Господарський кодекс України. Науково-практичний коментар. Харків «Одісей», 2007.
6. Земельний кодекс України / Відомості Верховної Ради, 2002, № 18.
7. Аналіз деяких питань застосування судами законодавства про право власності

при розгляді цивільних справ. Верховний Суд України: URL: <http://www.scourt.gov.ua/clients/vsu/vsu.nsf/%28print%29/1207B66D24762C1DC2257D0E004CC419>

8. Про судову практику в справах про захист права власності та інших речових прав. Пленум Вищого Спеціалізованого Суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ. Постанова від 7 лютого 2014 року № 5, URL: <http://document.ua/pro-sudovu-praktiku-v-spravah-pro-zahist-prava-vlasnosti-ta--doc178947.html>

9. Узагальнення судової практики розгляду цивільних справ про захист права власності та інших речових прав, проведене Вищим спеціалізованим судом з розгляду цивільних і кримінальних справ. / Вищий спеціалізований суд України з розгляду цивільних і кримінальних справ, лист від 28.01.2013 р. № 24-150/0/4-13 Головам апеляційних судів областей, міст Києва та Севастополя, Апеляційного суду Автономної Республіки Крим «Про практику застосування судами законодавства під час розгляду цивільних справ про захист права власності та інших речових прав». URL: <http://document.ua/pro-praktiku-zastosuvannja-sudami-zakonodavstva-pid-chas-roz-doc130596.html>

10. Цивільне право України. Підручник: У двох томах / За заг. ред. Я.М. Шевченко, Т. 2 Особлива частина. К.: Ін Юре, 2003.

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

12. Цивільне право України (традиції і новації): монографія. / За ред. проф. Є.О. Харитонова, Одеса: Фенікс. 2010. 700 с.

13. Цивільне та торгове право зарубіжних країн. / Шимон С.І. Навч. посіб. (Курс лекцій). К.: КНЕУ, 2004. 220 с.

14. Шимон С.І. Майнові права як об'єкти цивільних правовідносин (теоретичні та практичні аспекти): автореф. дис. ... д-ра юрид. наук. Київ, 2014. 40 с.

