

О. КОВАЛЬ,

*аспірант кафедри цивільного права і процесу
Національної академії внутрішніх справ*



УДК 347.232.1

Виникнення права власності на житло

Статтю присвячено дослідженню виникнення права власності на житло, що закріплене у нормативно-правових актах та висвітлене у наукових доробках, проводиться аналіз способів виникнення права власності на житло, вивчається можливість їх реалізації.

Ключові слова: житло, житлові приміщення, нерухомість, об'єкти нерухомості, право власності на житло, відчужувач, набувач.

Постановка проблеми. Одним із напрямів державної політики є створення умов для реалізації громадянами права на житло [1]. Можливість реалізації громадянами прав на житло забезпечує дія ст. 47 Конституції України, де зазначено, що держава створює умови, за яких кожний громадянин матиме змогу побудувати житло, придбати його у власність або взяти в оренду [2]. Однак реалії сьогодення свідчать про відсутність у громадян можливості побудувати собі житло або придбати його у власність.

Відсутність такої змоги обумовлена не лише низькими економічними по-

казниками, а й недосконалим чинним законодавством у сфері житлових правовідносин.

Аналіз досліджень та публікацій. В основу цієї статті покладено наукові дослідження вітчизняних та російських фахівців у галузі житлового права, а саме: Ю. Басина, Д. Бобрової, Б. Гонгало, М. Галянтича, В. Грибанова, О. Дзери, А. Довгерт, М. Іванчука, П. Крашеніннікова, Т. Лісніченко, Л. Лічмана, Є. Мічуріна, О. Підпригори, Н. Саніахметової, П. Седугіна, В. Чигіра; Т. Федосєєвої, Є. Харитонова. Питання стосовно способів реалізації

права на житло підіймалося у наукових статтях та працях В. Борисової, О. Воронової, І. Лисенко, П. Петренко, О. Старцева, М. Хавронюка.

Постановка завдання. Дослідження спрямоване на узагальнення та аналіз способів виникнення права власності на житло, що закріплені у нормативно-правових актах та висвітлені у наукових доробках, з метою вивчення можливості реалізації такого права та виявлення ймовірних проблем, які при цьому виникають, та їх вирішення.

Результати дослідження. Право на житло може бути реалізоване шляхом набуття у власність житлового приміщення та отримання його в користування.

Дещо по-іншому розмежовують способи реалізації права на житло такі науковці, як Є. Мічурін, С. Сліпченко та О. Соколов, виділяючи в окрему групу і здійснення права на житло шляхом його будівництва [3, с. 48].

Із такою позицією погодитись важко, оскільки можливість здійснення права на житло при здійсненні будівництва чи самостійного, чи шляхом пайової участі, чи шляхом інвестування коштів у відповідне будівництво житла буде реалізована повною мірою лише з моменту виникнення права власності на зазначене житло. На наш погляд, виділення в окрему групу здійснення права на житло шляхом будівництва не є обґрунтованим та необхідним.

Якщо розглядати реалізацію права на житло шляхом виникнення права власності на нього, то слід провести розмежування залежно від первісних та похідних способів виникнення, враховуючи наявність попереднього власника

та критерії волевиявлення його і можливого набувача прав на житло.

Відповідно до п. 1 ст. 328 ЦК України право власності набувається на підставах, що не заборонені законом, зокрема із правочинів [4].

Проте, як зазначає І. Лисенко, набуття права приватної власності на житло 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 [5, с. 247].

Якщо розглядати способи реалізації права на житло через виникнення права власності на нього, тоді до первісних (первинних) способів слід віднести такі.

1. Виникнення права власності на житло шляхом здійснення його індивідуального будівництва. Реалізація такого будівництва можлива за умови дотримання чинного законодавства, державних стандартів та норм, регіональних і місцевих правил забудови, містобудівної та проектної документації тощо. На сьогодні це питання регулюється низкою нормативних документів.

У разі відсутності відповідного документа, що дає право на виконання будівельних робіт, чи належно затвердженого проекту або з істотними порушеннями будівельних норм і правил, або при будівництві на земельній ділянці, що не була відведена для цієї мети, – місце матиме самочинне будівництво. Однак навіть у такому випадку, на думку Є. Харитонова та О. Старцева, такі дії можуть утворити право власності на самочинно зведені житловий будинок, будівлю, споруду, інше нерухоме майно у випадку наступного узаконен-

ня будівництва (за умови, що це не порушує права інших осіб) у встановленому законом порядку (частини 2, 5 ст. 376 ЦК України) [6, с. 421].

Такої ж позиції дотримуються і інші науковці, які підкреслюють, що самочинне будівництво дуже часто пояснюється об'єктивними чинниками: вкрай важкою та тривалою за часом процедурою отримання всіх необхідних дозволів та погоджень, великою часткою витрат у будівництві на отримання відповідних дозволів тощо. Однак на практиці особи, що здійснюють самочинне будівництво, використовують норми закону, що дозволяють визнати право власності на об'єкт самочинного будівництва на підставі рішення суду [7, с. 376].

Здійснення індивідуального будівництва житла, як на законних підставах так і самочинно збудованого, результатом якого є поява нового житла, – це є первісний спосіб виникнення права власності, оскільки таке право виникає на житло, якого раніше не існувало.

Згідно з ч. 2 ст. 331 ЦК України право власності на новостворене нерухоме майно (житлові будинки, будівлі, споруди тощо) виникає з моменту завершення будівництва, якщо передбачено прийняття до експлуатації – тоді з моменту прийняття до експлуатації, якщо передбачена державна реєстрація – тоді право власності виникає з моменту державної реєстрації [7, с. 345]. Відповідно до ч. 1 ст. 182 ЦК України право власності та інші речові права на нерухомі речі, обмеження цих прав, їх виникнення, перехід і припинення підлягають державній реєстрації [4]. Ця норма встановлює загальне імперативне правило щодо державної реєстрації нерухомості.

З огляду на це слід зробити висновок, що виникнення права власності на нерухоме майно можливе лише з моменту державної реєстрації, а не з моменту створення, чи з моменту введення в експлуатацію нерухомого майна. Тобто до моменту державної реєстрації нерухоме майно юридично не існує, а відповідно до ч. 3 ст. 331 ЦК України забудовник до завершення будівництва вважається лише власником матеріалів та обладнання, які були використані в процесі цього будівництва [4]. Слід погодитись із О. Вороною, яка справедливо критикує положення ст. 331 ЦК України, що встановлює три моменти виникнення права власності на новостворене нерухоме майно: з моменту завершення будівництва (створення майна); з моменту прийняття його до експлуатації; з моменту державної реєстрації. Вчена зазначає, що право власності на нерухоме майно, та зокрема на житло, відповідно до чинного законодавства підлягає державній реєстрації, тому право власності на новостворене житло виникає з моменту державної реєстрації [8, с. 9].

Аналогічною є думка І. Лисенка, який зазначає, що моментом виникнення права власності на житло як об'єкт нерухомості повинен бути момент державної реєстрації права власності. Тобто до завершення будівництва й державної реєстрації права власності на житло в особи виникнути не може [5, с. 249].

Оскільки мова йде про нову річ, у цьому випадку слід говорити про первісні підстави набуття права власності, оскільки право власності виникає на річ, яка раніше не існувала, тобто виникає на цю річ уперше [7, с. 344].

Підсумовуючи вищевикладене, можемо зазначити, що набуття права власності на новостворене житло, створене в результаті індивідуального будівництва, є первісним способом реалізації права на житло та погоджуємось із тими науковцями, які вважають, що право на новостворене житло буде реалізоване повною мірою лише за таких умов: будівництво має бути завершене; житло прийняте до експлуатації; проведена державна реєстрація права власності на таке житло.

2. Виникнення права власності на житло шляхом інвестування коштів у будівництво. Слід наголосити на тому, що з розвитком ринкових відносин дещо змінилися форми інвестування коштів у будівництво. На початку 1990-х років прийнятною формою для багатьох громадян, що бажали отримати у власність житло, стала участь у житлових кооперативах. Така участь давала можливість отримати у власність побудоване житло в обмін на повністю внесені раніше пайові внески.

Згодом на зміну пайовій участі у житлових кооперативах прийшло укладання інвестиційних договорів, за яким в обмін на залучені кошти інвестори отримували житло.

З метою уникнення незаконних дій у житловій сфері більш пріоритетним стало інвестування коштів у будівництво із залученням професійних посередників – фондів фінансування будівництва. Це стало позитивним кроком у реалізації громадянами права на житло.

Відносячи до підстав набуття права власності на житло саме інвестування коштів у будівництво, О. Воронова вказує на відсутність правового регулюван-

ня таких відносин, що призводило до виникнення на практиці ряду проблем, пов'язаних із захистом прав осіб, які передають кошти з метою отримання житла, зокрема: подорожчання вартості будівництва житлового будинку в процесі самого будівництва та претендування декількох осіб на одну й ту саму квартиру [8, с. 9].

Нами вже підкреслювалось, що крім первісних способів набуття права власності на житло існують і похідні, до яких належать, зокрема такі.

1. Виникнення права власності на житло шляхом укладення цивільних правочинів, за якими попередній власник житла відчуває його на користь іншої особи.

До таких договорів слід віднести договори купівлі-продажу, дарування, міни, довічного утримання (догляду) та ін. У науковій літературі їх відносять до договорів по відчуженню житла [8, с. 14]. Характерною ознакою таких договорів є обов'язковість письмової форми, їх нотаріального посвідчення та державної реєстрації правочинів щодо нерухомості.

Саме тому В. Борисова підкреслює, що нотаріальне посвідчення та державна реєстрація правочинів із нерухомістю, реєстрація прав на нерухомість пов'язані з особливостями предмета цих договорів [9, с. 63].

Таким чином, виникнення права власності на житло в результаті укладання зазначених договорів є можливим за трьох умов: укладання договорів у письмовій формі; нотаріальне посвідчення правочинів; державна реєстрація права власності на підставі укладених договорів.

2. Одним із похідних способів виникнення права власності на житло є придбання житла на прилюдних торгах та аукціонах.

Відповідно до Тимчасового положення про порядок проведення прилюдних торгів з реалізації арештованого нерухомого майна, передбачено можливість реалізації житлового будинку, квартири на прилюдних торгах та аукціонах. Слід зазначити, що такій реалізації підлягає лише те нерухоме майно, яке є арештованим.

3. Серед похідних способів виникнення права власності на житло є його успадкування. Спадкування може здійснюватися за заповітом і за законом особами, визнаними спадкоємцями. Відповідно до ст. 1218 ЦК України до складу спадщини входять лише ті права та обов'язки, носієм яких за життя був сам спадкодавець і які належали йому на законних підставах [4]. У такому випадку ненабуття права власності на житло спадкодавцем позбавляє такого права і спадкоємців, оскільки до складу спадщини таке право входити не може, бо нерухоме майно як об'єкт цивільного права не існує.

Висновки проведеного дослідження. Реалізація громадянами прав на житло можлива шляхом виникнення права власності на житло. Більше того, лише виникнення права власності на житло може свідчити про реалізацію повною мірою громадянином права на житло.

Способи виникнення права власності на житло можна розмежувати на первісні (первинні) та похідні. При цьому такий аналіз можна провести лише шляхом доктринального тлумачення,

оскільки саме розмежування способів у чинному законодавстві не закріплено.

Для виникнення права власності на житло необхідними є: встановлення наявності чи відсутності попереднього власника – відчужувача; за наявності відчужувача – його волевиявлення; за відсутності відчужувача – наявність відповідних юридичних фактів; у будь-якому з випадків волевиявлення набувача на отримання правомочностей власника.

До первісних способів виникнення права власності на житло слід віднести ті способи, за яких набуття прав на житло відбувається вперше: здійснення індивідуального будівництва, результатом чого є створення нового житла, навіть і самочинно збудованого, за умови його подальшого узаконення; інвестування коштів у будівництво шляхом участі у житлових кооперативах, укладання інвестиційних договорів чи залучення коштів через компанії з управління активами.

До похідних способів виникнення права власності на житло належать ті способи, за яких набуття прав на житло відбувається вже не вперше, тобто раніше воно вже перебувало у власності (державній, комунальній чи приватній), обов'язковою є наявність первісного власника та волевиявлення майбутнього набувача. Якщо розглядати критерій волевиявлення первісного власника, то виникнення права власності може не залежати від його волі (спадкування за законом, набувальна давність, приватизація, у зв'язку з вилученням земельної ділянки, придбання на прилюдних торгах арештованого житла), або існують ситуації, коли його воля є необхідною

(спадкування за заповітом, укладання договорів купівлі-продажу, міни, довічного утримання і т. ін.).

Незалежно від способів реалізації прав на житло важливим є момент виникнення права власності стосовно ньо-

го, що підтверджується отриманням набувачем документів про державну реєстрацію права власності. Дуже часто це є досить тривалою процедурою, наслідком чого можуть бути зловживання у житловій сфері.

Список використаної літератури

1. Про Концепцію державної житлової політики : Постанова Верховної Ради України № 254/95-ВР від 30.06.1995 р. // Відом. Верхов. Ради України. – 1995. – № 27. – Ст. 200.
2. Конституція України : прийнята на 5-й сесії Верховної Ради України 28 червня 1996 р. – К. : Парлам. вид-во, 2010. – 63 с.
3. Житлове право України : наук.-практ. посіб. / Є. О. Мічурін, С. О. Сліпченко, О. В. Соколов. – Х. : Еспада, 2004. – 318 с.
4. Цивільний кодекс України : зі змінами і допов. станом на 15.02.2011 р. : відповідає офіційному текстові. – К. : Прав. єдність, 2011. – 308 с.
5. Лисенко І. В. Щодо підстав набуття права приватної власності на житло / І. В. Лисенко // Право та управління. – 2011. – № 1. – С. 247–251.
6. Харитонов Є. О. Цивільне право України : підручник / Є. О. Харитонов, О. В. Старцев. – 2-ге вид., переробл. і допов. – К. : Істина, 2007. – 816 с.
7. Науково-практичний коментар Цивільного кодексу України / за ред. В. В. Богатиря – К. : Центр учб. л-ри, 2012. – 1024 с.
8. Воронова О. В. Підстави набуття права власності на житло : автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. юрид. наук : спец. 12.00.03 «Цивільне право і цивільний процес; сімейне право; міжнародне приватне право» / Воронова Ольга Василівна. – К., 2005. – 20 с.
9. Цивільне право України : підручник : у 2 т. / за заг. ред. В. І. Борисової, І. В. Спасибо-Фатєєвої, В. Л. Яроцького. – К. : Юрінком Інтер, 2004. – Т. 2. – 170 с.

Стаття надійшла до редколегії 21.08.2013.

Коваль Е. Возникновение права собственности на жилье

Работа посвящена исследованию возникновения права собственности на жилье, что закреплено в нормативно-правовых актах и освещено в научных трудах, проводится анализ способов возникновения права собственности на жилье, изучается возможность их реализации.

Ключевые слова: жилье, жилые помещения, недвижимость, объекты недвижимости, право собственности на жилье, отчуждатель, приобретатель.

Koval O. Appearing of housing ownership

The work is devoted to the study of appearing of housing ownership which is embodied in legal acts and published in scientific works, and in this work is analyzed of ways appearing of housing ownership, studied the possibility of their realization.

Keywords: housing, homes, property, real estate, ownership of housing, disposing, purchaser.