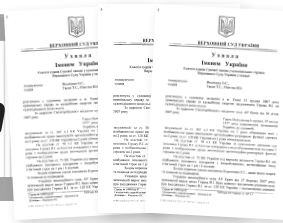


Аналіз судової практи



Аналіз деяких питань застосування судами законодавства про право власності при розгляді цивільних справ¹

Конвенцією про захист прав людини і основоположних свобод (1950 р.), ратифікованою Законом від 17 липня 1997 р. № 475/97-ВР (далі — Конвенція), зокрема ст. 1 Першого протоколу до неї (1952 р.), передбачено право кожної фізичної чи юридичної особи безперешкодно користуватися своїм майном, не допускається позбавлення особи її власності інакше як в інтересах суспільства і на умовах, передбачених законом і загальними принципами міжнародного права, визнано право держави на здійснення контролю за користуванням майном відповідно до загальних інтересів або для забезпечення сплати податків чи інших зборів або штрафів.

Гарантії здійснення права власності та його захисту закріплено й у вітчизняному законодавстві. Так, відповідно до ч. 4 ст. 41 Конституції України ніхто не може бути протиправно позбавлений права власності. Право приватної власності є непорушним.

Кожна особа має право звернутися до суду за захистом свого майнового права та інтересу (ст. 16 Цивільного кодексу України; далі — ЦК).

Справи за позовами про захист права власності належать до найбільш поширених категорій цивільних справ і, як правило, розглядаються відповідно до законодавчих норм. Однак слід зауважити, що прогалини в регулюванні відносин у сфері права власності спричиняють деякі труднощі у застосуванні судами чинного законодавства.

Мета проведення зазначеного аналізу — вивчення судової практики розгляду цивільних справ, пов'язаних із набуттям, припиненням, здійсненням та захистом права власності, виявлення складних і спірних питань, що виникають у суддів при вирішенні зазначених

спорів, надання пропозицій щодо можливих шляхів їх розв'язання.

Поняття та зміст права власності, межі його здійснення

Відповідно до ч. 1 ст. 317 ЦК власникові належать права володіння, користування та розпорядження своїм майном.

Правомочність володіння розуміють як передбачену законом (тобто юридично забезпечену) можливість мати (утримувати) в себе певне майно (фактично панувати над ним, зараховувати на свій баланс і под.).

Правомочність користування означає передбачену законом можливість використовувати, експлуатувати майно, отримувати від нього корисні властивості, його споживання.

Правомочність розпорядження означає юридично забезпечену можливість визначення і вирішення юридичної долі майна шляхом зміни його належності, стану або призначення (відчуження за договором, передача у спадщину, знищення, переробка і т. ін.).

У сукупності ці правомочності вичерпують усі надані власнику можливості. Причому інколи всі разом або деякі з них можуть належати і не власнику, а іншому володільцю майна, наприклад довірчому власнику майна, орендарю тощо. На відміну від прав власника, правомочності іншого законного володільця, навіть зі схожими правомочностями власника, не тільки не виключають прав самого власника на це майно, а й зазвичай виникають із його волі і в передбачених ним межах (наприклад, договір найму, договір управління майном).

Згідно з нормою ст. 319 ЦК власник володіє, користується і розпоряджається своїм майном на власний розсуд. Він сам вирішує, що робити зі своїм майном, керуючись виключно власними інтересами, здійснюючи щодо цього майна будь-які дії, які не повинні суперечити закону і не

¹ Витяг із аналізу підготували до друку суддя Верховного Суду України Л.І. Григор'єва і головний консультант управління вивчення та аналізу судової практики С.В. Павловська. Початок. Продовження матеріалу публікуватиметься в наступних номерах «Вісника Верховного Суду України».

порушують прав інших осіб та інтересів суспільства. Діяльність власника може бути обмежена чи припинена або власника може бути зобов'язано допустити до користування його майном інших осіб лише у випадках і в порядку, встановлених законом. Тобто правомочності власника не є безмежними, закон може встановлювати певні обмеження здійснення права власності. Такі обмеження встановлюються з метою забезпечення рівноваги в суспільстві та здійснення майнових прав усіма суб'єктами права.

Отже, правомочності власника та межі здійснення ним прав встановлені законом.

Через категорії «межі здійснення суб'єктивних цивільних прав» та «обмеження здійснення суб'єктивних цивільних прав» у законі встановлюється така поведінка власника, яка не суперечить актам цивільного законодавства. Власник майна повинен враховувати межі та обмеження цивільних прав.

Межі здійснення цивільних прав фактично виражаються у формулі «дозволено все, що прямо не заборонено законом», а обмеження (заборони), які мають найбільш загальний характер і які особа-власник повинна враховувати у своїй поведінці, конкретизуються у ст. 13 ЦК.

Так, обмеження встановлюються щодо окремих суб'єктивних прав як засіб стримання особи-власника при здійсненні ним цих прав з урахуванням необхідності дотримання прав інших осіб (при праві переважної купівлі) або суспільних інтересів (збереження пам'яток культури, історичних цінностей).

Зокрема, власник земельної ділянки не вправі використовувати її не за цільовим призначенням або з порушенням екологічних вимог (статті 91, 143, 144 Земельного кодексу; далі — ЗК). Цільове призначення мають також житлові приміщення, які власник має право використовувати для власного проживання, проживання членів своєї сім'ї, інших осіб і не має права використовувати їх для промислового виробництва (статті 6, 189 Житлового кодексу; далі — ЖК, ст. 383 ЦК). Власник земельної ділянки повинен утримуватися від порушення прав особи, в інтересах якої встановлений сервітут (ч. 2 ст. 319, ст. 404 ЦК); власник пам'ятки культурної спадщини — від її пошкодження або знищення (ст. 352 ЦК).

Таким чином, аналіз законодавства дає підстави для висновку: абсолютність прав власника зовсім не означає, що ніхто і ніколи не може їх обмежити. Разом із тим, як вбачається зі ст. 319 ЦК, обмеження права власності не підлягають розширеному тлумаченню.

Закріплений у п. 1 ч. 2 ст. 319 ЦК принцип, відповідно до якого дії власника щодо його майна не повинні суперечити закону, є загальним універсальним обмеженням прав власника. Відсутність прямої заборони в законі надає власнику широке коло можливостей для здійснення права власності, в той час як заборона на здійснення певних дій є механізмом стримання власника.

Так, держава стримує власника, коли встановлює обмеження в цивільному обороті певного майна (наприклад, вогнепальної та іншої зброї тощо).

Надаючи власнику право вчиняти з власним майном будь-які дії, у тому числі його знищення, закон обмежує власника у виборі способу знищення майна з тим, щоб обраний спосіб був безпечним для оточення і навколишнього середовища. Наприклад, власник не може знищити свій будинок шляхом підпалу чи вибуху, оскільки виникає загроза пожежі або пошкодження сусідніх будинків чи життю та здоров'ю інших осіб.

Законом встановлено обмеження прав власника також іншого характеру.

Наприклад, у ч. 5 ст. 373 ЦК зазначено, що власник земельної ділянки може використовувати на свій розсуд все, що знаходиться над і під поверхнею цієї ділянки, якщо інше не встановлено законом та якщо це не порушує прав інших осіб. Однак право власності особи на земельну ділянку поширюється лише на поверхневий (грунтовий) шар у межах цієї ділянки, на водні об'єкти, ліси, багаторічні насадження, які знаходяться на ділянці, а також на простір над і під поверхнею ділянки, висотою і глибиною, необхідними для зведення житлових, виробничих та інших будівель і споруд. Разом із тим право власності особи не поширюється на надра (статті 14, 16 Закону від 27 липня 1994 р. № 132/94-ВР «Про надра»), у зв'язку з чим власник земельної ділянки обмежений у праві видобутку надр, що знаходяться під поверхнею його земельної ділянки. Власник земельної ділянки також не може претендувати на повітряний стовп над земельною ділянкою.

Обмеження прав власника встановлено й іншими законами.

Так, відповідно до ст. 52 Закону від 25 червня 1991 р. № 1264-ХІІ «Про охорону навколишнього природного середовища» громадяни та інші особи зобов'язані дотримувати правил транспортування, зберігання і застосування засобів захисту рослин, стимуляторів їх росту, мінеральних добрив, нафти і нафтопродуктів, токсичних хімічних речовин та інших препаратів, з тим щоб не допустити забруднення ними

або їх складовими навколишнього природного середовища і продуктів харчування.

В іншій нормі — ч. 6 ст. 5 Закону від 13 грудня 2001 р. № 2894-III «Про тваринний світ» (далі — Закон № 2894-III) — визначено, що об'єкти тваринного світу в Україні знаходяться під охороною держави незалежно від права власності на них. У ч. 3 ст. 7 цього Закону зазначено, що у передбаченому законом порядку права власників об'єктів тваринного світу можуть бути обмежені в інтересах охорони цих об'єктів, навколишнього природного середовища та захисту прав громадян. А в ст. 8 Закону № 2894-III передбачено можливість припинення права приватної власності на об'єкти тваринного світу у разі жорстокого поводження з дикими тваринами, встановлення законодавчими актами заборони щодо перебування у приватній власності окремих об'єктів тваринного світу, а також в інших випадках, передбачених законом.

Підсумовуючи, слід дійти висновку, що межі здійснення цивільних прав визначають правомірну поведінку особи, оскільки її дії в межах цивільних прав підлягають правовому захисту, на відміну від дій, вчинених поза межами права.

Прикладом дотримання цього принципу як у сфері відносин щодо здійснення права власності, так і у сфері зобов'язальних відносин є наведений нижче витяг із постанови Верховного Суду України від 10 жовтня 2012 р. у справі № 6-110цс12 за результатами розгляду ухвали Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ від 9 квітня 2012 р., постановленої у справі про вирішення спору між Товариством з обмеженою відповідальністю «Ковальська-Житлосервіс», що є виконавцем житлово-комунальних послуг, і власником квартири, який відмовився від укладення договору про надання послуг за утримання будинку та прибудинкової території.

Частиною 1 ст. 19 Закону від 24 червня 2004 р. № 1875-IV «Про житлово-комунальні послуги» (далі — Закон № 1875-IV) передбачено, що відносини між учасниками договірних відносин у сфері житлово-комунальних послуг здійснюються виключно на договірних засадах.

Пунктом 1 ч. 3 ст. 20 цього Закону передбачено обов'язок споживача укласти договір на надання житлово-комунальних послуг, підготовлений виконавцем на основі типового договору. Цей обов'язок відповідає зустрічному обов'язку виконавця, визначеному п. 3 ч. 2 ст. 21 Закону № 1875-IV, — підготувати та укласти зі споживачем договір на надання житлово-комунальних

послуг з визначенням відповідальності за дотримання умов його виконання згідно з типовим договором. Форма та зміст (умови) типового договору затверджені постановою Кабінету Міністрів України від 20 травня 2009 р. № 529 «Про затвердження Типового договору про надання послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій» (далі — постанова № 529).

З аналізу змісту ч. 3 ст. 6, ч. 1 ст. 630 ЦК, статей 19—21 Закону № 1875-IV, постанови № 529 убачається, що умови типового договору, які набули юридично обов'язкового значення в силу актів цивільного законодавства, є обов'язковими для сторін договору, які не мають права відступити від їх положень і врегулювати свої відносини на власний розсуд.

Таким чином, укладення договору на надання житлово-комунальних послуг є обов'язком споживача за умови, якщо запропонований виконавцем послуг договір відповідає типовому договору. Відмова споживача послуг від укладення договору в такому разі суперечить вимогам ч. 3 ст. 6, статей 627, 630 ЦК та статей 19, 20 Закону № 1875-IV.

Усі зазначені вище та проаналізовані положення чинного законодавства кореспондуються з нормами статей 13, 41 Конституції і ст. 1 Першого протоколу до Конвенції, якими закріплені основні принципи здійснення права власності та його обмеження:

по-перше, встановлено право безперешкодно і в повному обсязі здійснювати правомочності власника щодо свого майна;

по-друге, визначено межі допустимого розумного втручання держави у здійснення правомочностей власника. Причому таке втручання повинно бути законним і має здійснюватися з дотриманням принципу справедливого балансу між публічними і приватними інтересами.

Зазначені принципи сформульовано і в рішенні Європейського суду з прав людини у справі «Спорронг і Лоннрот проти Швеції» (23 вересня 1982 р.), відповідно до якого суд повинен визначити, чи було дотримано справедливий баланс між вимогами інтересів суспільства і вимогами захисту основних прав людини. Забезпечення такої рівноваги є невід'ємним принципом Конвенції в цілому і також відображено у структурі ст. 1 Першого протоколу.

Суб'єкти

Відповідно до ЦК (статті 2, 318, 324) суб'єктами права власності є:

– Український народ, від імені якого права власника здійснюють органи державної влади та

органи місцевого самоврядування в межах, встановлених Конституцією;

– інші учасники цивільних відносин: фізичні та юридичні особи, зокрема держава Україна, Автономна Республіка Крим (далі — АР Крим), територіальні громади, іноземні держави та інші суб'єкти публічного права, якими є державні підприємства, казенні підприємства, державні установи, комунальні підприємства, комунальні установи.

Відповідно до ст. 329 ЦК юридична особа публічного права набуває права власності на майно, передане їй у власність, та на майно, набуте нею у власність на підставах, не заборонених законом.

Від імені та в інтересах держави право власності здійснюють відповідно органи державної влади (ч. 2 ст. 326 ЦК). Управління майном, що є у державній власності, здійснюється державними органами, а у випадках, передбачених законом, може здійснюватися іншими суб'єктами (ч. 3 ст. 326 ЦК).

Згідно зі ст. 4 Закону від 21 вересня 2006 р. № 185-V «Про управління об'єктами державної власності» суб'єктами управління об'єктами державної власності є: Кабінет Міністрів України; центральний орган виконавчої влади, що забезпечує реалізацію державної політики у сфері управління об'єктами державної власності; центральний орган виконавчої влади, що забезпечує формування та реалізує державну політику у сфері економічного розвитку; міністерства та інші органи виконавчої влади; Фонд державного майна України; органи, що забезпечують діяльність Президента України, Верховної Ради України та Кабінету Міністрів України; органи, які здійснюють управління державним майном відповідно до повноважень, визначених окремими законами; державні господарські об'єднання, державні холдингові компанії, інші державні господарські організації; Національна академія наук України, галузеві академії наук. Державна керуюча холдингова компанія має статус уповноваженого органу управління щодо об'єктів управління державної власності, що передані до її статутного капіталу та статутного капіталу її корпоративних підприємств.

Відповідно до ч. 5 ст. 22 Господарського кодексу України (далі — ГК) держава реалізує право державної власності у державному секторі економіки через систему організаційно-господарських повноважень відповідних органів управління щодо суб'єктів господарювання, що належать до цього сектора і здійснюють свою діяльність на основі права господарського відання або права оперативного управління.

Право господарського відання та право оперативного управління — це речові права осіб, які не є власниками, що захищаються відповідно до положень, встановлених для захисту права власності. При цьому право господарського відання належить комерційним підприємствам — суб'єктам підприємницької діяльності (ст. 136 ГК), а право оперативного управління — некомерційним юридичним особам (ст. 137 ГК).

Відповідно до висновку Верховного Суду України, викладеному у постанові від 4 липня 2011 р. у справі № 3-67гс11 за позовом Львівського міжрайонного транспортного прокурора в інтересах держави в особі Міністерства транспорту та зв'язку України, державного територіально-галузевого об'єднання «Львівська залізниця» (далі — ДТГО) до Неліпинської сільської ради (далі — Сільрада), виконавчого комітету Сільради, третя особа — Особа 1, про визнання права державної власності на будівлю вокзалу, яка знаходиться в господарському віданні ДТГО, що входить до сфери управління позивача, — суб'єкт управління державним майном вправі подавати позов про визнання права власності за державою на майно, що знаходиться у нього на праві повного господарського відання.

Суб'єктами права комунальної власності є територіальні громади та утворені ними органи місцевого самоврядування (ст. 327 ЦК).

Згідно зі ст. 143 Конституції майном, що є в комунальній власності, управляють територіальні громади села, селища, міста безпосередньо або через утворені ними органи місцевого самоврядування. У ст. 1 Закону від 21 травня 1997 р. № 280/97-ВР «Про місцеве самоврядування в Україні» (далі — Закон № 280/97-ВР) визначено, що представницьким органом місцевого самоврядування є відповідна місцева рада, яка складається з депутатів і відповідно до закону наділяється правом представляти інтереси територіальної громади і приймати від її імені рішення.

Відповідно до п. 31 ст. 26 Закону № 280/97-ВР сільські, селищні, міські ради вправі приймати рішення про передачу іншим органам окремих повноважень щодо управління майном, яке належить до комунальної власності відповідної територіальної громади, визначення цих повноважень та умов їх здійснення.

У судовій практиці траплялися випадки, коли суди неправильно визначали представницький орган територіальної громади.

Так, постановою Верховного Суду України від 10 жовтня 2011 р. скасовано постанову Вищого господарського суду України від 27 квітня 2011 р.

у справі за позовом товариства з обмеженою відповідальністю «Кіноман» (далі — ТОВ) до Головного управління комунальної власності м. Києва Київської міської державної адміністрації (далі — Управління), треті особи: Державне комунальне підприємство «Кінотеатр «Жовтень»» (далі — ДКП), Київська міська рада, про зобов'язання укласти договір оренди.

Як установили суди, цілісний майновий комплекс ДКП належить до комунальної власності м. Києва на підставі рішення виконавчого комітету Київської міської ради від 31 січня 1992 р. за № 26 «Про формування комунального майна та районів».

25 вересня 2003 р. на загальних зборах членів трудового колективу ДКП прийнято рішення про створення ТОВ з метою оренди цілісного майнового комплексу, яке було зареєстроване Подільською районною в м. Києві державною адміністрацією 8 жовтня 2003 р.

Відповідно до ч. 5 ст. 16 Закону № 280/97-ВР від імені та в інтересах територіальних громад права суб'єкта комунальної власності здійснюють відповідні ради.

До відання виконавчих органів, зокрема міських рад, належать повноваження щодо управління в межах, визначених радою, майном, що належить до комунальної власності відповідних територіальних громад (п. 1 ст. 29 Закону № 280/97-ВР).

Частиною 5 ст. 60 зазначеного Закону передбачено повноваження органів місцевого самоврядування від імені та в інтересах територіальних громад здавати об'єкти права комунальної власності в оренду відповідно до закону.

Згідно зі ст. 5 Закону від 10 квітня 1992 р. № 2269-ХІІ «Про оренду державного та комунального майна» (далі — Закон № 2269-ХІІ) орендодавцями, зокрема, є органи, уповноважені Верховною Радою АР Крим та органами місцевого самоврядування управляти майном, — щодо цілісних майнових комплексів підприємств, їх структурних підрозділів та нерухомого майна, яке відповідно належить АР Крим або перебуває у комунальній власності.

Положенням про Головне управління комунальної власності м. Києва виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації), затвердженим рішенням Міськради від 10 липня 2003 р. № 584/744, визначено повноваження Управління, зокрема на здійснення повноважень орендодавця цілісних майнових комплексів підприємств комунальної власності територіальної громади м. Києва.

Разом із тим Управління виступає орендодавцем цілісних майнових комплексів підприємств, організацій комунальної власності територіальної громади м. Києва (їхніх структурних підрозділів) на виконання відповідних рішень Київської міської ради (підпункт 14 п. 7 зазначеного Положення).

З урахуванням наведеного відповідач здійснює свої повноваження орендодавця майна комунальної власності територіальної громади м. Києва тільки за наявності відповідного рішення Київської міської ради і не наділений повноваженнями самостійно приймати рішення про передачу об'єктів комунальної власності в оренду.

Господарські суди при розгляді справи встановили, що рішення про передачу в оренду позивачу спірного об'єкта на пленарному засіданні Київська міська рада не приймала.

Крім того, у вирішенні спору судовими інстанціями не було враховано положень ч. 2 ст. 14 ЦК, відповідно до яких особа не може бути примушена до дій, вчинення яких не є обов'язковим для неї (справа № 3-106гс11).

Суб'єктами права приватної власності є фізичні та юридичні особи. Фізичні та юридичні особи можуть бути власниками будь-якого майна, за винятком того, яке відповідно до закону не може їм належати.

Так, Постановою Верховної Ради України від 17 червня 1992 р. № 2471-ХІІ «Про право власності на окремі види майна» (далі — Постанова ВР № 2471-ХІІ) визначено Перелік видів майна, що не може перебувати у власності громадян, громадських об'єднань, міжнародних організацій та юридичних осіб інших держав на території України та встановлено Спеціальний порядок набуття права власності громадянами на окремі види майна. Не можуть перебувати у власності вищезазначених суб'єктів зброя, бойова і спеціальна військова техніка, ракетно-космічні комплекси; вибухові речовини й засоби вибуху, всі види ракетного палива; бойові отруйні речовини і под. А таке майно, як вогнепальна мисливська зброя, газові пістолети і револьвери, деякі види пневматичної зброї; пам'ятки історії та культури; радіоактивні речовини може бути придбане громадянами лише за наявності дозволу відповідного органу.

Відповідно до положень ЗК (статті 22, 81, 82) іноземці, особи без громадянства, іноземні юридичні особи та іноземні держави не можуть бути власниками земель сільськогосподарського призначення. Прийняті ними у спадщину земельні ділянки з вищезазначеним цільовим призначенням

протягом року з моменту переходу підлягають відчуженню. У ст. 145 ЗК передбачено, що у випадках, коли земельна ділянка цією особою протягом року не відчужена, така ділянка підлягає примусовому відчуженню за рішенням суду.

За загальним правилом склад і кількість майна, що може знаходитись у власності фізичних та юридичних осіб, є необмеженими. Однак законом можуть бути встановлені певні обмеження.

Так, п. 13 розд. X «Перехідні положення» ЗК визначено, що на період до 1 січня 2015 р. громадяни і юридичні особи можуть набувати право власності на землі сільськогосподарського призначення загальною площею до 100 га. Ця площа може бути збільшена у разі успадкування земельних ділянок за законом.

Об'єкти. Поняття майнових прав. Поняття і визначення нерухомого майна

Об'єктами права власності є будь-які речі (майно).

Річчю є предмет матеріального світу, щодо якого можуть виникати цивільні права та обов'язки (ст. 179 ЦК).

Згідно із ст. 190 ЦК майном як особливим об'єктом вважаються окрема річ, сукупність речей, а також майнові права та обов'язки. Майнові права є неспоживною річчю. Майнові права визнаються речовими правами.

Вивчення наданих для проведення аналізу матеріалів свідчить, що деякі суди ототожнюють поняття «майно» і «майнові права».

Наприклад, рішенням Хмельницького міського районного суду від 23 червня 2011 р. задоволено позов С. до Хмельницького бюро технічної інвентаризації (далі — БТІ), М., Південно-Західної універсальної товарної біржі, арбітражного керуючого З. про визнання права власності на $\frac{1}{2}$ частину квартири — припинено право власності на $\frac{1}{2}$ частину квартири, яка зареєстрована за М. Визнано право власності на $\frac{1}{2}$ частину цієї квартири за С. Зобов'язано БТІ внести зміни до державного реєстру прав власності на нерухоме майно та провести необхідні дії щодо його переєстрації.

З матеріалів справи вбачається, що М., будучи суб'єктом підприємницької діяльності, допустив податкову заборгованість у сумі 100 грн, у зв'язку з чим постановою Господарського суду Хмельницької області від 23 жовтня 2007 р. його визнано банкрутом, відкрито ліквідаційну процедуру, призначено ліквідатором Державну податкову інспекцію у м. Хмельницькому, а

ухвалою від 19 травня 2008 р. проведено заміну ліквідатора і призначено ліквідатором арбітражного керуючого З.

20 вересня 2009 р. С. за договором купівлі-продажу, укладеним з ліквідатором З., придбала $\frac{1}{2}$ частину однокімнатної квартири на біржових торгах Південно-Західної універсальної товарної біржі. Проте БТІ відмовило їй у реєстрації права власності на підставі того, що такий договір підлягає нотаріальному посвідченню і державній реєстрації.

Задовольняючи позов, суд першої інстанції виходив з того, що біржова угода, укладена С., є договором купівлі-продажу майнових прав і до неї не можуть бути застосовані вимоги ст. 657 ЦК.

Скасовуючи рішення суду першої інстанції та ухвалюючи нове рішення про відмову в позові, апеляційний суд виходив із того, що предметом договору купівлі-продажу від 20 вересня 2009 р., укладеного між С. та приватним підприємцем М. в особі ліквідатора З., є не майнове право, а частина речі — предмет матеріального світу, а саме $\frac{1}{2}$ частину квартири, і за цим договором до покупця переходять три правомочності — володіння, користування і розпорядження, що у своїй сукупності становлять зміст права власності (справа № 22ц-2851/11).

Останнім часом збільшилася кількість спорів стосовно майнових прав на об'єкти незавершеного будівництва, у зв'язку з чим виникають питання стосовно майнових прав як об'єкта права власності. В одних випадках фізичні особи просять суд визнати за ними право власності на проінвестоване ними майно — вже збудований об'єкт нерухомості, який прийнятий до експлуатації, проте на який з тих чи інших підстав не отримані правовстановлюючі документи. В інших випадках просять визнати майнові права на проінвестований на 100 %, але недобудований об'єкт.

Суди визнають «майнові права на квартиру», «право власності на квартиру, об'єкт інвестування будівництва», «майнові права на об'єкт інвестування» та ін. Є випадки звернення з позовом про визнання права власності на майнове право на житлову квартиру за будівельним номером і «суд приходить до висновку, що для захисту прав та законних інтересів інвестора позивача, за ним слід визнати право власності на майнові права на об'єкт незавершеного будівництва».

З аналізу чинного законодавства (статті 190, 656, 717 ЦК, Закон від 2 жовтня 1992 р. № 2654-XII «Про заставу» (далі — Закон № 2654-XII), Закон від 19 червня 2003 р. № 979-IV «Про іпотечне

кредитування, операції з консолідованим іпотечним боргом та іпотечні сертифікати», Закон від 5 червня 2003 р. № 898-IV «Про іпотеку» (далі — Закон № 898-IV)), а також з урахуванням висновків Верховного Суду України за результатами розгляду спорів з приводу майнових прав (справи № 6-29429св09, 6-52295св10, 6-32594св10) вбачається, що майнові права поряд з будь-якими рухомими, нерухомими речами, грошима, цінними паперами є об'єктами цивільного обороту.

При розгляді справ зазначеної категорії судам слід враховувати, що до майнових прав належить, зокрема, право вимоги, що виникає з приводу володіння, користування та розпоряджання майном (наприклад: спадкові права; права вимоги особи за зобов'язаннями, за якими вона є кредитором; виключні права автора і под.), право вчиняти дії щодо оформлення права власності на майно.

У постанові Судової палати у цивільних справах Верховного Суду України від 30 січня 2013 р. у справі № 6-168цс12 зроблено висновок, що майнове право, яке можна визначити як «право очікування», є складовою частиною майна як об'єкта цивільних прав. Майнове право — це обмежене речове право, за яким власник цього права наділений певними, але не всіма правами власника майна, та яке засвідчує правомочність його власника отримати право власності на нерухоме майно чи інше речове право на відповідне майно в майбутньому.

До майнових обов'язків належать, зокрема, договірні зобов'язання майнового характеру, зобов'язання з утримання тощо, обов'язки з відшкодування шкоди, а також обов'язки щодо вчинення певних дій стосовно майна, передбачених законом або договором, та на інших підставах (наприклад, обов'язок щодо знесення самочинного будівництва).

Захист майнових прав здійснюється в порядку, визначеному законодавством (наприклад, захист майнових прав автора — за Законом від 23 грудня 1993 р. № 3792-XII «Про авторське право і суміжні права»; далі — Закон № 3792-XII), а якщо такий спеціальний порядок не визначений, захист майнового права здійснюється на загальних підставах цивільного законодавства.

Важливе значення для вирішення судами справ, пов'язаних з виникненням, зміною та припиненням права власності, відповідно до чинного законодавства, має правильне визначення належності об'єкта до рухомого або нерухомого майна.

За ст. 181 ЦК до нерухомих речей належать земельні ділянки, а також об'єкти, розташовані

на земельній ділянці, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення. Відповідно рухомими речами є речі, які можна вільно переміщувати у просторі.

До об'єктів нерухомого майна ЦК віднесено житлові будинки, будівлі, споруди, інше нерухоме майно (статті 331, 376). Згідно із Законом № 2269-XII нерухоме майно поділяється на будівлі, споруди, приміщення (ст. 4). Відповідно до Закону від 1 липня 2004 р. № 1952-IV «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (далі — Закон № 1952-IV) об'єктами нерухомого майна є житлові будинки; квартири; будівлі, споруди, житлові та нежитлові приміщення (ст. 5). Визначення «житловий будинок», «квартира», «садиба» містяться у гл. 28 ЦК, поняття «об'єкти житлової нерухомості» — у Податковому кодексі України. Об'єкти житлової нерухомості поділяються на такі типи: житловий будинок, житловий будинок садибного типу, прибудова до житлового будинку, квартира, котедж, кімнати у багатосімейних (комунальних) квартирах, садовий і дачний будинки (ст. 14.1.129).

У ЦК, крім понять «нерухомість», «нерухоме майно», «об'єкт нерухомого майна» (ч. 1 ст. 181, п. 6 ч. 1 ст. 346, статті 350, 351), вживаються також інші поняття, наприклад: «об'єкт незавершеного будівництва» (ст. 331), «об'єкт будівництва» (статті 875—877, 879—881, 883), однак прямого визначення цих понять немає.

Виходячи з аналізу чинного законодавства та з урахуванням характерних ознак незавершеного будівництва слід визнати, що об'єкт будівництва (об'єкт незавершеного будівництва) — нерухома річ особливого роду: фізичне її створення розпочато, однак не завершено. Щодо такої речі можливе встановлення будь-яких суб'єктивних майнових, а також зобов'язальних прав у випадках та в порядку, визначених актами цивільного законодавства.

При вирішенні питання про виникнення, зміну та припинення суб'єктивних цивільних прав стосовно об'єкта незавершеного будівництва слід враховувати особливості та обмеження, встановлені законодавчими актами.

Зазначений висновок підтверджується також положенням ч. 1 ст. 1 Закону № 1952-IV, відповідно до якого державна реєстрація прав на об'єкт незавершеного будівництва та їх обтяжень у випадках, установлених законом, проводиться у порядку, визначеному цим Законом, з урахуванням особливостей правового статусу такого об'єкта.

Згідно з нормами чинного законодавства, зокрема положеннями статей 182, 331, 334 ЦК,

основною умовою для визначення статусу нерухомого майна будь-якого об'єкта нерухомоті (у тому числі й тих об'єктів, правовий статус яких законодавчими актами не визначений: асфальтовані чи бетонні площадки, під'їзні колії, автомобільна дорога, автомобільні платформи, спортивні споруди тощо) є державна реєстрація прав на нього.

Законом № 1952-IV встановлено, що державна реєстрація речових прав на нерухоме майно — офіційне визнання і підтвердження державою фактів виникнення, переходу або припинення прав на нерухоме майно, обтяження таких прав шляхом внесення відповідного запису до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно (ст. 2).

Об'єкти нерухомого майна мають бути капітального типу (ст. 4 Закону № 1952-IV), а не тимчасовими, що є характерним для малих архітектурних форм і тимчасових споруд для провадження підприємницької діяльності, визначення яких міститься в ст. 28 Закону від 17 лютого 2011 р. № 3038-VI «Про регулювання містобудівної діяльності» (далі — Закон № 3038-VI).

Також відповідно до абз. 7 п. 4 Порядку державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень (затверджено постановою Кабінету Міністрів України від 22 червня 2011 р. № 703) не підлягають державній реєстрації речові права та їх обтяження на малі архітектурні форми, тимчасові, некапітальні споруди, що розташовані на земельній ділянці, переміщення яких є можливим без їх знецінення та зміни призначення.

Аналогічне правило містилося в п. 1.6 Тимчасового положення про порядок державної реєстрації права власності та інших речових прав на нерухоме майно (затверджено наказом Міністерства юстиції України від 7 лютого 2002 р. № 7/5 (у редакції наказу Міністерства юстиції України від 28 липня 2010 р. № 1692/5)²; зареєстровано в Міністерстві юстиції України 18 лютого 2002 р. за № 157/6445; далі — Тимчасове положення).

Визнаючи право власності на малі архітектурні форми як на об'єкт нерухомого майна, суди фактично вирішують питання щодо користування земельною ділянкою, яка є необхідною для їх обслуговування.

Наприклад, Богунський районний суд м. Житомира рішенням від 30 вересня 2010 р.

задовольнив позов Особи 1 до Особи 2 про визнання дійсним договору купівлі-продажу та визнання права власності на будівлю — торговий павільйон площею 19,8 м², розташований за Адресою 1. Задовольняючи позов, районний суд виходив із того, що зведений об'єкт є нерухомим майном. Рішенням Апеляційного суду Житомирської області від 26 квітня 2011 р. рішення суду першої інстанції скасовано та ухвалено нове рішення, яким у задоволенні позову відмовлено, оскільки зазначена споруда не є нерухомим майном. Суд установив, що 31 грудня 2009 р. сплив термін договору оренди частини території для встановлення кіоску і орендодавець не мав наміру продовжувати договір оренди, про що було повідомлено орендаря. Оскільки орендар відмовився звільнити займану частину території, Господарський суд Житомирської області рішенням від 15 червня 2010 р., залишеним без змін постановою Житомирського апеляційного господарського суду від 14 жовтня 2010 р., зобов'язав його звільнити частину платформи на території Житомирського автовокзалу. Після цього Особа 1 звернулася до суду з позовом про визнання дійсним договору купівлі-продажу майна та визнання права власності на будівлю, торговий павільйон площею 19,8 м², розташований за Адресою 1 (справа № 22-ц/0690/745/11).

Отже, об'єкт не може вважатися нерухомим майном, якщо він є тимчасовим.

Складне також питання щодо можливості визнання права власності на господарсько-побутові будівлі, у тому числі за відсутності на земельній ділянці житлового будинку.

Враховуючи норми статей 186, 380, 381 ЦК, господарсько-побутові будівлі (сарай, гараж, санвузол і под.), наземні і підземні комунікації (водопостачання, очисні споруди тощо), що розташовані з житловим будинком на одній земельній ділянці і призначені для забезпечення власника необхідними засобами благоустрою, вважаються приналежністю головної речі і не є самостійними нерухомими речами, у зв'язку з чим право власності на такі будівлі та споруди як на окремі об'єкти визнаватися не може.

Те, що надвірні приміщення, огорожі та інші надвірні споруди, що обслуговують будівлю (сарай, паркан, колодязь), становлять разом з нею один інвентарний об'єкт, визначено в Інструкції з бухгалтерського обліку необоротних активів бюджетних установ (затверджено наказом Державного казначейства України від 17 липня 2000 р. № 64 (у редакції наказу

² Наказ втратив чинність на підставі наказу Міністерства юстиції України від 14 грудня 2012 р. № 1844/5.

Державного казначейства України від 21 лютого 2005 р. № 30))³.

Однак, якщо ці будівлі та споруди (сарай, паркан, колодязь) обслуговують два і більше приміщень, вони вважаються самостійними інвентарними об'єктами (п. 2.5).

При вирішенні спорів про визнання права власності на господарсько-побутову будівлю або споруду за відсутності житлового будинку слід керуватися ч. 5 ст. 20 ЗК, відповідно до якої види використання земельної ділянки в межах певної категорії земель (крім земель сільсько-господарського призначення та земель оборони) визначаються її власником або користувачем самостійно в межах вимог, встановлених законом до використання земель цієї категорії, з урахуванням містобудівної документації та документації із землеустрою.

³ Наказ втратив чинність на підставі наказу Міністерства фінансів України від 26 червня 2013 р. № 611.

Аналогічна норма міститься в ч. 4 ст. 26 Закону № 3038-VI: «Право на забудову земельної ділянки реалізується її власником або користувачем за умови використання земельної ділянки відповідно до вимог містобудівної документації».

Згідно із зазначеними нормами земельна ділянка може використовуватися власником у спосіб, який відповідає категорії земельної ділянки. Класифікація видів цільового призначення земель (затверджено наказом Державного комітету України із земельних ресурсів 23 липня 2010 р. № 548; зареєстровано в Міністерстві юстиції України 1 листопада 2010 р. за № 1011/18306). Цією класифікацією визначено поділ земель на окремі види цільового призначення земель, які характеризуються власним правовим режимом, екосистемними функціями, видом господарської діяльності, типами забудови, типами особливо цінних об'єктів і застосовуються для ведення обліку земель та формування звітності із земельних ресурсів.

ВЕРХОВНИЙ СУД УКРАЇНИ ОГОЛОШУЄ КОНКУРС

на заміщення вакантної посади
старшого консультанта редакційного відділу
управління забезпечення видавничої діяльності
Верховного Суду України

Основні вимоги до кандидатів:

- громадянство України;
- повна вища філологічна освіта за освітньо-кваліфікаційним рівнем магістра, спеціаліста;
- стаж роботи за фахом (філолог, редактор, журналіст) на державній службі (службі в органах місцевого самоврядування) на посадах першої—четвертої категорії та прирівняних до них посадах не менше двох років або стаж роботи за фахом у редакційно-видавничій, інформаційній (ЗМІ) сферах діяльності на посадах творчих працівників не менше трьох років;
- досконале володіння державною мовою, знання основ діловодства;
- вміння працювати на комп'ютері.

Додаткова інформація розміщена на офіційному веб-сайті Верховного Суду України (<http://www.scourt.gov.ua/>) та надається телефоном (44) 253-98-31 з 10 до 12 год.

Документи щодо участі в конкурсі приймаються з 10 до 12 год. протягом 30 календарних днів від дня опублікування цього оголошення (газета «Юридичний вісник України» № 51 від 21 грудня 2013 р.) за адресою: вул. П. Орлика, 8, м. Київ, 01043.