





впливає із закону, підлягає доказуванню, а правомірність набуття права власності включає в себе законність і добросовісність такого набуття.

### Момент набуття права власності

Для рухомих речей у ЦК (ч. 1 ст. 334, ст. 336) визначено цей момент моментом передання (вручення, отримання) та заволодіння речі. Разом з тим судам слід мати на увазі, що цей момент визначено диспозитивно, оскільки законом або договором сторін може бути встановлено й інший момент такої передачі (наприклад, сплата покупної ціни, підписання передавального акта, настання іншої умови, передбаченої договором, тощо).

У ч. 2 ст. 334 ЦК визначено поняття «передання». Ним вважається не тільки фактичне вручення майна набувачеві або перевізникові, організації зв'язку тощо для відправлення набувачеві, а також вручення йому коносаменту або іншого товарно-розпорядчого документа на майно.

Фактичне володіння майном набувачем на момент укладення договору про його відчуження (наприклад, під час викупу орендованого майна) прирівнюється до передачі майна.

На об'єкти нерухомості, права на які підлягають державній реєстрації, право власності у набувача за договором відповідно до ч. 4 ст. 334 ЦК виникає з дня державної реєстрації (ст. 182 ЦК), а не в момент фактичного передання майна або в будь-який інший момент, визначений угодою сторін (наприклад, передача ключів від будинку не свідчить про набуття права власності на будинок за відсутності договору та державної реєстрації).

Для набуття набувачем права власності на майно і з іншого боку припинення права власності на цей об'єкт у відчужувача майна необхідна наявність таких складових: укладення договору (в передбачених статтями 208, 209 ЦК випадках — нотаріальне посвідчення або письмова форма); виконання договору та у визначених законом випадках — державна реєстрація.

При цьому сторони договору вправі встановити додаткові (відкладальні або скасувальні) умови, а при переході права власності на рухомі речі — самостійно визначити момент переходу права власності.

Слід враховувати деякі особливості щодо умов набуття права власності, встановлені законом.

Зокрема, право власності на квартиру, дачу, гараж або іншу будівлю чи приміщення або їх відповідну частку члена житлово-будівельного,

дачного, гаражного чи іншого кооперативу виникає при повному внесенні цих пайових внесків (ст. 18 Закону № 1952-IV, ст. 19<sup>1</sup> Закону від 10 липня 2003 р. № 1087-IV «Про кооперацію», ст. 384 ЦК).

Відповідно до ст. 722 ЦК право власності обдарованого на дарунок виникає з моменту його прийняття. Прийняття обдаровуваним документів, які посвідчують право власності на річ, інших документів, що посвідчують належність дарувальникові предмета договору, або символів речі (ключів, макетів тощо) є прийняттям дарунка.

Право власності на майно у випадку прийняття спадщини виникає з часу відкриття спадщини (ч. 5 ст. 1268 ЦК).

Відповідно до ст. 115 ЦК господарське товариство є власником майна, переданого йому учасниками товариства у власність як вклад до статутного (складеного) капіталу, а також майна, набутого на підставах, що не заборонені законом.

Якщо рухоме майно передане як вклад до статутного (складеного) капіталу до моменту державної реєстрації юридичної особи (ч. 4 ст. 87 ЦК), то право власності цієї юридичної особи на майно виникає не раніше дати такої реєстрації.

Якщо ж рухоме майно передане як вклад до статутного (складеного) капіталу після державної реєстрації юридичної особи, то право власності цієї юридичної особи на зазначене рухоме майно виникає з моменту передання їй майна, якщо інше не передбачено законом або учасниками юридичної особи (ст. 102 ЦК).

При передачі нерухомого майна як вкладу до статутного (складеного) капіталу юридичної особи право власності на таке майно виникає з моменту державної реєстрації права за такою юридичною особою у Державному реєстрі речових прав на рухоме майно.

Відповідно до статей 330, 334 ЦК право власності на нерухоме майно виникає у добросовісного набувача з дня державної реєстрації, якщо відповідно до ст. 388 ЦК майно не може бути витребуване у нього.

Таким чином, за змістом ст. 330 ЦК добросовісний набувач набуває право власності на майно не лише тоді, коли набрало законної сили рішення суду про відмову в задоволенні позову про витребування майна з його володіння, а й тоді, коли попередній власник з відповідним позовом не звертався.

Аналогічним чином підлягають застосуванню положення ст. 330, частин 1, 2 ст. 334 ЦК при вирішенні спорів щодо права власності на рухоме

майно (право власності на рухоме майно у добросовісного набувача виникає з моменту відплатно придбаного майна, якщо відповідно до ст. 388 ЦК це майно не може бути у нього витребуване).

### **Особливості набуття права власності на новостворене майно та об'єкти незавершеного будівництва (ст. 331 ЦК)**

Новоствореною може бути як рухома, так і нерухома річ.

Право власності на новостворену рухому річ виникає в особи, яка її виготовила (створила), в той момент, коли в результаті виготовлення чи створення з'являється об'єкт, який може кваліфікуватись як нова річ, якщо інше не встановлено договором або законом. При цьому йдеться про створення такого об'єкта для себе, оскільки, якщо він створюється за договором для іншої особи, він стає власністю цієї особи.

Важливе значення у зв'язку з цим має встановлення моменту, з якого річ можна визнати створеною, тобто об'єктом у розумінні ст. 179 ЦК. Для рухомих речей право власності виникає з моменту закінчення відповідної діяльності (виготовлення, збирання, переробки тощо).

Щодо моменту виникнення права власності на новостворене нерухоме майно встановлені особливості, передбачені ч. 2 ст. 331 ЦК, відповідно до якої право власності на новостворене нерухоме майно виникає з моменту завершення будівництва. Якщо договором або законом передбачено прийняття нерухомого майна до експлуатації, право власності виникає з моменту прийняття його до експлуатації (прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів регулюється відповідним Порядком, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 13 квітня 2011 р. № 461). Якщо право власності на нерухоме майно відповідно до закону підлягає державній реєстрації, право власності виникає з моменту державної реєстрації (систему органів державної реєстрації прав становлять центральний орган виконавчої влади, що забезпечує реалізацію державної політики у сфері державної реєстрації прав, та структурні підрозділи територіальних органів Міністерства юстиції України, які забезпечують реалізацію його повноважень та є органами державної реєстрації прав — ст. 6 Закону № 1952-IV).

Положення ч. 2 ст. 331 ЦК слід розуміти у системному зв'язку із положенням ст. 182 ЦК щодо державної реєстрації права власності та інших речових прав на нерухомі речі, яка не перед-

бачає винятків. Як правило, всі об'єкти нерухомого майна, зважаючи на свою специфіку, після завершення будівництва підлягають прийняттю до експлуатації та державній реєстрації.

Відповідно до ч. 3 ст. 3 Закону № 1952-IV права на нерухоме майно та їх обтяження, які підлягають державній реєстрації відповідно до цього Закону, виникають з моменту такої реєстрації.

Отже, моментом виникнення права власності на новостворене нерухоме майно є державна реєстрація.

Судам слід мати на увазі, що визнання права власності на об'єкт незавершеного будівництва (на недобудоване нерухоме майно) в судовому порядку ЦК не передбачено.

*Зазначений висновок міститься в постанові Верховного Суду України від 19 вересня 2011 р. за результатами розгляду заяви ТОВ «Черкасизалізобетонстрой» про перегляд Верховним Судом України постанови Вищого господарського суду України від 10 лютого 2011 р. в справі № 18/314 за позовом ТОВ «Черкасизалізобетонстрой» до ЗАТ «Будсоцсервіс», підрозділу примусового виконання рішень Головного управління юстиції у м. Києві про визнання права власності на майно (справа № 3-82гс11/32/14).*

Відсутність у законі норми, яка б дозволяла в судовому порядку визнавати право власності на об'єкти незавершеного будівництва, викликає чимало запитань, адже спір між суб'єктами цивільних правовідносин може виникнути і до моменту державної реєстрації.

Як свідчить судова практика, суди по-різному вирішують спори, що виникають між подружжям про поділ об'єктів незавершеного будівництва; про визнання права власності на новостворене майно, яке набувається фізичними особами в порядку, встановленому Законом від 19 червня 2003 р. № 978-IV «Про фінансово-кредитні механізми управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю»; про визнання права власності на об'єкти незавершеного будівництва в порядку спадкування, і по-різному визначають об'єкт, щодо якого визнають право власності.

З приводу розгляду спорів про визнання права власності на об'єкти незавершеного будівництва в порядку спадкування відповідні роз'яснення надані в п. 8 постанови Пленуму Верховного Суду України від 30 травня 2008 р. № 7 «Про судову практику у справах про спадкування». Якщо будівництво здійснювалося згідно із законом, то у разі смерті забудовника до завершення будівництва його права та обов'язки як забудовника входять до складу спадщини, адже відповідно до ст. 1216 ЦК спадкуванням є перехід прав та обов'язків (спад-

щини) від фізичної особи, яка померла (спадкодавця), до інших осіб (спадкоємців).

За результатами розгляду спорів між подружжям стосовно об'єктів незавершеного будівництва суди:

- визнають право власності на частину об'єкта незавершеного будівництва за кожним із сторін та виділяють його в натурі;

- ухвалюють рішення не про визнання права власності на об'єкт незавершеного будівництва, а визнають цю нерухомість об'єктом спільної сумісної власності подружжя;

- визнають право на частину незавершеного будівництвом будинку за кожним із сторін, без зазначення якого саме права набуває позивач та відповідач і т. д.

Відповідно до роз'яснень, викладених у п. 9 постанови Пленуму Верховного Суду України від 4 жовтня 1991 р. № 7 «Про практику застосування судами законодавства, що регулює право приватної власності громадян на жилий будинок» (далі — постанова Пленуму Верховного Суду України від 4 жовтня 1991 р. № 7) за позовом дружини, членів сім'ї забудовника, які спільно будували будинок, а також спадкоємців суд вправі провести поділ незакінченого будівництвом будинку, якщо, враховуючи ступінь його готовності, можна визначити окремі частини, що підлягають виділу, і технічно можливо довести до кінця будівництво зазначеними особами. При неможливості поділу незакінченого будівництвом будинку суд може визнати право за цими особами на будівельні матеріали і конструктивні елементи будинку або з врахуванням конкретних обставин залишити його одній із сторін, а іншій присудити грошову компенсацію.

Суди визнають право власності на «незакінчений будівництвом об'єкт»; «на будівельні матеріали під забудівлю жилого будинку та літньої кухні як об'єкт незавершеного будівництва»; «на будівельні матеріали, які були використані в процесі будівництва та існують у вигляді домоволодіння: житловий будинок, прибудову, тамбур, літню кухню, сарай, душову, вбиральню, огорожу, вимощення, цистерну»; «на будівельні матеріали та конструктивні елементи, з яких складається будинковолодіння»; «на майнові права на нерухомість» тощо.

У таких випадках необхідно використовувати термінологію, яку застосував законодавець у статтях 331, 876 ЦК та Законі № 1952-IV — «об'єкт незавершеного будівництва» або «об'єкт будівництва».

## Перехід права власності на земельну ділянку у разі набуття права власності на розташовані на ній об'єкти нерухомості (ст. 377 ЦК, ст. 120 ЗК)

Протягом останніх двох десятиліть законодавець неодноразово змінював норми закону, що регулюють підстави та умови набуття права власності на земельну ділянку в разі відчуження розташованої на ній будівлі або споруди.

Так, при переході права власності на будівлі та споруди за цивільно-правовими угодами, укладеними до 1 січня 2002 р., згідно з положеннями чинного до цієї дати ЗК (ст. 30) до набувача від відчужувача автоматично переходило право власності або право користування земельною ділянкою, на якій розташовані будівлі та споруди, якщо інше не передбачалось у договорі відчуження, з необхідністю подальшого оформлення переходу права власності.

Відчуження об'єктів нерухомого майна в період з 1 січня 2002 р. по 20 червня 2007 р. (під час дії ст. 120 ЗК в редакції від 25 жовтня 2001 р.) не тягло автоматичного переходу права власності на земельну ділянку під будівлями і спорудами. У таких випадках право власності на земельну ділянку або її частини могло переходити відповідно до ст. 120 ЗК 2001 р. на підставі цивільно-правових угод, а право користування — на підставі договору оренди.

До особи, яка придбавала житловий будинок, будівлю або споруду з 1 січня 2004 р. (з моменту введення в дію ЦК), згідно зі ст. 377 ЦК, а з часу внесення змін до ст. 120 ЗК Законом від 27 квітня 2007 р. № 997-V «Про внесення змін та визнання такими, що втратили чинність, деяких законодавчих актів України» — і згідно зі ст. 120 ЗК, переходило право власності на земельну ділянку, на якій вони розміщені, без зміни її цільового призначення, у розмірах, встановлених договором; а якщо договором цього не було визначено, до набувача переходило право власності на ту частину земельної ділянки, яка зайнята житловим будинком, будівлею або спорудою, та на частину земельної ділянки, яка необхідна для її обслуговування. При переході права власності на будинок або його частину за договором довічного утримання до набувача переходило право на земельну ділянку, де вони розташовані, на умовах, на яких ця ділянка належала відчужувачу. У разі переходу права власності на будівлі та споруди до кількох осіб право на земельну ділянку визначалось пропорційно

часткам осіб у вартості будівлі та споруди, якщо інше не передбачено в договорі відчуження останніх, а при переході права власності на будівлі та споруди до фізичних або юридичних осіб, які не могли мати у власності земельні ділянки, до них переходило право користування земельною ділянкою.

Чинною редакцією ст. 120 ЗК передбачено, що з 1 січня 2010 р. до особи, яка набула право власності на житловий будинок (крім багатоквартирного), будівлю або споруду, переходить право власності, право користування на земельну ділянку, на якій вони розміщені, без зміни її цільового призначення в обсязі та на умовах, встановлених для попереднього землевласника (землекористувача) (ст. 377 ЦК і ст. 120 ЗК в редакції Закону від 5 листопада 2009 р. № 1702-VI «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо спрощення порядку набуття прав на землю»).

Судам при вирішенні справ зазначеної категорії слід застосовувати закон, що діяв на час виникнення спірних правовідносин.

Вирішуючи спори про визначення розміру земельної ділянки, необхідної для обслуговування житлового будинку, будівлі або споруди, право власності на які при їх відчуженні перейшло до набувача без визначення в договорі права на земельну ділянку, суд повинен з'ясувати, зокрема: чому це питання не було вирішено в договорі; можливість укладення між відчужувачем і набувачем додатка до цього договору щодо права набувача на земельну ділянку; чи не свідчить реальна можливість використання всієї земельної ділянки за цільовим призначенням саме про той розмір земельної ділянки для обслуговування житлового будинку, будівлі або споруди, який існував до їх відчуження.

Розмір земельної ділянки, необхідної для обслуговування житлового будинку, будівлі або споруди, визначається шляхом проведення за клопотанням сторін експертизи з урахуванням чинних нормативних документів у галузі будівництва, санітарних норм та правил тощо.

Зазначені роз'яснення надані в п. 18<sup>1</sup> постанови Пленуму Верховного Суду України від 16 квітня 2004 р. № 7 «Про практику застосування судами земельного законодавства при розгляді цивільних справ» (із змінами, внесеними згідно з постановою Пленуму Верховного Суду України від 19 березня 2010 р. № 2; далі — постанова Пленуму Верховного Суду України від 16 квітня 2004 р. № 7).

## Набуття права власності на перероблену річ (ст. 332 ЦК)

Статтею 332 ЦК передбачено набуття права власності на перероблену річ. Причому об'єкт, на який набувається право власності, визначено як нову річ.

*Про це зазначено і в ухвалі Верховного Суду України від 28 жовтня 2009 р. за результатами розгляду справи за позовом Б. до комунального підприємства «Святошинське лісопаркове господарство» (далі — КП), третя особа — Київське міське бюро технічної інвентаризації та реєстрації права власності на об'єкти нерухомого майна (далі — БТІ), про визнання права власності на нерухоме майно.*

*Б. звернувся із зазначеним позовом, пославшись на те, що за час користування квартирою, наданою йому у користування згідно з рішенням профспілкового комітету КП як працівнику, він, за погодженням відповідача, переробив її, створивши нову річ: збільшив розмір житлової площі, зробив капітальний ремонт та провів необхідні комунікації. Просив визнати за ним право власності на новостворене майно, яке складається з квартири, підвалу, ½ сараю та господарського блоку, і зобов'язати БТІ зареєструвати за ним право власності на зазначене майно.*

*Скасовуючи рішення Апеляційного суду м. Києва від 4 березня 2009 р., яким скасовано рішення Оболонського районного суду м. Києва від 23 грудня 2008 р. про відмову в задоволенні позову та ухвалено рішення, яким позов задоволено, і залишаючи в силі рішення суду першої інстанції, Верховний Суд України в мотивувальній частині ухвали зазначив: «Статтею 332 ЦК регулюється питання набуття права власності на перероблену річ. Об'єкт, на який набувається право власності в результаті переробки, визнається новою річчю. Виникнення права власності на нову річ (новостворене нерухоме майно) урегульовано ч. 2 ст. 331 ЦК, в якій зазначено, що право власності на новостворене нерухоме майно (житлові будівлі, споруди) виникає у момент завершення будівництва даного об'єкта. У разі якщо законом або договором передбачено, що право власності на нерухоме майно виникає з моменту прийняття його до експлуатації або державної реєстрації, то право власності на дане майно виникає з моменту прийняття до експлуатації або державної реєстрації» (справа № 6-11500св09).*

І хоча у визначенні поняття «переробка», яке міститься в ч. 1 ст. 332 ЦК, і не йдеться, що такий термін застосовується лише до створення особою



ні зі збільшенням житлової або підсобної площі за рахунок демонтажу перегородок без порушення капітальних несучих стін, несучих конструкцій, опор, балок за рахунок площ коридорів та допоміжних приміщень, влаштування чи закриття дверних (віконних) прорізів у внутрішніх некапітальних стінах; демонтування або влаштування шаф, антресолей, комор тощо.

Отже, для переобладнання, перепланування, перебудови чи добудови належного на праві власності нерухомого майна, крім переобладнань, які не вважаються самочинним будівництвом, його власнику достатньо попередньо звернутися до органу місцевого самоврядування за одержанням дозволу на проведення конкретних робіт і в разі отримання відмови оскаржити її до суду.

Суди не повинні замінити органи виконавчої влади та органи місцевого самоврядування щодо здійснення ними повноважень, встановлених Конституцією та законами України.

За результатами вивчення цивільних справ про визнання права власності також встановлено, що суди визнають право власності на складові частини нерухомого майна (прибудову, балкон, терасу тощо) як на окремі об'єкти права власності, що суперечить вимогам статей 179, 183, 186—188 ЦК.

При розгляді позовів про визнання права власності на добудову чи прибудову до будинку, споруди, що зроблені безпосередньо на земельній ділянці, судам необхідно керуватися нормою ст. 376 ЦК щодо здійснення самочинного будівництва.

### **Набуття права власності за договором (ст. 334 ЦК)**

За загальним правилом право власності у набувача майна за договором виникає з моменту передання майна, якщо інше не встановлено договором або законом (ч. 1 ст. 334 ЦК).

Право власності на майно за договором, який підлягає нотаріальному посвідченню, виникає у набувача з моменту такого посвідчення або з моменту набрання законної сили рішенням суду про визнання договору, не посвідченого нотаріально, дійсним (ч. 3 ст. 334 ЦК).

Нотаріальне посвідчення правочинів, що вчиняються у письмовій формі, є обов'язковим лише у випадках, передбачених законом (ч. 1 ст. 209 ЦК).

Зокрема, обов'язкове нотаріальне посвідчення, встановлене стосовно договорів про виділ частки із нерухомого майна, що є у спільній

частковій або сумісній власності (ч. 3 ст. 364, ч. 3 ст. 370 ЦК); договорів про поділ нерухомого майна, що є у спільній частковій або сумісній власності (ч. 3 ст. 367, ч. 4 ст. 372 ЦК); договорів застави нерухомого майна (ч. 1 ст. 577 ЦК) та космічних об'єктів (ст. 13 Закону № 2654-ХІІ), договорів купівлі-продажу майна державних підприємств (ч. 4 ст. 27 Закону від 4 березня 1992 р. № 2163-ХІІ «Про приватизацію державного майна»; далі — Закон № 2163-ХІІ); договорів довічного утримання (ч. 1 ст. 745 ЦК) і т. д.

Згідно з ч. 4 ст. 334 ЦК (в редакції Закону від 11 лютого 2010 р. № 1878-VI «Про внесення змін до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» та інших законодавчих актів України»; далі — Закон № 1878-VI) права на нерухоме майно, які підлягають державній реєстрації, виникають з дати такої реєстрації відповідно до закону. Державна ж реєстрація правочинів щодо нерухомості з 1 січня 2013 р. зазначеним законом скасована.

У разі недодержання сторонами вимоги закону про нотаріальне посвідчення договору такий договір є нікчемним. Якщо сторони домовилися щодо усіх істотних умов договору, що підтверджується письмовими доказами, і відбулося повне або часткове виконання договору, але одна із сторін ухилилася від його нотаріального посвідчення, суд може визнати такий договір дійсним (ст. 220 ЦК).

Відповідно до роз'яснень, наданих Верховним Судом України в постанові Пленуму від 6 листопада 2009 р. № 9 «Про судову практику розгляду цивільних справ про визнання правочинів недійсними» (далі — постанова Пленуму Верховного Суду України від 6 листопада 2009 р. № 9), вирішуючи спір про визнання правочину, який підлягає нотаріальному посвідченню, дійсним, судам необхідно враховувати, що норма ч. 2 ст. 220 ЦК не застосовується щодо правочинів, які підлягають і нотаріальному посвідченню, і державній реєстрації, оскільки момент вчинення таких правочинів відповідно до статей 210 та 640 ЦК пов'язується з державною реєстрацією, тому вони не є укладеними і не створюють прав та обов'язків для сторін (п. 13).

Незважаючи на це, деякі суди на підставі ст. 220 ЦК визнавали право власності на об'єкти нерухомого майна, щодо яких закон до 1 січня 2013 р. передбачав як нотаріальну форму договору, так і державну реєстрацію.

Суди повинні мати на увазі, що правила ст. 334 ЦК відповідно до ст. 8 ЦК слід застосовувати й у визначенні моменту виникнення речових





надання можливості попередньо ознайомитися з аукціонним майном усім фізичним і юридичним особам, які бажають брати участь в аукціоні (розд. 3 Тимчасового положення про порядок проведення прилюдних торгів з реалізації арештованого нерухомого майна; пункти 4, 5 Положення про порядок проведення аукціонів (публічних торгів) з реалізації заставленого майна; пункти 3.6, 3.7 Порядку реалізації арештованого майна).

З аналізу законодавства вбачається висновок, що відносини, які виникають з приводу придбання майна на аукціоні (з прилюдних торгів), є договірними відносинами з купівлі-продажу з певною специфікою, визначеною законом. При цьому право продажу товару належить не власникові, а іншій встановленій законом особі з метою захисту як приватних, так і публічних інтересів, тобто інтересів держави у здійсненні, дотриманні і контролюванні процесу реалізації майна боржника на законних підставах у результаті звернення стягнення на його майно.

*Враховуючи, що відчуження майна з прилюдних торгів належить до угод купівлі-продажу, така угода може визнаватись недійсною в судовому порядку з підстав недодержання в момент її вчинення вимог, які встановлені частинами 1—3 та 6 ст. 203 ЦК (ч. 1 ст. 215 ЦК). Такий висновок зробив Верховний Суд України у справі № 6-116цс12.*

У його постанові від 24 жовтня 2012 р. за результатами розгляду цієї справи також зазначено: оскільки, виходячи зі змісту ч. 1 ст. 215 ЦК, підставами недійсності укладеного за результатами прилюдних торгів правочину є недодержання вимог закону в момент його укладення, тобто безпосередньо за результатами прилюдних торгів, то підставами для визнання прилюдних торгів недійсними є порушення встановлених законодавством правил проведення торгів, визначених саме Тимчасовим положенням про порядок проведення прилюдних торгів з реалізації арештованого нерухомого майна.

Що стосується порушень, допущених державним виконавцем у здійсненні своїх повноважень, передбачених Законом № 606-ХІV, до призначення прилюдних торгів, у тому числі щодо відкриття виконавчого провадження, накладення арешту на майно, визначення вартості чи оцінки майна тощо, то такі дії (бездіяльність) державного виконавця підлягають оскарженню в порядку, передбаченому цим Законом (зокрема ч. 7 ст. 24, ч. 4 ст. 26, ч. 3 ст. 32, ч. 3 ст. 36, ч. 2 ст. 57, статей 55, 85 Закону № 606-ХІV).

*Отже, дії державного виконавця у виконавчому провадженні, які не стосуються правил проведення прилюдних торгів, мають самостійний спосіб оскарження й не можуть бути підставою для визнання прилюдних торгів недійсними.*

За загальним правилом наслідком недійсності правочину є застосування до сторін двосторонньої реституції. Однак слід враховувати, що боржник не є стороною в таких правовідносинах, а отже, і застосування щодо нього норми абз. 2 ч. 1 ст. 216 ЦК неможливе.

Стосовно ввідикації ч. 2 ст. 388 ЦК гарантовано особам, які придбали майно у порядку, встановленому для виконання судових рішень, захист їх прав від можливого витребування від них майна. А щодо майна, проданого з прилюдних торгів на підставі виконавчого напису нотаріуса, то арештоване державним виконавцем майно, а також майно, яке є предметом застави (іпотеки), не є таким, що вибуло з володіння боржника поза його волею.

Має значення і визначення моменту переходу права власності на майно, яке реалізується з прилюдних торгів, причому не лише для боржника (заставаодавця) і покупця — переможця прилюдних торгів, а й для третіх осіб, оскільки від цього залежать певні юридичні наслідки, зокрема ризик випадкової втрати чи пошкодження майна, можливість звернення стягнення на це майно кредиторами, виникнення в покупця реальної можливості здійснювати правомочності власності: володіння, користування, розпорядження.

Зокрема, в деяких випадках суди вважали, що власником набутого з прилюдних торгів майна покупець стає з дня публічного продажу (визначення його переможцем торгів).

Як правило, передача речі — це двостороннє волевиявлення, спрямоване на передачу права власності від власника до набувача. Однак, як зазначалось вище, у разі проведення відчуження майна з прилюдних торгів у порядку виконавчого провадження власник майна не є їх організатором і не виступає продавцем, оскільки його майно відчужується примусово.

До того ж згідно з Положенням про порядок проведення аукціонів (публічних торгів) з реалізації заставленого майна, Тимчасовим положенням про порядок проведення прилюдних торгів з реалізації арештованого нерухомого майна і Порядком реалізації арештованого майна договір купівлі-продажу не укладається (крім договору купівлі-продажу земельної ділянки за результатами земельних торгів, які проводяться у формі аукціону — статті 135, 137 ЗК). Чинне законодавство передбачає певний поря-

док оформлення результатів прилюдних торгів, а саме: складання державним виконавцем або організатором аукціону акта про проведені прилюдні торги (аукціон); затвердження його начальником відповідного органу державної виконавчої служби або судом, який прийняв рішення про звернення стягнення на заставлене майно, або нотаріусом, що вчинив виконавчий напис. На підставі зазначеного акта нотаріус видає переможцю свідоцтво про придбання майна з прилюдних торгів. Підставою для вчинення цієї нотаріальної дії є звернення до нотаріуса набувача майна та подання документів, які безспірно підтверджують факт набуття права власності на це майно внаслідок проведення прилюдних торгів (аукціону). Видача свідоцтва є посвідченням факту про належність переможцю на праві власності майна, яке придбане з прилюдних торгів (аукціону).

Свідоцтво, видане на нерухоме майно, відповідно до ст. 182 ЦК та Закону № 1952-IV, підлягає державній реєстрації.

Також відповідно до ч. 26 ст. 137 ЗК право на земельну ділянку, набуте за результатами проведення торгів, підлягає державній реєстрації в порядку, визначеному законом.

Отже, на підставі зазначених законодавчих норм моментом виникнення права власності для нерухомого майна, придбаного з прилюдних торгів (аукціону), є момент реєстрації прав на нього.

Стосовно моменту переходу до покупця права власності на рухоме майно слід звернути увагу, що відповідно до п. 7.1 Порядку реалізації арештованого майна, яким врегульовано реалізацію арештованого рухомого майна, право власності на майно переходить до переможця аукціону після повного розрахунку за придбане майно.

Майно, на яке звернено стягнення і яке підлягає примусовій реалізації, знаходиться лише під контролем державного виконавця, а боржник зберігає право власності на нього до моменту переходу права власності на нього до переможця.

Відповідальність за зберігання рухомого аукціонного майна з моменту його приймання на аукціон і до видачі оплаченого майна несе організатор аукціону (п. 9.1 зазначеного Порядку).

Щодо того, хто несе ризик пошкодження чи втрати нерухомого майна, в Тимчасовому положенні про порядок проведення прилюдних торгів з реалізації арештованого нерухомого майна не зазначено, але згідно з п. 20 Положення про порядок проведення аукціонів (публічних торгів) з реалізації заставленого майна відповідальність за збереження придбаного на аукціоні заставле-

ного майна несе сторона, у якій згідно з договором застави майно знаходиться у володінні.

Враховуючи, що перенесення ризику випадкового знищення та пошкодження майна на невластників можливе лише у випадках, що прямо передбачені договором або законом (ст. 323 ЦК), відповідальність за збереження нерухомого майна несе особа, яка правомірно на конкретний момент володіє цим майном.

Отже, підсумовуючи, можна констатувати, що оскільки набуття права власності шляхом придбання майна з прилюдних торгів має певну специфіку залежно від предмета торгів і сфери їх проведення, то у кожному конкретному випадку необхідно враховувати правила, встановлені спеціальними нормативними актами.

### Набуття права власності на безхазяйну річ (ст. 335 ЦК)

Відповідно до ст. 335 ЦК безхазяйною є річ, яка не має власника або власник якої невідомий.

До 1 липня 1990 р. (набрання чинності Законом СРСР від 6 березня 1990 р. № 1305-1 «Про власність в СРСР») за загальним правилом безхазяйна річ надходила у власність держави.

Чинна норма ЦК визначає різний порядок виникнення права власності на рухомі і нерухомі речі.

Так, безхазяйні нерухомі речі беруться на облік органом, що здійснює державну реєстрацію прав на нерухоме майно, за заявою органу місцевого самоврядування, на території якого вони розміщені. Відповідно до п. 3 Прикінцевих та перехідних положень Закону № 1878-VI до 1 січня 2013 р. облік безхазяйного нерухомого майна проводився реєстраторами бюро технічної інвентаризації, створеними до набрання чинності цим Законом та підключеними до Реєстру прав власності на нерухоме майно.

Про взяття безхазяйної нерухомої речі на облік робиться оголошення у друкованих засобах масової інформації. Після спливу одного року з дня взяття на облік безхазяйної нерухомої речі вона за заявою органу, уповноваженого управляти майном відповідної територіальної громади, може бути передана за рішенням суду в комунальну власність.

Як правило, суди вирішують справи про набуття права власності на безхазяйну річ відповідно до закону.

Однак трапляються випадки, коли процедура набуття права власності на нерухоме майно як безхазяйне застосовується до відумерлої спадщини (ст. 1277 ЦК).

Застосування до відумерлої спадщини ст. 335 ЦК порушує норми як матеріального, так і процесуального права.

По-перше, ч. 4 ст. 1277 ЦК передбачено, що територіальна громада, яка стала власником відумерлого майна, зобов'язана задовольнити вимоги кредиторів спадкодавця, що заявлені відповідно до ст. 1231 цього Кодексу.

А по-друге, розгляд зазначених категорій справ регулюється різними главами ЦПК, і закон передбачає різне визначення підсудності зазначених справ: про передачу безхазяйної нерухомої речі у комунальну власність заява подається до суду за місцезнаходженням цієї речі, а про визнання спадщини відумерлою — за місцем відкриття спадщини.

### Набувальна давність (ст. 344 ЦК)

У ЦК набувальна давність розглядається як спосіб набуття права власності.

Набувальна давність поширюється на випадки фактичного безпідставного володіння чужим майном за певних умов.

Для набуття права власності на майно за набувальною давністю згідно з правилами ст. 344 ЦК, по-перше, необхідно, щоб заволодіння майном було добросовісним, тобто особа при заволодінні майном не знала і не могла знати про відсутність у неї підстав для набуття права власності. Разом з тим факт обізнаності особи про те, що вона не є власником речі, не виключає добросовісності володіння за умови, що заволодіння майном не відбулося з порушенням норм права (викрадення, шахрайство).

По-друге, таке володіння повинно бути відкритим, тобто очевидним для всіх інших осіб, при цьому володільць має ставитись до цього майна як до власного (експлуатувати, вживати необхідні заходи для утримання майна в належному стані тощо). Приховування володільцем свого володіння майном є порушенням цієї вимоги.

По-третє, володіння майном повинно бути безперервним протягом встановлених законом строків (відповідно до ч. 2 ст. 344 ЦК особа, яка володіє майном, до часу свого фактичного володіння може приєднати час, протягом якого цим майном володіла особа, чий спадкоємцем ( правонаступником) вона є).

Цей строк відповідно до ст. 344 ЦК для нерухомого майна встановлений тривалістю десять років, для рухомого майна — п'ять років.

Інші строки за набувальною давністю встановлені на випадки, коли особа заволоділа май-

ном на підставі договору з його власником, але після закінчення строку договору власник не пред'явив вимоги про повернення майна. У цьому випадку право власності за набувальною давністю виникає через 15 років на нерухоме майно та через п'ять років на рухоме (ч. 3 ст. 344 ЦК). Цей строк обчислюється з дня спливу позовної давності, протягом якої власник мав право вимагати своє майно.

Перерви у володінні таким майном (ч. 3 ст. 344 ЦК) не впливають на перебіг строків набувальної давності, якщо володільць протягом одного року пред'явить вимоги про повернення майна або фактично поверне своє майно.

За загальним правилом право власності за набувальною давністю виникає з моменту спливу строків, визначених у частинах 1, 3 ст. 344 ЦК.

Слід зазначити, що оскільки можливість набуття права власності за набувальною давністю безпосередньо пов'язана зі спливом позовної давності, то ця норма не може бути застосована до вимог, на які позовна давність не поширюється (ст. 268 ЦК).

Не підлягає застосуванню ця норма й у випадках передачі власником майна у володіння за договором, який передбачає автоматичне його продовження, оскільки в такому випадку відсутній критерій «заволодіння майном».

Але сам по собі сплив строку набувальної давності не є достатньою підставою для набуття володільцем права власності за набувальною давністю на нерухоме майно, транспортні засоби та цінні папери.

Аналіз ст. 344 ЦК в сукупності, зокрема, з нормами ч. 3 ст. 335, ч. 3 ст. 1157 ЦК дає підстави для висновку, що законодавець лише приблизно визначив коло об'єктів набувальної давності, вказавши на можливість набуття рухомих і нерухомих речей, включаючи земельні ділянки, транспортні засоби і цінні папери, та не зазначивши винятки.

Однак з огляду на загальні правила можна зробити висновок, що набувальна давність не застосовується до об'єктів, виключених із цивільного обороту (ст. 178 ЦК), або до таких об'єктів, щодо яких не може бути встановлене право власності як абсолютне речове право (майнові права, результати інтелектуальної, творчої діяльності, інформація тощо).

Деякі групи об'єктів набувальної давності мають особливий статус: нерухоме майно, транспортні засоби, цінні папери.

Так, у законі передбачено, що право власності за набувальною давністю на нерухоме май-

но, транспортні засоби, цінні папери набуваються за рішенням суду (ч. 4 ст. 344 ЦК), тобто для набуття права власності на ці об'єкти володільць повинен звернутися до суду. Набрання рішенням суду законної сили є підставою для виникнення права власності на зазначені види майна, крім нерухомого, право власності на яке підлягає державній реєстрації. На цей вид майна право власності за набувальною давністю виникає з моменту державної реєстрації цього права.

Відповідно до пунктів 1, 8 Прикінцевих та перехідних положень ЦК при розгляді справ про набуття права власності за набувальною давністю правила ст. 344 ЦК поширюються на випадки, коли володіння майном почалося за три роки до набрання чинності цим Кодексом. Оскільки ЦК набрав чинності з 1 січня 2004 р., то набувальна давність може застосовуватись для набуття права власності на майно, володіння яким почалося не раніше 1 січня 2001 р. Тобто, набувальна давність щодо об'єктів нерухомості могла застосовуватись лише після 1 січня 2011 р., а щодо рухомого майна — після 1 січня 2006 р.

*Така правова позиція міститься і в ухвалі Верховного Суду України від 20 лютого 2008 р. у справі № 6-27245св07 за позовом Б. до П., треті особи: Б., К., комунальне підприємство з утримання житлового господарства Шевченківського району м. Києва, про визнання права власності на 1/2 частину жилого будинку, встановлення земельного сервітуту.*

*Розглядаючи справу, Верховний Суд України зробив категоричний висновок: визнання судом права власності за набувальною давністю не може мати місце раніше 1 січня 2011 р. (щодо нерухомого майна). А отже, заявлені до настання цієї дати позови задоволенню не підлягають.*

З урахуванням зазначеної позиції слід зауважити, що якщо строк давнісного володіння почався раніше 1 січня 2001 р., то в строк, який дає право на набуття права власності за набувальною давністю, зараховується лише строк після 1 січня 2001 р. У той же час, якщо строк давнісного володіння почався після 1 січня 2001 р., то в строк набувальної давності цей період зараховується повністю.

Згідно з абз. 2 ч. 1 ст. 344 ЦК набуття права на земельну ділянку за набувальною давністю регулюється законом і має свою специфіку. Таким законом є ЗК (ст. 119).

Відповідно до вказаної норми ЗК громадяни, які добросовісно, відкрито і безперервно

користуються земельною ділянкою протягом 15 років, але не мають документів, які б свідчили про наявність у них прав на цю земельну ділянку, можуть звернутися до органу державної влади або органу місцевого самоврядування з клопотанням про передачу її у власність або надання у користування. Розмір цієї земельної ділянки встановлюється у межах норм, визначених цим Кодексом. Передача земельної ділянки у власність або у користування громадян на підставі набувальної давності здійснюється в порядку, встановленому цим Кодексом, тобто відповідно до ст. 118 ЗК (у власність) і ст. 123 ЗК, Закону від 6 жовтня 1998 р. № 161-XIV «Про оренду землі» — (в оренду).

Аналіз цих правових норм дає підстави для висновку про те, що конструкція ст. 119 ЗК значно відрізняється від конструкції ст. 344 ЦК та не передбачає жодних переваг для осіб, зазначених у ч. 1 цієї статті, оскільки навіть дотримання всіх умов набувальної давності не приводить до виникнення права власності на землю та фактично відсилає до загального порядку надання земельних ділянок у власність або в користування (статті 118, 123 ЗК). Ця норма надає таким особам лише право звернення до органу державної влади або місцевого самоврядування з клопотанням про передачу земельної ділянки у власність чи користування і не передбачає обов'язкової передачі земельної ділянки у власність чи користування таким особам при дотриманні передбаченої законом процедури звернення та подання необхідних документів.

Як правило, суди обґрунтовано відмовляють у задоволенні позовів про визнання права власності на земельну ділянку за набувальною давністю (давністю користування).

Аналізуючи поняття «добросовісність володіння» як ознаку набувальної давності за ст. 344 ЦК, слід відзначити складність розуміння судами добросовісності у контексті цієї норми.

Матеріали судової практики свідчать, що у більшості випадків підставою для відмови у позовах набувачів майна за правом набувальної давності є відсутність добросовісності володіння.

При цьому суди виходили з того, що добросовісність як одна із загальних засад цивільного судочинства означає фактичну чесність суб'єктів у їх поведінці, прагнення сумлінно захистити свої цивільні права та забезпечити виконання цивільних обов'язків. При вирішенні спорів суди враховували факт добросовісності заявника саме на момент

отримання ним майна, тобто на той початковий момент, який включається в повний давнісний строк володіння майном, визначений законом. Крім того, позивач як володільець майна повинен бути впевнений у тому, що на це майно не претендують інші особи і він отримав це майно за таких обставин і з таких підстав, які є достатніми для отримання права власності на нього.

Окремі суди відстоюють позицію, що добросовісність передбачає, що володільець майна не знав і не міг знати про те, що він володіє чужим майном, тобто ті обставини, які обумовили його володіння, не давали і не могли давати володільцю сумніву щодо правомірності його володіння майном.

На думку інших, слід враховувати, що в конструкції цієї норми поняття «добросовісність» безпосередньо пов'язане з поняттям «заволоділа», тобто заволодіння не повинно бути неправомірним (здійснене шляхом викрадення, грабунку, шахрайства тощо), але оскільки у нормі ст. 344 ЦК не застосовується поняття «правомірно», зміст якого викладено у ч. 2 ст. 328 ЦК, то ця норма поширюється і на випадки заволодіння особою чужим майном, коли особа апriorі знає або допускає, що вона без належних правових підстав (зокрема, оренда, найм) володіє чужим майном і повинна бути готова, що таке майно може бути витребуване власником. Однак вплив позовної давності, встановлений цією нормою, є підставою для відмови власнику в задоволенні його вимог, що в свою чергу є підставою (за доведеності умов давності володіння) для набуття права власності на це майно у незаконного (безтитульного) володільця.

Таким чином, оскільки розходження в розумінні поняття «добросовісність» при застосуванні ст. 344 ЦК спричиняє певні труднощі, це питання потребує роз'яснення.

При цьому слід звернути увагу на те, що добросовісність у контексті набувальної давності деякою мірою відрізняється від загальних правил добросовісності, яка згідно із загальними положеннями ЦК (ст. 3, ч. 5 ст. 12 ЦК) розглядається як принцип цивільного права і як презумпція поведінки особи. За змістом цих положень доказувати добросовісність давнісного володільця немає потреби, оскільки добросовісність і розумність його поведінки презюмується, якщо інше не встановлено судом (ч. 5 ст. 12 ЦК).

Однак видається, що такий погляд на добросовісність суперечить суті набувальної давності.

Як і при ввіндикації, при набувальній давності тягар доказування добросовісності лягає на зацікавлену сторону, у першому випадку — на відповідача, в другому — на позивача.

До того ж застосування до набувальної давності презумпції добросовісності не відповідає буквальному змісту ст. 344 ЦК, оскільки в силу ч. 5 ст. 12 ЦК презумпція добросовісності діє тоді, коли законом встановлені правові наслідки недобросовісного здійснення особою свого права (частини 1, 3 ст. 388 ЦК), тоді як ст. 344 ЦК вказує на правомірні дії добросовісного заволодіння чужим майном.

На практиці виникає питання, чи потребує доказування факт добросовісного володіння за ст. 344 ЦК у тому випадку, коли існує судове рішення про відмову особі, яка вважає себе власником майна, в позові про витребування майна (ст. 388 ЦК).

У такому разі судам слід мати на увазі, що значення мають підстави відмови в позові. Якщо підставою для відмови є недоведеність особою права власності на це майно або вплив позовної давності, то добросовісність давнісного володіння цим майном підлягає доказуванню на загальних підставах.

У випадку, коли суд відмовляє у задоволенні ввіндикаційного позову з підстав неможливості витребування майна від добросовісного володільця, то встановлений таким чином факт добросовісності володіння повторно до доказуванню не підлягає.

Таким чином, виходячи зі змісту ст. 344 ЦК, обставинами, які мають значення для справи і які повинен довести позивач, є такі:

- майно може бути об'єктом набувальної давності;
- добросовісність володіння;
- відкритість володіння;
- давність володіння та його безперервність;
- відсутність інших осіб, які претендують на це майно;
- відсутність титулу (підстави) у позивача для володіння майном та набуття права власності.

Позивачем у справах про набуття права власності за набувальною давністю є володільець чужого майна.

Відповідачем за позовом про визнання права власності за набувальною давністю є попередній власник майна або особа, яка вважає себе власником майна.

Слід зазначити, що відповідачем у більшості справ зазначається орган місцевого самоврядування навіть тоді, коли із матеріалів справ вбачається, що фактично майно належить іншій особі та саме вона має бути відповідачем за таким позовом.

*У жовтні 2011 р. С. звернулася до Димитровського міського суду Донецької області з позовом*

до Димитровської міської ради про визнання права власності на нерухоме майно за набувальною давністю — квартиру, яка належала на праві приватної власності Г. 28 червня 1999 р. Г. померла, залишивши за заповітом все належне їй майно онуці М. Позивачка мала намір придбати у М. цю квартиру після одержання спадкоємицею свідоцтва про право на спадщину і передала за розпискою частину грошей, проте договір купівлі-продажу фактично укладений не був. З матеріалів справи вбачається, що М. як власниця майна відповідачем у позові зазначена не була, суд відповідно до ст. 33 ЦПК питання про її залучення до участі у справі не вирішував, хоча рішення суду безпосередньо стосується її права (справа № 2-1320/2011 р.).

Трапляються випадки, коли з позовом про набуття права власності за набувальною давністю звертаються самі власники майна. Як правило, суди правильно відмовляють у задоволенні таких позовних вимог на підставі ст. 344 ЦК.

Наприклад, Малинський районний суд Житомирської області рішенням від 1 березня 2011 р. відмовив у задоволенні позову Х. до Р. про визнання права власності на житловий будинок за набувальною давністю. Сторони є співвласниками будинку на підставі рішення суду від 8 лютого 1967 р., що виключає можливість застосування в такому випадку норм ст. 344 ЦК.

Разом з тим трапляються випадки, коли законний власник майна набувачеві невідомий або в нього немає відомостей щодо його місцезнаходження, у зв'язку з чим у судів виникає питання, хто в такому випадку є належним відповідачем і чи є правомірним тоді розгляд справи в окремому провадженні про встановлення факту, що має юридичне значення, а саме встановлення факту добросовісного, відкритого і безперервного володіння майном протягом строку набувальної давності, оскільки чинним законодавством не визначено, в якому саме провадженні має відбуватися розгляд таких справ. Зокрема, якщо майно нерухоме, то чи необхідно в такому випадку залучати як заінтересовану особу до участі у справі державного реєстратора.

Наприклад, Новотроїцький районний суд Херсонської області в окремому провадженні розглянув справу за заявою Особи 3, зацікавлена особа — Державний технічний нагляд у Новотроїцькому районі Херсонської області, про встановлення факту набуття права власності за набувальною давністю на косарку КПС-5Г (рішення суду від 10 лютого 2011 р. про задоволення заяви; справа № 2-о-17/11).

З аналізу норм чинного законодавства вбачається, що розгляд таких справ за відсутності відповідача і спору може бути здійснено в окремому провадженні.

По-перше, у ст. 344 ЦК, ч. 4 якої прямо передбачено, що право власності за набувальною давністю на нерухоме майно, транспортні засоби, цінні папери набувається за рішенням суду, не зазначено, що до суду потрібно звертатися саме з позовом, як це визначено у ст. 392 ЦК.

По-друге, відповідно до ст. 234 ЦПК в окремому провадженні розглядаються цивільні справи про підтвердження наявності або відсутності юридичних фактів, що мають значення для охорони прав та інтересів особи або створення умов здійснення нею особистих немайнових чи майнових прав, або підтвердження наявності чи відсутності неоспорюваних прав. Згідно зі ст. 256 ЦПК, крім конкретно перелічених фактів, що мають юридичне значення, — у судовому порядку можуть бути встановлені також інші факти, від яких залежить виникнення, зміна або припинення особистих чи майнових прав фізичних осіб, якщо законом не визначено іншого порядку їх встановлення.

Згідно зі ст. 19 Закону № 1952-IV підставою для державної реєстрації прав у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно є рішення суду, що набрало законної сили. Таким рішенням суду може бути як рішення про набуття права власності за набувальною давністю, ухвалене за результатами розгляду справи в позовному провадженні, так і рішення суду про встановлення факту набуття права власності за набувальною давністю, ухвалене за результатами розгляду справи в окремому провадженні, за наявності необхідних підстав для такого набуття — добросовісного, відкритого і безперервного володіння майном упродовж певного строку, про які має бути зазначено в мотивувальній частині.

Як заінтересовану особу до участі у справі слід залучити державного реєстратора прав на нерухоме майно або орган, що здійснює державну реєстрацію прав на нерухоме майно.

Не завжди правильно суди визначають характер спірних правовідносин та правову норму, що їх регулює, задовольняючи позов на підставі ст. 344 ЦК.

Наявність у володільця певної правової підстави для володіння майном виключає можливість набуття права власності за набувальною давністю, але не позбавляє особу можливості набуття права власності на таке майно у визначеному позасудовому порядку.

Наприклад, *Корольовський районний суд м. Житомира рішенням від 15 березня 2011 р. задовольнив позов Д. до Житомирської міської ради, ВАТ «Житомирський завод хімічного волокна» про визнання права власності на квартиру за набувальною давністю. Рішенням Апеляційного суду Житомирської області від 12 травня 2011 р. це рішення скасовано, у позові відмовлено за безпідставністю. Позивач є наймачем спірної квартири, тому ст. 344 не може бути застосована до спірних правовідносин (справа № 22 ц/0690/1257/11).*

Аналіз судової практики свідчить, що в деяких випадках позов про визнання права власності за набувальною давністю фактично приховує інші правовідносини між сторонами.

Так, у справі № 2-1085 (Керченський міський суд АР Крим) мати Б. звернулася до своєї дочки М. з позовом про визнання права власності на жилий будинок за набувальною давністю, пославшись на те, що у 1972 р. відповідачці була виділена земельна ділянка для будівництва жилого будинку; фактично жилий будинок було збудовано за кошти позивачки та її чоловіка, який помер у 1984 р., однак право власності на жилий будинок оформлено на дочку; позивачка після смерті чоловіка продовжує проживати у зазначеному жилому будинку.

Зазначені фактичні обставини свідчать про наявність між сторонами спору про право власності на будинок, але суд на це уваги не звернув і ухвалив рішення на підставі ст. 344 ЦК.

### Приватизація майна (ст. 345 ЦК)

У ст. 345 ЦК закріплюється право фізичної або юридичної особи набувати право власності на майно у разі приватизації державного та комунального майна у порядку, встановленому законом.

Зазначена норма є загальною, оскільки відсилає до спеціального законодавства. Умови і порядок набуття фізичними та юридичними особами у власність майна в результаті приватизації регулюються Законами: № 2163-ХІІ, від 6 березня 1992 р. № 2171-ХІІ «Про приватизацію невеликих державних підприємств (малу приватизацію)», від 6 березня 1992 р. № 2173-ХІІ «Про приватизаційні папери», від 19 червня 1992 р. № 2482-ХІІ «Про приватизацію державного житлового фонду» (далі — Закон № 2482-ХІІ), від 4 вересня 2008 р. № 500-VI «Про забезпечення реалізації житлових прав мешканців гуртожитків»,

іншими законодавчими та нормативно-правовими актами. Діють ці норми окремо від загальних норм цивільного законодавства про виникнення права власності і лише у випадку, коли законами та іншими нормативними актами про приватизацію окремі відношення не врегульовані, застосовуються відповідні норми ЦК.

Крім того, питання приватизації земельної ділянки громадянами України із земель, що перебувають у державній чи комунальній власності, регулюється нормами земельного законодавства: статтями 116, 118, 121 ЗК, ч. 3 ст. 35 Закону від 28 лютого 1991 р. № 796-ХІІ «Про статус і соціальний захист громадян, які постраждали внаслідок Чорнобильської катастрофи», ст. 5 Закону від 15 травня 2003 р. № 742-IV «Про особисте селянське господарство».

Як свідчить судова практика, із зазначеної категорії справ найбільше розглядається спорів щодо приватизації державного житлового фонду та земельних ділянок. І саме в їх вирішенні суди допускали помилки щодо застосування ч. 5 ст. 61 Сімейного кодексу України (далі — СК) в редакції Закону від 11 січня 2011 р. № 2913-VI «Про внесення зміни до статті 61 Сімейного кодексу України щодо об'єктів права спільної сумісної власності подружжя», який набрав чинності 8 лютого 2011 р. (далі — Закон № 2913-VI).

Наприклад, *Автозаводський районний суд м. Кременчука Полтавської області рішенням від 11 квітня 2011 р. задовольнив позов та виділив у власність У. В. та У. Н. по ½ частині квартири як спільного майна подружжя, набутого внаслідок приватизації цього житла відповідачкою у період шлюбу — 6 червня 2009 р.*

*Рішенням Апеляційного суду Полтавської області від 1 липня 2011 р. рішення місцевого суду скасовано та ухвалено нове рішення про відмову У. В. у задоволенні позову, оскільки У.Н. приватизувала квартиру відповідно до Закону № 2482-ХІІ до прийняття Закону № 2913-VI, який не має зворотньої дії в часі (справа № 22ц-1880/11).*

Законом від 17 травня 2012 р. № 4766-VI «Про внесення змін до Сімейного кодексу України щодо майна, що є особистою приватною власністю дружини, чоловіка» режим майна подружжя, набутого внаслідок приватизації, знову змінено. Відповідно до пунктів 4, 5 ч. 1 ст. 57 СК житло та земельна ділянка, набуті за час шлюбу внаслідок приватизації, є особистою приватною власністю дружини, чоловіка. Частину 5 ст. 61 СК виключено.