

Стаценко Олена Сергіївна

Національний університет «Одеська юридична академія»,

аспірантка кафедри цивільного права

ДО ПИТАННЯ ОСОБЛИВОСТЕЙ НАБУТТЯ ПРАВ НА НЕРУХОМЕ МАЙНО ЗА НАБУВАЛЬНОЮ ДАВНІСТЮ В УКРАЇНІ

Українська держава перебуваючи на шляху до євроінтеграції, з метою вдосконалення та уніфікації норм та положень інституту цивільного права в частині нормативно-правового регулювання набуття права володіння та права власності на нерухоме майно, зокрема за набувальною давністю було, є та залишається актуальним завжди. Інститут набуття прав власності за набувальною давністю є досить новим для українського права так як він з'явився після набуття чинності Цивільного Кодексу України (далі - ЦК України). Звертається увага на те, що набуття права власності на майно за набувальною давністю відноситься до первісних підстав виникнення права власності на майно так як відповідно до правила набувальної давності право власності фізичної або юридичної особи на майно може виникнути вперше і незалежно від волі попередніх власників. Отже, право власності за набувальною давністю базується на певних обставинах, які визначені законодавством, а не на правонаступництві або волі попередніх власників майна.

Теоретичну основу дослідження склали наукові праці таких правознавців, як: Н.В. Рабиновича, В.П. Шахматова, Д.М. Генкина, А.Г. Власової, М.М. Агаркова, Г.Т. Осипової, М.З. Прилуцької, Н.Б. Новицького, М.І Брагінського, В.В. Вітрянського, О.В. Дзери, О. Отраднової Є.О. Харитонova, Ф.С. Хейфеца, Н.Д. Шестакової, В.І Гостюка, І. Калаура, В. Кучера, І.В. Матвеева, І. Спасібо-Фатєєвої, М.В. Шульги, В.І. Павлова, А.М. Асаула та інших.

За загальним визначенням, яке висвітлено у більшості літератури, володіння розглядається як одна з форм прояву природного права особи на

рівну участь у майновому обороті з іншими суб'єктами. Можна уявити ситуацію, коли держава, встановивши відому систему юридичного розподілу речей, буде рахуватись лише з цим розподілом, ігноруючи фактичний їх стан. В такому випадку, припускається, що тільки зазначена система буде захищатись державою. Однак, з часів римського права існували два відмінні один від одного інститути – інститут володіння та інститут власності. Так володіти майном міг як власник речі так і не власник. У римському праві не було однозначного визначення «володіння» речами. У одних випадках володіння розглядалось як необхідна умова для надання можливості власнику користуватись своїм майном, у іншому випадку володіння розглядалось як складовий елемент майже усіх способів набуття особою права власності, а у третьому випадку володіння майном, незалежно від права власності, користувалося юридичним захистом. Юридичний захист права власності та права володіння має велике значення й у сучасності.

В сучасній Україні цивільним законодавством передбачено можливість набути права власності на чужі речі з урахуванням набувальної давності, тобто особа, яка тривалий час володіє чужими речами посилаючись на давність користування цими речами може набути право власності на них за правилом набувальної давності (ст. 344 ЦК України). Разом з цим, звертається увага на те, що особа (фізична або юридична) може набути права власності на майно, зокрема на нерухоме майно за умов, якщо протягом 10 років добросовісно володіє цим майном відкрито і безперервно. Отже, з аналізу норм цивільного законодавства України, набувальна давність є однією з підстав набуття права власності як на нерухоме майно так і на будь-яке інше майно.

Те ж саме стосується й набуття права власності на земельні ділянки за правилом набувальної давності, що регламентується ст. 119 ЗК України, при умові, що добросовісне користування земельною ділянкою та відкритість такого користування тривало протягом 15 років безперервного користування. При

цьому, особа звертається до органів місцевого самоврядування або до інших органів державної влади з відповідним клопотанням про надання права власності на земельну ділянку.

На речові права суб'єктів можуть впливати природні явищами, що не залежать від волевиявлення людей, але мають певні правові наслідки публічного та приватного характеру. Зокрема це можуть бути як форс-мажорні так і інші обставини. Так із загибеллю річч (земельної ділянки) внаслідок селевого потоку чи повені права на неї припиняються.

На ці права можуть впливати й техногенні наслідки – наслідки людської діяльності, які внаслідок втрати контролю над нею спричинили порушення цивільних прав та інтересів, призвели до матеріальних втрат і необхідності витратити значні кошти на усунення їх наслідків. Так внаслідок щорічних пожеж гине значна частина лісів, будівель тощо. З метою запобігання таким пожежам у пожежно небезпечний період обмежуються речові права користування лісом і зокрема заїзд в них на транспортних засобах.

Набуття речових прав як суб'єктивних прав і юридичних обов'язків стосовно нерухомих речей має певні особливості. Одні з них набуваються в силу народження як елемент змісту правоздатності інші, наприклад право власності власними діями. При цьому виділені стадії набуття прав і юридичних обов'язків: формування волі на набуття цих прав і обов'язків; волевиявлення; надання волевиявленню тої форми, яка є імперативною для даного виду правовідносин; учинення тих дії, що є змістом даних правовідносин. Стосовно нерухомості вимагаються кваліфіковані дії: нотаріальне посвідчення, реєстрація правочину, отримання встановленого законом документу, тощо. Лише система цих юридичних фактів призводить до формування змісту речових прав. Так з придбанням автомобіля виникає лише право володіння ним. Для користування слід його зареєструвати у встановленому порядку, періодично проходити технічний огляд.