

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ «ОДЕСЬКА ЮРИДИЧНА АКАДЕМІЯ»

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ «ОДЕСЬКА ЮРИДИЧНА АКАДЕМІЯ»

Кваліфікаційна наукова праця
на правах рукопису

СТАЦЕНКО Олена Сергіївна

УДК 347.232.4 (477)

ДИСЕРТАЦІЯ

**НАБУТТЯ ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА НЕРУХОМЕ МАЙНО ЗА
НАБУВАЛЬНОЮ ДАВНІСТТЮ**

Спеціальність: 12.00.03 – цивільне право і цивільний процес;
сімейне право; міжнародне приватне право

Подається на здобуття наукового ступеня кандидата юридичних наук (доктора
філософії)

Дисертація містить результати власних досліджень. Використання ідей,
результатів і текстів інших авторів мають посилання на відповідне джерело

_____ О.С. Стаценко

Науковий керівник:

кандидат юридичних наук, доцент
ГЛИНЯНА Катерина Михайлівна

Одеса – 2019

АНОТАЦІЯ

Стаценко О.С. Набуття права власності на нерухоме майно за набувальною давністю. – Рукопис.

Дисертація на здобуття наукового ступеня кандидата юридичних наук за спеціальністю 12.00.03 – цивільне право і цивільний процес; сімейне право; міжнародне приватне право. – Національний університет «Одеська юридична академія», Одеса, 2019.

Дисертація є першим у вітчизняній науці цивільного права спеціальним комплексним дослідженням набуття права власності на нерухоме майно за набувальною давністю.

У дисертації розглянуто становлення та розвиток законодавства про набуття права власності на нерухоме майно за набувальною давністю. Визначено поняття, підстави та особливості набуття права власності на нерухоме майно за набувальною давністю, а також правову природу нерухомого майна, право власності на яке набувається. З'ясоване співвідношення набуття права власності на нерухоме майно за набувальною давністю із суміжними правовими категоріями. Визначено порядок набуття права власності на нерухоме майно за набувальною давністю. Досліджено правові наслідки набуття права власності на нерухоме майно за набувальною давністю за законодавством України.

Доведено, що сучасні тенденції відновлення та розвитку права власності свідчать про реальне поширення відносин права власності у системі цивільних відносин. Незважаючи на досить повне законодавче врегулювання зазначених відносин, окремі питання у цій сфері все ще залишаються недостатньо дослідженими. Особлива увага в цивілістичній науці останнім часом приділяється проблемам реалізації і захисту прав титульних володільців (посесорів) порівняно із захистом прав власника. Абсолютний характер захисту всіх речових прав є традиційним для цивільного права. При цьому виявляються

окремі вади положень чинного законодавства як з точки зору доктринального тлумачення, так і з точки зору їх правозастосування. Особливої уваги в цьому аспекті потребує проблематика набуття права власності на нерухоме майно, в тому числі за набувальною давністю.

Визначено, що на сьогодні існує проблема незаконної трансформації об'єктів права власності та, як наслідок, відсутності реальних гарантій суб'єктивних прав власників. Зазначені проблеми існують через ненадійну систему реєстрації прав власності, недосконалість містобудівного законодавства, що регулює права щодо нерухомості взагалі.

Встановлено, що сучасний економічний розвиток України засвідчує важливість інституту набувальної давності як правового механізму забезпечення ефективності цивільного обороту, невід'ємною складовою якого є нерухоме майно. В основі набувальної давності лежить, з одного боку, небажання власника далі здійснювати своє право власності, з іншого боку, воля давнісного володільця на набуття права власності. Особливістю набуття права власності на нерухоме майно за набувальною давністю є об'єктивний фактор часу, який призводить фактичний стан привласнення майна до права власності.

З'ясовано, що дослідження набуття права власності на нерухоме майно за набувальною давністю мають місце лише на сучасному етапі розвитку цивілістичної науки, хоча першооснова розуміння набуття права власності на нерухоме майно за набувальною давністю була закладена ще римськими юристами. Давньоукраїнське право не передбачало набуття права власності на нерухоме майно за набувальною давністю.

Зазначено, що правовий інститут набувальної давності сформувався ще в римському праві, знайшов своє відображення в цивільному законодавстві багатьох країн романо-германської системи права. Відносно високий рівень розробки питань набуття права власності на майно був досягнутий у цивілістиці Російської імперії. Однак, розмежування способів і підстав набуття права

власності за набувальною давністю, в тому числі, на нерухоме майно, у законодавстві того періоду не проводилося.

Встановлено, що інститут набувальної давності є необхідною передумовою набуття права власності на нерухоме майно давнісним володільцем, що надає останньому правову можливість здійснювати захист свого володіння від посягань недбайливого власника, третіх осіб та інших осіб, які не є законними власниками(посесорний захист).

Зазначається, що правовий інститут набувальної давності сформувався ще в римському праві, знайшов своє відображення в цивільному законодавстві багатьох країн романо-германської системи права. Відносно високий рівень розробки питань набуття права власності на майно був досягнутий у цивілістиці Російської імперії. Однак, розмежування способів і підстав набуття права власності за набувальною давністю, в тому числі, на нерухоме майно, у законодавстві того періоду не проводилося.

Інститут набувальної давності, на жаль, не був затребуваний радянським законодавством. Радянський період вітчизняної історії характеризувався свідомим заперечуванням ідеї приватної власності, а, отже, розробок з питань набуття права власності на нерухоме майно за набувальною давністю у ті часи не велося через політичні та ідеологічні фактори.

Визначено особливості набуття права власності за набувальною давністю на різних історичних етапах розвитку правової системи України. Запропоновано періодизацію розвитку правового регулювання набуття права власності за набувальною давністю у: 1) Стародавньому Римі; 2) країнах Європи до початку Першої світової війни та Російській імперії; 3) УРСР за часів Радянського Союзу; 4) в Україні після здобуття незалежності.

Доведено, що атрибути набувальної давності не відразу з'явилися в історії розвитку даного інституту. Деякі з них спочатку були сформульовані по іншому і відрізнялися не лише за сутністю, але й за змістом і тлумаченням. Такі відмінності були зумовлені соціально-економічними та політико-правовими

перетвореннями, які були характерними для відповідного етапу розвитку держави.

Доведено, що інститут набувальної давності як підстава набуття права власності на нерухоме майно характеризується недосконалістю правового регулювання відносин, пов'язаних із давнісним володінням, що ускладнює або унеможлиблює набуття права власності на нерухоме майно за набувальною давністю. Зазначене свідчить про необхідність вдосконалення правового регулювання набувальної давності в Україні з урахуванням законодавчого досвіду країн ЄС.

Сформульовано визначення набувальної давності як інституту цивільного права, як сукупності правових норм, що регламентують виникнення права власності на нерухоме та рухоме майно, яке попередньо належало на праві власності іншій особі, через добросовісне, відкрите та безперервне володіння цим майном як своїм протягом передбаченого законом строку.

Встановлено, що сутність інституту набувальної давності, з одного боку, визначається його належністю до інституту строків, а з іншого – тісним зв'язком з цивільно-правовим механізмом правонабуття. Набувальний строк як відрізок реального часу тягне юридично значущі наслідки у вигляді набуття права власності через юридично значущі дії фактичного володільця, що складають зміст давнісного володіння.

З'ясовано, що плив строку набувальної давності переривається втратою майна та задоволенням позову особи, яка має право на володіння цим майном унаслідок іншої підстави, передбаченої законом або договором, із пропозицією включення ще однієї підстави для переривання строку набувальної давності – відказу особи від давнісного володіння внаслідок суб'єктивних або об'єктивних причин.

Встановлено, що набувальну давність можна розглядати в різних аспектах в частині виокремлення таких двох аспектів: 1) давнісне володіння як фактичний стан (позиція) володільця майна щодо інших учасників цивільного

обігу; 2) набувальна давність як складний юридичний факт, який обумовлює перехід права власності і тягне за собою правоутворюючі наслідки для фактичного володільця.

Зроблено висновок, що виникнення права власності за набувальною давністю являє собою результат настання складного юридичного факту – правового стану давнісного володіння, що зумовлює перехід права на майно від власника до фактичного володільця. Правовий стан давнісного володіння виступає в ролі самостійного юридичного факту, а дії та події, що входять до його складу, – умов, які забезпечують настання правового результату. При цьому набувальну давність не слід розглядати виключно як спосіб правонабуття, оскільки зміст цього інституту є більш широким, а його значення в системі правового регулювання пов'язане із забезпеченням ефективності цивільного обігу, захисту прав та інтересів його учасників.

Визначено, що для розмежування рухомого та нерухомого майна законодавець здебільшого застосовує метод виключення, тобто визначає склад або ознаки нерухомого майна, а все інше відносить до рухомого. Такий прийом є виправданим, оскільки він дозволяє не використовувати надто великі переліки та уточнення рухомого майна, хоча законодавець визначає нерухоме та рухоме майно з метою встановлення їх специфіки. Такий підхід водночас зумовлює більш чіткі критерії для визнання речей нерухомим майном та його особливого правового режиму. У зв'язку з цим нерухоме майно можна визначити як ділянку землі з природними ресурсами та/або побудованими на ній будинками та спорудами.

Доведено, що загальними ознаками нерухомого майна, право на яке набувається за набувальною давністю, є такі: 1) майно не може бути переміщене без завдання йому шкоди, що у подальшому призведе до його знецінення; 2) майно не повинно належати на праві власності володільцю цього майна, який виявив бажання набути право власності на нерухоме майно за набувальною давністю; 3) майно перебуває у володінні невідомого безперервно протягом 10

років; 4) майно перебуває у володінні не власника відкрито та добросовісно; 5) майно не потрібне власнику, у зв'язку з чим останній не проявляє до нього жодного інтересу протягом 10 років; 6) власник майна не звернувся з позовом до суду щодо повернення майна із чужого володіння; 7) майно має статус безхазяйної речі; 8) право власності на майно підлягає державній реєстрації після відповідного рішення суду.

Проаналізовані ознаки нерухомого майна, право власності на яке набувається за набувальною давністю, які можна об'єднати в такі групи: 1) фізичні ознаки, тобто майно має міцний зв'язок із земельною ділянкою та не може бути переміщено без завдання шкоди; 2) економічні ознаки, тобто майном володіють та користуються тривалий час, майно має цінність, а переміщення цього майна може призвести до знецінювання; 3) юридичні ознаки, тобто має місце законодавче регулювання відносин щодо нерухомого майна, право власності на яке набувається за набувальною давністю, застосування до вказаного нерухомого майна режиму державної реєстрації права власності на це майно за набувальною давністю після прийняття відповідного рішення судом.

Встановлено, що необхідно розмежовувати такі правові категорії, як «підстави» та «умови» набуття права власності на нерухоме майно за набувальною давністю. Основною підставною набуття права власності на нерухоме майно за набувальною давністю є рішення суду, тоді як умови набуття - це певні обставини, наявність яких може бути підставою для набуття права власності на нерухоме майно.

Зроблено висновок про доцільність розмежовування таких правових категорій, як «спосіб» і «підстави» набуття права власності на нерухоме майно за набувальною давністю, оскільки спосіб – це інструмент реалізації волі набувача права власності, в тому числі права на чужі речі, а підстави – юридичний факт, який призводить до виникнення правових наслідків у вигляді набуття права власності на майно, зокрема, права на нерухоме майно за набувальною давністю.

Доведено, що найважливішими умовами набувальної давності, які повинні одночасно застосовуватися, є: 1) добросовісність володіння; 2) відкритість володіння майном; 3) безперервність володіння майном; 4) володіння протягом встановленого законом строку. У зв'язку з цим необхідно доповнити частину третю ст. 344 ЦК України абзацом третім про встановлення виключних підстав для перерви перебігу строку набувальної давності.

Давнісне володіння, не будучи суб'єктивним речовим правом, підлягає судовому захисту та самозахисту відповідно до законодавства як унікальне фактичне явище, як суб'єктивне речове право, як самостійний правовий інститут, що має свої завдання, цілі і підстави захисту.

Встановлено, що право власності на нерухоме майно за набувальною давністю набувається шляхом пред'явлення до суду позову про визнання права власності за набувальною давністю в порядку, передбаченому ЦПК України. При вирішенні спорів, пов'язаних із набуттям права власності за набувальною давністю, суди повинні враховувати, зокрема, що: 1) володіння є добросовісним, якщо особа при заволодінні чужим майном не знала і не могла знати про відсутність у неї підстав для набуття права власності; 2) володіння визнається відкритим, якщо особа не приховувала факт знаходження майна в її володінні; 3) вжиття звичайних заходів щодо забезпечення охорони майна не свідчить про приховування цього майна; 4) володіння визнається безперервним, якщо воно не переривалось протягом всього строку набувальної давності або переривалося на незначний строк у випадках, установлених законом.

Встановлено, що сутність інституту набувальної давності, з одного боку, визначається його належністю до інституту строків, а, з іншого, – тісним зв'язком з цивільно-правовим механізмом правонабуття. Набувальний строк як відрізок реального часу тягне юридично значущі наслідки у вигляді набуття права власності через юридично значущі дії фактичного володільця, які складають зміст правового стану давнісного володіння.

Зроблено висновок, що визнання права власності на нерухоме майно за давнісним володільцем тягне за собою втрату цього права попереднім власником цього майна. Така втрата є результатом бездіяльності власника протягом всього строку набувальної давності. Оскільки таку бездіяльність слід розглядати як добровільну відмову власника від своїх прав на майно, то не виникає колізії між статтями 344 та 346 ЦК України, остання з яких передбачає підстави припинення права власності. У зв'язку з цим, з метою забезпечення узгодженості зазначених вище статей, необхідно внести зміну до ст. 346 ЦК України, вказавши ще одну підставу припинення права власності на майно – бездіяльність власника щодо належного йому на праві власності майна.

Встановлено, що право власності на нерухоме майно за набувальною давністю виникає з моменту набрання рішенням суду законної сили, яке виконує основну функцію юридичних фактів – виникнення правоутворюючого наслідку для давнісного володільця та правоприпиняючого наслідку для власника. При цьому державна реєстрація права власності буде мати значення правопідтверджуючого, а не правовстановлюючого юридичного факту, який виступає гарантією реалізації і захисту зареєстрованого права власності. У зв'язку з цим, саме з моменту державної реєстрації за загальним правилом, передбаченим ст. 182 ЦК України, ст. 3 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», нерухоме майно стає об'єктом права власності.

Зроблено висновок, що основоположний принцип, на якому ґрунтується інститут набувальної давності, полягає у необхідності додержання балансу інтересів давнісного набувача та власника майна, права за яким переходять до давнісного набувача.

Сформульовано пропозиції щодо вдосконалення чинного цивільного законодавства України у сфері набуття права власності на нерухоме майно за набувальною давністю.

Ключові слова: власність, право власності, нерухоме майно, набувальна давність, набуття права власності, підстави набуття права власності, підстави виникнення права власності.

SUMMARY

Statsenko O.S. Acquisition of Title to Real Property by Prescription.— Manuscript.

Thesis for a Candidate Degree in Law Sciences, specialty 12.00.03 – Civil Law and Civil Proceedings; Family Law; Conflict of Laws. – National University "Odessa Law Academy", Odessa, 2019.

The dissertation is the first special complex research on acquisition of title to real property by prescription in the national science of civil law.

The dissertation deals with the formation and development of legislation on the acquisition of title to real property by prescription. The concept, grounds and peculiarities of acquiring title to real property by prescription, as well as the legal nature of real property, the ownership of which is acquired, are determined. The correlation between the acquisition of title to real property and the related legal categories are developed. The procedure for acquiring title to real property by prescription is determined. The legal consequences of acquiring title to real property by prescription under the legislation of Ukraine are investigated.

It is proved that the modern tendencies of the restoration and development of property rights testify to the real spread of property rights relations in the system of civil relations. Despite the fairly complete legal regulation of these relations, some issues in this area are still not sufficiently investigated. Special attention in civilist science has recently been given to the problems of realization and protection of the rights of titular holders (resellers) compared with the protection of the rights of the owner. The absolute nature of the protection of all property rights is traditional for civil law. In this case, certain defects of the provisions of the current legislation appear both in terms of doctrinal interpretation and in terms of their application.

Particular attention in this aspect requires the acquisition of ownership of real estate, including the prescription.

It is determined that today there is a problem of illegal transformation of property objects and, as a result, the absence of real guarantees of subjective rights of owners. The above problems are due to the unreliable system of registration of property rights, imperfection of city-building legislation, which regulates the rights to real property in general.

It is established that the modern economic development of Ukraine testifies to the importance of the institution of prescription as a legal mechanism for ensuring the effectiveness of civilian turnover, an integral part of which is real property. The basis of prescription is, on the one hand, the reluctance of the owner to further exercise their right of ownership, on the other hand, the will of the old owner to acquire ownership. The peculiarity of acquiring title to real property by prescription is the objective factor of time, which leads to the actual state of appropriation of property to ownership.

It was found that research into the acquisition of title to real property by prescription only takes place at the present stage of the development of civil jurisprudence, although the first understanding of the acquisition of title to real property by prescription was laid down by Roman lawyers. Early Ukrainian law did not provide for the acquisition of title to real property by prescription.

It is noted that the legal institute of prescription was formed in Roman law, reflected in the civil law of many countries of the Romano-Germanic system of law. Relatively high development of issues of acquiring title to property was achieved in the civil jurisprudence of the Russian Empire. However, the delimitation of the methods and grounds for acquiring title to property by prescription, including real property, was not legislated in that period.

It is asserted that the institute of prescription is a necessary prerequisite for the acquisition of the right to own immovable property by an old owner, which gives the latter the legal opportunity to protect their possession from the attacks of the careless

owner, third parties and other persons who are not legal owners (possessive protection).

It is noted that the legal institute of prescription was formed in Roman law, reflected in the civil law of many countries of the Romano-Germanic system of law. Relatively high level of development of issues of acquiring property rights was achieved in the civilization of the Russian Empire. However, the delimitation of the methods and grounds for acquiring title to property beyond prescription, including immovable property, was not legislated in that period.

The institution of prescription, unfortunately, was not claimed by Soviet legislation. The Soviet period of national history was characterized by a deliberate denial of the idea of private property, and, consequently, developments in the issues of acquiring ownership of immovable property by prescription were not carried out in those days due to political and ideological factors.

The peculiarities of acquiring the right of ownership by prescription are determined at different historical stages of the development of the legal system of Ukraine. The periodization of the development of legal regulation of the acquisition of the title of property by prescription is proposed in: 1) Ancient Rome; 2) the countries of Europe before the First World War and the Russian Empire; 3) USSR during the Soviet Union; 4) in Ukraine after independence.

It is proved that the attributes of acquisition of prescription did not immediately appear in the history of the development of this institute. Some of them were originally formulated differently and differed not only in essence, but also in terms of content and interpretation. Such differences were due to socio-economic and political-legal transformations that were characteristic of the corresponding stage of development of the state.

It is proved that the institution of prescription as a basis for acquiring the right to own real property is characterized by imperfection of the legal regulation of relations connected with the antiquity of tenure, which complicates or makes it impossible to acquire the title to real property by prescription. This indicates the need

to improve the legal regulation of prescription in Ukraine taking into account legislative experience of EU countries.

The definition of acquisitive prescription as an institution of civil law, as a collection of legal norms governing the emergence of ownership of immovable and movable property, which previously belonged by the right of ownership to another person, was formulated through the fair, open and continuous possession of this property as its own within the period prescribed by law.

It is established that the essence of the institute of prescription, on the one hand, is determined by its membership in the institute of time, and on the other – a close connection with the civil law mechanism of law. Acquisition time as a segment of real time entails legally significant consequences in the form of acquiring ownership through legally significant actions of the actual owner, constituting the contents of the ancient tenure.

It is stated that the termination of the term of prescription is interrupted by the loss of property and the satisfaction of the claim of the person who has the right to own this property due to another reason provided for by law or contract, with the proposal to include another reason for the interruption of the limitation period – the refusal of the person from the long-standing possession as a result of sub objective or objective reasons.

It has been established that the prescription can be considered in various aspects in terms of distinguishing the following two aspects: 1) the long-standing possession as the actual state (position) of the owner of the property with respect to other members of civil circulation; 2) prescription as a complex legal fact, which causes the transfer of ownership and entails legal effects for the actual owner.

It is concluded that the emergence of property rights for prescription is a result of the onset of a complex legal fact – the legal status of the ancient possession, which causes the transfer of the right to property from the owner to the actual owner. The legal status of the ancient possessions acts as an independent legal fact, and the actions and events that are part of it – the conditions that ensure the onset of a legal

result. In this case, prescription should not be considered solely as a form of legalization, since the content of this institution is broader, and its significance in the legal regulation system is connected with ensuring the effectiveness of civil circulation, protecting the rights and interests of its participants.

It has been determined that to distinguish between movable and real property, the legislator applies the exclusion method or the most part, that is, determines the composition or characteristics of immovable property, and everything else is classified as real property. This technique is justified, since it allows not to use too large lists and refinements of movable property, although the legislator defines real and movable property in order to establish their specificity. At the same time, such an approach leads to more clear criteria for the recognition of things as immovable property and its special legal regime. In this regard, real estate can be defined as a plot of land with natural resources and/or buildings and facilities built there.

It is proved that the general features of real property, the right to which is acquired by prescription, are as follows: 1) the property cannot be moved without being damaged, which will lead to its depreciation in the future; 2) the property should not belong by title to the owner, which has expressed a desire to acquire ownership of the real property by prescription; 3) the property is owned by a non-owner continuously for 10 years; 4) the property is in the possession of the non-owner openly and in good faith; 5) the owner does not need the property, in view of this the former does not show any interest for it for 10 years; 6) the owner of the property did not apply to the court for the return of property from another's ownership; 7) the property has the status of a landless owner; 8) the ownership of the property is subject to state registration after the correspondent court decision.

The analysis of features of real property, the ownership of which is acquired after the prescription, which can be grouped into the following groups: 1) physical characteristics, that is, the property has a strong connection with the land plot and cannot be moved without damage; 2) economic features, i.e. property is possessed and enjoyed for a long time, property has value, and the transfer of this property can

lead to depreciation; 3) legal characteristics, that is, there is a legal regulation of relations with respect to immovable property, the right to ownership of which is acquired by prescription, the application to the mentioned real estate of the state registration regime of ownership of this property by prescription after the court has made the correspondent decision.

It has been established that it is necessary to delimit such legal categories as "grounds" and "conditions" for acquiring ownership of real property by prescription. The main reason for acquiring property rights for real property is a court decision, while the conditions for acquiring are certain circumstances, the presence of which may be the basis for acquiring ownership of real estate.

The conclusion is made on the appropriateness of distinguishing between such legal categories as "method" and "grounds" for acquiring the title to real property by prescription, since the method is an instrument for realizing the will of the acquirer of property rights, including the rights to others' things, and the grounds are a legal fact that leads to the emergence of legal consequences in the form of acquiring property rights, in particular, the rights to real property by prescription.

It is proved that the most important conditions of acquisitive prescription, which must be used simultaneously, are: 1) fairness of possession; 2) open ownership of the property; 3) the continuity of ownership of the property; 4) possession during the statutory term. In this regard, it is necessary to supplement the third part of Art. 344 of the Civil Code of Ukraine, paragraph 3, on the establishment of exceptional grounds for interruption of the validity of prescription period.

Present possession, not being a subjective right of the matter, is subject to judicial protection and self-defense in accordance with legislation as a unique actual phenomenon, as a subjective real right, as an independent legal institution with its tasks, goals and grounds for protection.

It was established that the title to real property is acquired by prescription by bringing a claim for recognition of title to a court of law in the manner prescribed by the Criminal Code of Ukraine. In resolving disputes relating to the acquisition of title

by prescription, the courts must take into account, inter alia, that: 1) possession is fair, if the person, when possessing someone else's property, did not know and could not know about the lack of grounds for them to acquire ownership; 2) possession is recognized open if the person does not conceal the fact of the property being in their possession; 3) the taking of ordinary measures to ensure the protection of property does not indicate the concealment of this property; 4) possession is recognized as uninterrupted if it is not interrupted within the entire period of prescription or is interrupted for a short period of time in cases established by law.

It is established that the essence of the institute of prescription, on the one hand, is determined by its membership in the institute of time, and, on the other hand, - a close connection with the civil law mechanism of law. Acquirement as a segment of real time entails legally significant consequences in the form of acquiring property rights through the legally significant actions of the actual owner, which constitute the content of the legal status of the ancient possession.

It is concluded that recognition of title to real property by an old owner leads to the loss of this title by the previous owner of this property. Such loss is the result of the inaction of the owner throughout the term of prescription. Since such inaction should be considered as a voluntary refusal of the owner of his property rights, there is no conflict between Articles 344 and 346 of the Civil Code of Ukraine, the latter of which provides grounds for termination of the right of ownership. In this regard, in order to ensure consistency of the aforementioned articles, it is necessary to amend Art. 346 of the Civil Code of Ukraine, indicating yet another reason for the termination of the right of ownership of the property – the inaction of the owner with respect to the property owned by them by the title.

It has been established that the title to real property by prescription dates from the moment of the court decision giving legal force, which performs the basic function of legal facts – the emergence of a legal effect on an old owner and a law-abiding effect on the owner. At the same time, state registration of property rights will have the meaning of a law-requester, and not a legal right, which serves as a

guarantee of the implementation and protection of registered property rights. In this regard, it is precisely from the moment of state registration under the general rule stipulated in Art. 182 of the Civil Code of Ukraine, art. 3 of the Law of Ukraine "On state registration of real rights to immovable property and their encumbrances", real property becomes the object of ownership.

It is concluded that the fundamental principle on which the institute of prescription is based is the need to maintain a balance of interests of the old acquirer and the owner of the property, the rights of which pass on to the old acquirer.

The proposals on the improvement of the current civil law of Ukraine in the field of acquiring title to real property are formulated.

Keywords: ownership, title to ownership, real property, acquisitive prescription, acquisition of title to ownership, grounds for acquisition of title to ownership, grounds for emergence of title to ownership.

СПИСОК ОПУБЛІКОВАНИХ ПРАЦЬ ЗА ТЕМОЮ ДИСЕРТАЦІЇ:

Наукові статті у фахових виданнях України:

1. Стаценко О.С. Підстави набуття права на нерухоме майно за набувальною давністю. *Підприємництво, господарство і право*. Щомісячний науково-практичний юридичний журнал. 2018. № 8 (270). С. 44-48.
2. Стаценко О.С. До питання набуття прав на нерухоме майно за набувальною давністю. *Вісник Чернівецького факультету Національного університету «Одеська юридична академія»*. 2018. Випуск № 2. С. 113-122.
3. Стаценко О.С. До питання правового регулювання набуття прав на нерухоме майно за набувальною давністю. *Юридичний вісник*. 2018. Випуск № 1. С. 186-190.
4. Стаценко О.С. Проблеми застосування набувальної давності на нерухоме майно в Україні. *Юридичний вісник*. 2018. Випуск № 2. С. 83-87.

5. Стаценко О.С. Ознаки нерухомого майна, право на яке настає за набувальною давністю. *Науково-практичний журнал «Часопис цивілістики»*. 2018. Випуск № 29. С. 49-53.

6. Стаценко О.С. До питання визначення поняття набувальної давності на нерухоме майно за цивільним законодавством України. *Науково-практичний журнал «Часопис цивілістики»*. 2018. Випуск № 28. С. 70-73.

Наукові статті у зарубіжних періодичних виданнях з юридичного напрямку:

7. Стаценко О.С. Розвиток інституту набувальної давності в цивільному праві України. *National law journal: teory and practice. L.L.C. Scientificand Practical Publicationin Law*. 2018. № 4-1 (32). С. 101-104.

Тези доповідей і наукових повідомлень:

8. Стаценко О.С. Проблеми правового регулювання правочинів щодо об'єктів нерухомого майна. Традиції та новації юридичної науки: минуле, сучасність, майбутнє: Мат. Міжнародної науково-практичної конференції (м. Одеса, 19 травня 2017 р.). У 2-х т. /віп. ред. Г.О. Ульянова. Одеса: Видавничий дім «Гельвенетика», 2017. С. 595-597.

9. Стаценко О.С. До визначення набувальної давності на нерухоме майно за законодавством України. Динаміка статусу приватної особи в сучасних умовах інтеграційного розвитку України: Мат. Всеукраїнської наукової конференції, присвяченої пам'яті І.В. Шерешевського (м. Одеса, 2017 р.) /за заг. ред. д.ю.н., проф. Є.О. Харитонова. Одеса:Фенікс. 2017. С. 81-83.

10. Стаценко О.С. Щодо визначення ознак нерухомого майна, яке виникає за правом набувальної давності. Від римського приватного права до ІТ права: Мат. Міжнародної науково-практичної конференції «Римське право і

сучасність» (м. Одеса, 19 травня 2018 р.) /за заг. ред. д.ю.н., проф. Є.О. Харитонova. Одеса: Фенікс, 2018. С. 147-150.

11. Стаценко О.С. Формування норм щодо набуття прав на нерухоме майно за набувальною давністю у Стародавньому Римі. Римське приватне право: здобутки європейські та глобальні: матер. міжн. колоkv. (м. Одеса, 27 жовтня 2018 р.) /За заг. ред. д.ю.н., проф. Є.О. Харитонova. Одеса: Фенікс, 2018. С. 54-58.

12. Стаценко О.С. До питання особливостей набуття прав на нерухоме майно за набувальною давністю в Україні. Правові та інституційні механізми забезпечення розвитку України в умовах європейської інтеграції: матеріали Міжнародної науково-практичної конференції (м. Одеса, 18 травня 2018 р.). У 2-х т. Т. 2 //відп. ред. Г.О. Ульянова. Одеса: Видавничий дім «Гельветика», 2018. С. 527-529.

13. Стаценко О.С. Поняття нерухомості за законодавством України та деяких зарубіжних країн. Правові та інституційні механізми забезпечення розвитку держави та права в умовах євроінтеграції: матеріали Міжнародної науково-практичної конференції (20 травня 2016 р., м. Одеса): у 2 т. Т. 2 /відп. ред. М.В. Афанасьєва. Одеса: Юридична література, 2016. С. 509-512.

ЗМІСТ

ВСТУП.....	3
РОЗДІЛ 1. ОГЛЯД ЛІТЕРАТУРИ ЗА ТЕМОЮ ТА ВИБІР НАПРЯМІВ ДОСЛІДЖЕННЯ	13
1.1. Огляд літератури за темою дисертаційного дослідження	13
1.2. Становлення та розвиток законодавства про набуття права власності на нерухоме майно за набувальною давністю	29
РОЗДІЛ 2. НАБУТТЯ ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА НЕРУХОМЕ МАЙНО ЗА НАБУВАЛЬНОЮ ДАВНІСТЮ ЯК ПІДСТАВА ВИНИКНЕННЯ ПРАВА ВЛАСНОСТІ.....	58
2.1. Поняття та правова природа набувальної давності	58
2.2. Ознаки нерухомого майна, право власності на яке набувається за набувальною давністю.	71
2.3. Підстави та умови набуття права власності на нерухоме майно за набувальною давністю	84
РОЗДІЛ 3. ПОРЯДОК ТА ПРАВОВІ НАСЛІДКИ НАБУТТЯ ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА НЕРУХОМЕ МАЙНО ЗА НАБУВАЛЬНОЮ ДАВНІСТЮ .	118
3.1. Порядок набуття права власності на нерухоме майно за набувальною давністю	118
3.2. Правові наслідки набуття права власності на нерухоме майно за набувальною давністю	144
ВИСНОВКИ	165
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ	170
ДОДАТКИ.....	200

ВСТУП

Обґрунтування вибору теми дослідження. Сучасні тенденції відновлення та розвитку права власності свідчать про реальне поширення відносин права власності у системі цивільних відносин. Незважаючи на досить повне законодавче врегулювання зазначених відносин, окремі питання у цій сфері все ще залишаються недостатньо дослідженими. Особлива увага в цивілістичній науці останнім часом приділяється проблемам реалізації і захисту прав титульних володільців (посесорів) порівняно із захистом прав власника. Абсолютний характер захисту всіх речових прав є традиційним для цивільного права. При цьому виявляються окремі вади положень чинного законодавства як з точки зору доктринального тлумачення, так і з точки зору їх правозастосування. Особливої уваги в цьому аспекті потребує проблематика набуття права власності на нерухоме майно, в тому числі за набувальною давністю.

У цей час відносини із набуття права власності на нерухоме майно за набувальною давністю на законодавчому рівні врегульовані не повною мірою, а деякі чинні норми потребують детального переосмислення. Звернення до цієї теми є особливо важливим в умовах становлення нового цивільного законодавства України.

Враховуючи той факт, що законодавець у ключових для галузі цивільного права нормативно-правових актах обмежився лише основними положеннями щодо набуття права власності, існує необхідність у конкретизації та тлумаченні положень законодавства у науковій доктрині, особливо в сфері набуття права власності на нерухоме майно за набувальною давністю. Йдеться про необхідність чіткого і ґрунтовного визначення поняття, правової природи, порядку, підстав та правових наслідків набуття права власності тощо.

На сьогодні існує проблема незаконної трансформації об'єктів права власності та, як наслідок, відсутності реальних гарантій суб'єктивних прав власників. Зазначені проблеми існують через ненадійну систему реєстрації прав

власності, недосконалість містобудівного законодавства, що регулює права щодо нерухомості взагалі.

Окремі питання набуття права власності розглянуті в роботах М.І. Брагінського, С.М. Братуся, А.А. Бузинного, В.В. Галюка, В.О. Гурлова, О.В. Дзери, А.С. Довгерта, О.С. Кізлової, Ж.В. Копилова, Н.С. Кузнєцової, В.В. Луця, Р.А. Майданника, Г.К. Матвєєва, Д.І. Мейєра, А.А. Підпригори, О.А. Підпригори, С.О. Погрібного, О.А. Пушкіна, С.В. Резніченка, В.Г. Ротаня, Н.О. Саніахметової, О.І. Сафончик, О.І. Сліпченко, Є.О. Суханова, Л.М. Токарчук, Є.О. Харитонова, О.І. Харитонової, Р.Ф. Гонгало, Д.М. Генкіна, В.І. Цикала, Ю.К. Толстого, Ж.В. Копилової, Б.Б. Черепакіна, Г.Ф. Шершеневича, Р.Б. Шишки, О.Х. Юлдашева, О.С. Яворської та ін.

Утім, багато фундаментальних робіт з цієї проблематики було написано за законодавством, що втратило чинність, та з урахуванням іншої державної політики і підходів, виражених в нормах об'єктивного права, і тому є такими, що не відповідають сучасним реаліям. У сучасній науці вітчизняного цивільного права до цього часу відсутні спеціальні комплексні дослідження набуття права власності за набувальною давністю на нерухоме майно.

У судовій практиці виникає чимало спірних питань щодо набуття права власності за набувальною давністю на нерухоме майно, які потребують наукового аналізу та розробки теоретично обґрунтованих пропозицій їх вирішення.

Таким чином, актуальність теми дисертаційного дослідження зумовлюється необхідністю розвитку теорії цивільного права щодо набуття права власності за набувальною давністю на нерухоме майно, вдосконалення чинного цивільного законодавства в цій сфері та практики його застосування.

Зв'язок роботи з науковими програмами, планами, темами. Теоретичні та практичні питання теми дисертації досліджувалися у межах виконання плану науково-дослідної роботи кафедри цивільного права Національного університету «Одеська юридична академія» «Методологічні

засади вдосконалення цивільного законодавства» на 2011-2015 роки як складової плану науково-дослідної роботи Національного університету «Одеська юридична академія» «Теоретичні та практичні проблеми забезпечення сталого розвитку української державності та права» на 2011-2015 роки (державний реєстраційний номер 0110U000671), а також плану науково-дослідної роботи кафедри цивільного права Національного університету «Одеська юридична академія» «Цивілістичний вимір інтеграційного розвитку України» на 2016-2020 роки як складової плану науково-дослідної роботи Національного університету «Одеська юридична академія» «Стратегія інтеграційного розвитку України: правовий та культурний вимір» на 2016-2020 роки (державний реєстраційний номер 0116U001842).

Мета і завдання дослідження. Метою дисертаційної роботи є спеціальне комплексне дослідження теоретичних і практичних проблем набуття права власності за набувальною давністю на нерухоме майно за цивільним законодавством України.

Для досягнення цієї мети в дисертації вирішувалися такі завдання:

розглянути становлення та розвиток законодавства про набуття права власності на нерухоме майно за набувальною давністю;

сформулювати поняття набувальної давності;

охарактеризувати правову природу набуття права власності на нерухоме майно за набувальною давністю, з'ясувати співвідношення набуття права власності на нерухоме майно за набувальною давністю із суміжними правовими категоріями;

визначити підстави набуття права власності на нерухоме майно за набувальною давністю;

здійснити класифікацію підстав набуття права власності на нерухоме майно за набувальною давністю;

охарактеризувати порядок набуття права власності на нерухоме майно за набувальною давністю;

розкрити зміст умов набуття права власності на нерухоме майно за набувальною давністю;

сформулювати теоретично обґрунтовані пропозиції щодо вдосконалення законодавства у сфері набуття права власності на нерухоме майно за набувальною давністю.

Об'єктом дослідження є цивільні правовідносини у сфері набуття права власності на нерухоме майно за набувальною давністю.

Предметом дослідження є набуття права власності на нерухоме майно за набувальною давністю.

Методи дослідження. Методологічну основу дисертації складає система взаємопов'язаних загальнонаукових та спеціальних методів наукового дослідження, застосування яких забезпечує достовірність знання та вирішення поставлених цілей і завдань. У дисертації були використані такі методи: історико-правовий, порівняльно-правовий, системно-структурний, аналітико-синтетичний, логіко-юридичний та ін. За допомогою історико-правового методу було розглянуто становлення та розвиток законодавства щодо набуття права власності на нерухоме майно за набувальною давністю (підрозділи 1.1, 1.2). Порівняльно-правовий метод використано з метою з'ясування співвідношення набуття права власності на нерухоме майно за набувальною давністю із суміжними правовими категоріями (підрозділи 2.1, 2.2). Системно-структурний метод застосовувався при визначенні підстав набуття права власності на нерухоме майно за набувальною давністю (підрозділ 3.1). Логіко-юридичний метод дозволив проаналізувати зміст норм чинного законодавства України, що закріплюють порядок та правові наслідки набуття права власності на нерухоме майно за набувальною давністю, виявити недоліки цивільно-правової регламентації набуття права власності на нерухоме майно за набувальною давністю (розділи 2, 3). За допомогою методу теоретико-правового моделювання сформульовано пропозиції про вдосконалення цивільного

законодавства у сфері набуття права власності на нерухоме майно за набувальною давністю (підрозділи 3.1, 3.2).

Нормативну основу дослідження становлять Конституція України, ЦК України, Житлового кодексу УРСР, Земельного кодексу України, Цивільного процесуального кодексу, інших нормативно-правових актів України і окремих зарубіжних держав.

Емпіричну базу дисертаційного дослідження становлять рішення місцевих, апеляційних судів, розміщених в Єдиному державному реєстрі судових рішень, ухвали та постанови Верховного Суду України.

Наукова новизна одержаних результатів. Дисертація є першим у вітчизняній науці цивільного права спеціальним комплексним дослідженням набуття права власності на нерухоме майно за набувальною давністю.

У межах здійсненого дослідження одержано такі результати, що мають наукову новизну:

вперше:

запропоновано визначення набувальної давності як інституту цивільного права, тобто сукупності правових норм, які регламентують виникнення права власності на нерухоме та рухоме майно, що попередньо належало на праві власності іншій особі, через добросовісне, відкрите та безперервне володіння цим майном як своїм протягом передбаченого законом строку;

зроблено висновок, що поняття добросовісності, закріплене у ст. 388 ЦК України, не є обов'язковим для характеристики добросовісного власника нерухомого майна за набувальною давністю. У зв'язку з чим добросовісність як умова набувальної давності означає лише законне придбання та володіння нерухомим майном, для якої характерним є те, що вона розглядається не як триваюча умова, необхідна протягом всього строку набувальної давності, а лише як необхідна для початку давнісного володіння нерухомим майном;

з'ясовано сутність інституту набувальної давності, яка, з одного боку, визначається його належністю до інституту строків, а з іншого, – тісним

зв'язком з цивільно-правовим механізмом правонабуття. Набувальний строк як відрізок реального часу тягне юридично значущі наслідки у вигляді набуття права власності через юридично значущі дії фактичного володільця, які складають зміст давнісного володіння;

встановлені групи ознак нерухомого майна, право власності на яке набувається за набувальною давністю: 1) фізичні, тобто майно має міцний зв'язок із земельною ділянкою та не може бути переміщене без завдання шкоди; 2) економічні, тобто майном володіють та користуються тривалий час, майно має цінність, а переміщення цього майна може призвести до знецінювання; 3) юридичні, тобто правове регулювання відносин щодо нерухомого майна, право власності на яке набувається за набувальною давністю, застосування до вказаного нерухомого майна режиму державної реєстрації права власності на це майно за набувальною давністю після прийняття відповідного рішення судом;

зроблено висновок про необхідність розмежування таких правових категорій, як «спосіб» та «підстави» набуття права власності на майно, оскільки спосіб—це інструмент реалізації волі набувача права власності, в тому числі права на нерухоме майно; підстави – це юридичний факт, який призводить до виникнення правових наслідків у вигляді набуття права власності на майно, зокрема, права власності на нерухоме майно за набувальною давністю;

доведено, що безперервність давнісного володіння нерухомим майном означає фізичне (фактичне) володіння невластником нерухомим майном з постійною присутністю у нього наміру володіти цим майном як своїм без значних перерв володіння з урахуванням призначення і якісних особливостей нерухомого майна, яким він володіє. При з'ясуванні припинення фактичного володіння нерухомим майном необхідно враховувати всі обставини справи, включаючи властивості об'єкта володіння, його призначення, вид, особливості і мету володіння;

обґрунтовано, що відкритість давнісного володіння нерухомим майном передбачає не приховування нерухомого майна, яким володіє особа, від інших

осіб, у зв'язку з чим вжиття невластником звичайних заходів щодо забезпечення збереження нерухомого майна не свідчить про приховування цього майна;

запропоновано доповнити частину третю ст. 344 ЦК України абзацом третім щодо встановлення підстав для перерви перебігу строку набувальної давності такого змісту: «Давнісне володіння переривається у таких випадках: 1) визнання права власності на майно у іншої особи і передачею майна власнику; 2) залишення наміру володіти майном з метою набуття права власності за набувальною давністю шляхом відмови від володіння; 3) відчуження власником майна іншим особам; 4) втрати володіння; 5) пред'явлення у встановленому порядку позову власника або законного власника про право на майно. При цьому короточасна перерва перебігу строку набувальної давності, протягом якого власникові вдалося повернути собі володіння, не повинна мати правових наслідків. Для нерухомого майна термін максимальної перерви слід встановити в 1 рік, для всього іншого майна – 6 місяців. Перерва перебігу строку набувальної давності не буде мати правових наслідків і при відхиленні позову власника»;

з метою забезпечення узгодженості статей 344 та 346 ЦК України, запропоновано внести зміну до ст. 346 ЦК України, вказавши ще одну підставу припинення права власності на майно – бездіяльність власника щодо належного йому на праві власності майна;

удосконалено:

висновок про те, що набувальна давність без ефективних засобів захисту не може повною мірою виконувати відведену їй роль у частині пропозиції запровадження спеціалізованого правового інституту посесорного захисту як сукупності правових норм матеріального і процесуального характеру. Посесорний захист полягає в захисті фактичного стану, при цьому сторони позбавлені можливості посилалися на право. Такий процес має характер оперативного захисту володіння і є попереднім, у зв'язку з чим сторона, яка не

задоволена результатом такого розгляду, може довести своє право на майно у звичайному порядку;

критерії розмежування давнісного володіння від позовної давності в частині конкретизації таких ознак: 1) давнісне володіння створює право давнісного володільця, а позовна давність веде до припинення права; 2) позовна давність ніякого відношення не має до володіння і означає втрату права на позов у процесуальному розумінні, тоді як набувальна давність, навпаки, пов'язана з давнісним володінням; 3) набувальна давність має обмежене застосування у речовому праві, у той час як сфера застосування позовної давності поширюється не тільки на речові, алей на зобов'язальні правовідносини;

висновок про те, що давнісне володіння, не будучи суб'єктивним речовим правом, підлягає судовому захисту та самозахисту на підставі закону як унікальне фактичне явище, як суб'єктивне речове право, як самостійний правовий інститут, що має свої завдання, цілі і підстави захисту;

дістало подальшого розвитку:

теза про те, що вплив строку набувальної давності переривається втратою майна та задоволенням позову особи, яка має право на володіння цим майном унаслідок іншої підстави, передбаченої законом або договором, в частині включення ще однієї підстави для переривання строку набувальної давності – відказу особи від давнісного володіння внаслідок суб'єктивних або об'єктивних причин;

наукове положення про те, що набувальну давність можна розглядати в різних аспектах в частині виокремлення таких двох аспектів: 1) давнісне володіння як фактичний стан (позиція) володільця майна щодо інших учасників цивільного обігу; 2) набувальна давність як складний юридичний факт, який обумовлює перехід права власності і тягне за собою правоутворюючі наслідки для фактичного володільця;

теза про те, що давнісне володіння є фактичним станом, вольовим і фізичним пануванням особи над нерухомим майном, що забезпечується

нормами інституту набувальної давності, в частині формулювання узагальненого визначення поняття давнісного володіння.

Практичне та теоретичне значення одержаних результатів полягає в тому, що висновки і пропозиції, сформульовані в дисертації, можуть бути використані у:

науково-дослідній сфері – для подальшої розробки теоретичних і практичних проблем правового регулювання набуття права власності на нерухоме майно за набувальною давністю;

правотворчій діяльності – для вдосконалення чинного цивільного законодавства України в сфері набуття права власності на нерухоме майно за набувальною давністю;

правозастосовній діяльності – для вдосконалення практики застосування актів чинного цивільного законодавства України, що регулюють набуття права власності на нерухоме майно за набувальною давністю;

навчальному процесі – при викладанні навчальних дисциплін «Цивільне та сімейне право України», «Проблеми цивільного права», «Цивільно-правовий захист права власності», а також при підготовці підручників, навчальних посібників, практикумів, тематики кваліфікаційних робіт із зазначених дисциплін.

Апробація результатів дослідження. Результати дисертаційного дослідження обговорювалися на засіданнях кафедри цивільного права Національного університету «Одеська юридична академія».

Основні положення дисертації доповідалися на всеукраїнській та міжнародних науково-практичних конференціях, зокрема: Міжнародній науково-практичній конференції «Традиції та новації юридичної науки: минуле, сучасність, майбутнє» (м. Одеса, 19 травня 2017 р.); Всеукраїнській науково-практичній конференції, присвяченій пам'яті І.В. Шерешевського «Динаміка статусу приватної особи в сучасних умовах інтеграційного розвитку України» (м. Одеса, 2017 р.); Міжнародній науково-практичній конференції «Римське

право і сучасність. Від римського приватного права до ІТ права» (м. Одеса, 19 травня 2018 р.); Міжнародній науково-практичній конференції «Римське приватне право: здобутки європейські та глобальні» (м. Одеса, 27 жовтня 2018 р.); Міжнародній науково-практичній конференції «Правові та інституційні механізми забезпечення розвитку України в умовах європейської інтеграції» (м. Одеса, 18 травня 2018 р.); Міжнародній науково-практичній конференції «Правові та інституційні механізми забезпечення розвитку держави та права в умовах євроінтеграції» (м. Одеса, 20 травня 2016 р.).

Публікації. Основні теоретичні та практичні висновки, положення та пропозиції дисертаційного дослідження викладені у 13 публікаціях, у тому числі 6 наукових статтях, опублікованих у фахових виданнях, перелік яких затверджено МОН України, 1 науковій статті, опублікованій у зарубіжному періодичному виданні з юридичного напрямку, а також у 6 тезах доповідей на науково-практичних конференціях.

Структура та обсяг дисертації зумовлені її метою та завданнями. Дисертація складається зі вступу, трьох розділів, які містять сім підрозділів, висновків, списку використаних джерел (300 найменувань), додатків. Загальний обсяг дисертації становить 205 сторінок, з них основного тексту – 169 сторінок.

РОЗДІЛ 1

ОГЛЯД ЛІТЕРАТУРИ ЗА ТЕМОЮ ТА ВИБІР НАПРЯМІВ ДОСЛІДЖЕННЯ

1.1. Огляд літератури за темою дисертаційного дослідження

В Українській державі, що нині перебуває на шляху до євроінтеграції, проблема вдосконалення й уніфікації норм і положень інституту цивільного права в частині нормативно-правового регулювання набуття права власності на нерухоме майно за набувальною давністю, була, є та залишається актуальною завжди. Інститут набуття права власності на нерухоме майно за набувальною давністю є досить новим для українського права, бо він появився після набрання чинності ЦК України. Звертається увага на те, що набуття права власності на нерухоме майно за набувальною давністю належить до первісних підстав виникнення права власності на нерухоме майно, бо відповідно до правил набувальної давності, право власності на нерухоме майно може виникнути незалежно від волі попередніх власників. Звернемо увагу, що цивільне законодавство України підстави виникнення права власності на майно поділяє на дві категорії – первісні та похідні. До первісних підстав набуття права власності на майно цивільне законодавство вважає належними: підстави набуття власності на новостворене майно, передбачене ст. 331 ЦК України; підстави набуття права власності на річ у зв'язку з її переробленням, що регламентується положеннями ст. 332 ЦК України; набуття права власності на майно, зокрема загальнодоступних дарів природи, у зв'язку з привласненням такого, що регламентується положеннями ст. 333 ЦК України; набуття права власності на майно на підставі того, що таке майно є безхазяйним, це регламентовано положеннями ст. 335 ЦК України; набуття права власності на рухоме майно на підставі відмови власника від вказаного рухомого майна, що передбачено положеннями ст. 336 ЦК України; набуття права власності на майно, яке було знайдено, тобто фактичне привласнення знахідки, що врегульовано в положеннях ст. 338 ЦК України; аналогічне набуття права

власності стосується й скарбу, що врегульовано положеннями ст. 343 ЦК України; набуття права власності на майно (рухоме і нерухоме) за набувальною давністю, що, як вище вказувалось, врегульовано положеннями ст. 344 ЦК України; та декілька інших первісних підстав набуття права власності на майно, а саме: викуп пам'ятки історії та культури (ст. 352 ЦК України), реквізиція (ст. 353 ЦК України), конфіскація (ст. 354 ЦК України).

Таким чином, враховуючи викладене вище, до первісних підстав набуття права власності на майно, у тому числі й на нерухоме майно, на законодавчому рівні вважають належними ті способи, за якими право власності виникає на майно вперше або незалежно від волі попередніх власників цього майна.

Отже, можна зробити висновок, що набуття права власності за набувальною давністю базується на певних первісних обставинах, які визначені законодавством.

За загальним визначенням, яке висвітлено у великій кількості літературних джерел, 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, братиме до уваги лише цей розподіл, ігноруючи фактичний їх стан. У такому разі 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. Володіти майном міг як власник речі, так і не власник. У римському праві не було однозначного визначення «володіння» речами. В одних випадках володіння розглядалось як необхідна умова для надання можливості власникові користуватись своїм майном, іншого разу володіння розглядалось як складовий елемент майже всіх способів набуття особою права власності, крім того, траплялися випадки, коли володіння майном, незалежно від права власності, користувалося юридичним захистом. Юридичний захист права власності та права володіння має велике значення й у сучасності.

У сучасній Україні цивільне законодавство передбачає можливість набуття право власності на чуже майно за набувальною давністю, зокрема особа, що певний проміжок часу володіє чужим майном, в тому числі й нерухомим майном, звертаючи увагу на давність користування цим майном, може набуття право власності на нього у відповідності до встановлених правил набувальної давності (ст. 344 ЦК України) [15]. Разом з цим звертається увага на те, що особа може набуття право власності на нерухоме майно, якщо протягом 10 років відкрито, безперервно і добросовісно володіє цим майном. Таким чином набувальна давність є однією з підстав набуття права власності на нерухоме майно.

Те саме стосується й набуття права власності на земельні ділянки за правилом набувальної давності, що регламентується ст. 119 ЗК України, за умови, що відкрите та добросовісне користування земельною ділянкою тривало протягом 15 років безперервного користування [16]. При цьому особа, з відповідним клопотанням про надання права власності на земельну ділянку, звертається до органів місцевого самоврядування або до інших органів державної влади.

Цивільне законодавство України не визначає загального поняття володіння речами або майном, не містить положень про його захист і не регулює пов'язані з володінням питання про його набуття і припинення, про подвійне володіння тощо. Однак володінню, як фактичному пануванню над чужим майном, присвячені статті глави 31 ЦК України, оскільки саме це володіння потребує детальної регламентації та нормативного врегулювання. Разом з тим законодавець закріпив конструкцію «право володіння чужим майном», тим самим нівелювавши ідею володіння як такого.

Отже, шляхом аналізу глави 31 ЦК України неможливо встановити, що розуміється під володінням як юридичним фактом. У деяких випадках неясно, що мається на увазі – володіння як панування над річчю, право на володіння або поєднання того й іншого, бо очевидно, що термін «власність» використовується

не у спеціальному технічному сенсі панування над річчю. Подібні положення також не можуть бути використані для визначення загального поняття володіння майном (річчю) за чинним українським правом.

Розуміти термін «володіння» треба широко, як фактичне панування на річчю (майном), не пов'язане особливим напрямом волі власника (для себе чи для іншого). Крім того, у п. 1 ст. 344 ЦК України давнісним власником визнається особа, яка добросовісно заволоділа чужим майном і продовжує відкрито, безперервно володіти нерухомим майном «як своїм власним» протягом певного часу (10 років) [163, с. 467]. Такого уточнення не було б, якщо під власником закон розумів би тільки того, хто володіє майном самотійно.

З категорією «володіння» пов'язана ще одна умова набувальної давності – володіння нерухомим майном як своїм власним, яке хоч і не передбачає сьогодні національне законодавство, але воно існує доктринально і знайшла своє відображення в сучасній судовій практиці.

Крім того, у правозастосовній практиці дотримання умови щодо володіння нерухомим майном як своїм власним зазвичай враховують і оцінюють суди при вирішенні справ про визнання права власності на майно за набувальною давністю.

Доцільність запровадження у ст. 344 ЦК України умови набувальної давності щодо володіння нерухомим майном як своїм власним у більшості вітчизняних науковців не викликає сумніву. Така доцільність, на нашу думку, обумовлена, по-перше, недоліками правового регулювання інституту володіння в ЦК України, який не розмежовує володіння (що характеризується наявністю вольової ознаки) і тримання (як фактичне панування без вольової ознаки).

Необхідно зауважити, що для набувальної давності в розумінні ч. 1 ст. 344 ЦК України має значення володіння, яке характеризується саме ставленням до нерухомого майна як до свого власного, тобто володіння з вольовою ознакою, яке є відмінним від володіння за договором або володіння найманого працівника. У зв'язку з цим потребує запровадження умова набувальної

давності щодо володіння нерухомим майном як своїм власним для характеристики володіння для давності саме як володіння з вольовою ознакою і його відмежування від інших типів володіння (наприклад, за договором).

Разом з вищезазначеним доцільність існування вказаної умови набувальної давності обумовлена тим, що законодавча вимога щодо добросовісності набувача відповідно до ч. 1 ст. 344 ЦК України передбачає необхідність добросовісності лише в момент заволодіння нерухомим майном. У зв'язку з цим законодавче закріплення умови щодо володіння нерухомим майном як своїм власним забезпечить існування обов'язкової вимоги до давнісного володіння, що полягатиме в необхідності наявності психологічної складової щодо ставлення до нерухомого майна як до свого власного також у разі, якщо добросовісний набувач з часом дізнається про незаконність набуття ним нерухомого майна. У такому разі ставлення до нерухомого майна не мусить змінитися і добросовісний набувач має продовжувати володіти нерухомим майном як своїм власним з наміром у подальшому набути його у власність за набувальною давністю.

Аналогічно визначають володіння деякі сучасні автори. Зокрема, В.В. Галюк та О.Х. Юлдашев зазначали, що українське законодавство не вимагає від власників ставлення до речі як до своєї і не звертає уваги на наявність або відсутність інтересу до речі. У законі залишається одне тільки фізичне панування як достатня ознака володіння [82, с. 231]. В.Г. Ротань вважає, що при визначенні статусу володільця особа може отримати лише за наявності власника майна, яким володіє вказана особа. Якщо ж майно не є об'єктом права власності будь-якої особи, то застосовувати правило володіння в такому разі не слід до прийняття відповідного рішення судом або якщо інше прямо не впливає із закону. Володілець уважатиметься власником майна, зокрема нерухомого майна, як це передбачено ч. 2 ст. 328 ЦК України, а отже, буде мати право захищати своє «володіння» як свою власність [163, с. 469].

Істотним елементом набувальної давності є давнісне володіння. Давнісне володіння – це фактичний стан, вольове і фізичне панування особи над майном, сукупність юридичних фактів, що сприяють виникненню права власності в давнісного володільця. В юридичний склад входять фактичні дії давнісного володільця, спрямовані на виникнення права власності на основі давнісного володіння протягом визначеного законом строку.

Властивості давнісного володіння значною мірою залежать від його додаткової ознаки – володіння майном «як своїм власним». У літературі можна виділити кілька підходів до розкриття цього елементу.

1. Деякі автори зводили даний елемент до добросовісності володіння майном [231, с. 119]. Таку думку не можна визнати вірною. При тлумаченні закону треба виходити з припущення, що кожен використаний у ньому термін має самостійне значення. Тим паче що в даному разі розділити зміст цих двох елементів цілком можливо.

2. Інші автори зводили володіння майном як своїм власним до певних дій власника. Вони вважали, що невластник, тобто володілець, мусить поводитися щодо цього майна так, як це робить власник [160, с. 37]. Інші вимагали від власника використання та експлуатації речі, вжиття заходів щодо її підтримання в належному стані [70, с. 11]. Ця концепція також вважається хибною. Порівняння з поведінкою власника – надто невизначений критерій. Власник може зовсім закинути річ, але проте продовжить бути її власником¹. Деякі не власники (володільці) майна, навпаки, можуть бути більш турботливими, ніж власники майна. Спроби ж зобов'язати давнісного власника (володільця) піклуватися про майно, по-перше, не засновані на законі, по-друге, накладають

¹ Можна побачити зв'язок цієї теорії з теорією Р. Єринга (Ihering), який уважав володіння видимістю права власності, його фактичним здійсненням.

на володільця занадто невизначений за своїм змістом обов'язок² і, по-третє, роблять уразливими сумлінних власників (володільців), які через свою сумлінність будуть не обізнані про покладені на них обов'язки.

3. Вірним вважається третій варіант інтерпретації вказаного елементу, а саме: володіння майном як своїм означає самостійне володіння, за якого невластник суб'єктивно сприймає свою позицію щодо майна як незалежну від волі третіх осіб, у тому числі від власника майна. Цей підхід заснований на історичній традиції, що сягає коріннями до римського права, коли використовувався посесорний захист. Посесорний захист діяв з ініціативи претора за допомогою прийняття відповідних інтердиктів без обговорення питань права з метою підтримки миру і громадського порядку. Хоч посесорний захист є загальновизнаним у світі правовим інститутом, у чинному ЦК України він не передбачений. Тому слід запропонувати відродити інститут посесорного захисту шляхом введення, за аналогією з чинним зарубіжним законодавством, двох видів посесорних позовів: 1) позови про припинення порушення володіння; 2) позови про повернення самоуправно віднятого майна.

Давнісне володіння найчастіше засновано на титулі – недійсній угоді, яка могла б за відсутності вад перенести право власності на власника. Це відповідає традиційному розумінню титулу як юридичного факту, легітимізує володіння або додає йому видимість правомірності. Більш того, у римському праві та деяких сучасних правових системах країн Європи (Франція, Італія)

² Гарною ілюстрацією цього служить міркування Т. М. Жиравецького. На його думку, при володінні майном як власним «невласник відноситься до майна не гірше, ніж до решти, належного йому на праві власності. Він піклується про речі таким чином, як це робив би на його місці будь-який дбайливий господар... власник земельної ділянки зобов'язаний ефективно використовувати її у відповідності з цільовим призначенням, вживати заходів до рекультивування, зрошування земельної ділянки...». Доказом такого володіння має служити «поліпшення ділянки як штучним, так і натуральним чином». Щодо житлового приміщення доказом буде «факт безпосереднього проживання або інші форми фактичного використання приміщення, – і далі – володіння житловим приміщенням як своїм власним передбачає, що особа, безперервно займаючи житлове приміщення, проявляє до нього господарське відношення: використовує його за призначенням для проживання, зберігає там свої речі, спить, проводить дозвілля...». Легко уявити, з якими практичними труднощами стикнуться невластники майна, намагаючись довести перераховані факти, і суд, намагаючись установити їх. Див.: Жиравецький Т. М. Особливості права користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис). *Актуальні питання реформування правової системи України*: матеріали V Міжнар. наук.-практ. конф. (м. Луцьк, 30–31 трав. 2008 р.) /уклад. Т. Д. Климчик. Луцьк: Волинська обл. друкарня, 2008. С. 342–343.

самостійним елементом набувальної давності є так званий законний титул (*iustustitulus*). Крім того, «неправомочний відчужувач мусить бути позбавлений вад форми і змісту, які роблять його нікчемним» [252, с. 256]. Якщо законодавство не називає титул самостійним елементом набувальної давності, то володіння може ґрунтуватися на уявному титулі – на підставі набуття права власності, яке може мати й інші пороки крім неправомочності відчужувача [172, с. 338].

Під підставою володіння в законодавстві слід розуміти дійсно існуюче право. Це впливає з фрази «володіння на підставі договірних зобов'язань». Отже, якщо договірного зобов'язання немає, наприклад, з причини недійсності правочину, то можливо застосування набувальної давності. Такий результат не можна визнати вірним. Угода (титул) визначає властивості володіння, незважаючи на свою недійсність. Наприклад, покупець за недійсним договором купівлі-продажу володіє для давності, бо угода передбачала перехід права власності. Відповідно, якщо на обґрунтування володіння угода встановлює залежне володіння, набувальна давність не застосовується. Це так, навіть коли угода недійсна. Подібний висновок можна знайти й у судовій практиці [26].

Цей підхід уявляється вірним і з політико-правової точки зору. Застосування набувальної давності при недійсності угоди дає обмежене право на майно, здатне негативно впливати на економіку. Орендодавці не підозрюють про нікчемність договору оренди і можуть позбутися свого права. Завдані цим збитки будуть для них особливо чутливими через свою несподіванку. Одночасно недобросовісні орендарі отримують стимул до укриття інформації про нікчемність договору. У результаті застосування набувальної давності може стати масовим, і шкода від цього відчуватиметься вже на рівні не одного орендодавця, а економіки в цілому. Такого збитку не буває, коли підставою для давнісного володіння є недійсна угода, спрямована на перехід права власності. За нею відчужувач спочатку не розраховує на повернення майна.

Підстава володіння може бути змінена. Наприклад, володілець, який уважав себе власником, може з'ясувати, що насправді у нього немає права власності, і визнати владу третьої особи над майном. Можлива і протилежна ситуація: орендар відмовляється повертати майно власникові й починає володіти ним самостійно. Однак при такій односторонній зміні підстав володіння він не буде добросовісним володільцем. При чинному регулюванні це виключає застосування набувальної давності.

Залишається питання, як підтвердити волю володільця, якщо майно безхазяйне. Посилатися на титул у цьому разі неможливо. Найбільш доцільним вирішенням буде встановлення за прикладом французького законодавства презумпції здійснення володіння у вигляді власності (ст. 2256 ЦК Франції) [93]. Зацікавлена особа може спростувати цю презумпцію, довівши, що в основі володіння лежить договір, який виключає його самостійність (оренда, застава тощо). Про потребу запровадження такої презумпції для давнісного володіння писав В. П. Маковій: «...без неї від власника було б доведення негативного факту (відсутності договору), а це можливо лише у виняткових випадках» [147, с. 116]. В окремих судових актах, що стосуються придбання безхазяйного нерухомого майна за давністю володіння, судам не залишається іншого шляху, крім як фактично керуватися цією презумпцією [200, с. 116].

Аналізуючи положення ст. 397 ЦК України, ми знаходимо два терміни, які використовуються на позначення панування над майном: «право володіння чужим майном» (ч.ч. 1, 2 ст. 397 ЦК України) та «фактичне володіння» (ч. 3 ст. 397 ЦК України). Тут слід відмітити, що законодавець, на нашу думку, очевидно не розмежував до кінця вказані терміни, бо за своїм змістом вони різняться між собою, і ця різниця суттєва. Право володіння чужим майном – категорія, що використовується для визначення випадків володіння чужими речами, яке виникає на правових підставах (унаслідок закону, договору, заповіту, судового рішення тощо). Таким чином, йдеться, як указувалось вище, про титульне володіння чужим майном, що має свою цивільно-правову підставу.

Однак натомість поняття «фактичне володіння» в цивілістиці, як стверджує більшість авторів, заведено пов'язувати з будь-якими випадками володіння чужим майном, незалежно від цивільно-правової підстави його виникнення (тут, на нашу думку, йдеться як про законне, так і незаконне володіння). Отже, зазначене володіння чужим майном, відповідно, може бути і титульним і безтитульним, однак у цьому разі найбільш важливим є питання не стільки титулу, скільки наявності речі у володільця. Варто відмітити, що вказана некоректність використання термінології зумовила низку істотних недоліків у систематиці ст. 397 ЦК України, починаючи питаннями використовуваної термінології та її усталеності в рамках ЦК України і чинного цивільного законодавства та завершуючи питаннями захисту володіння і доцільністю виділення захисту саме «права володіння чужим майном».

У ч. 1 ст. 397 ЦК України також йдеться про фактичне володіння. Зокрема, зазначається, що володільцем чужого майна (речей) є особа, яка фактично тримає його (їх) у себе. На нашу думку, скоріше за все тут йдеться про випадки, коли у фактичному пануванні особи перебувають речі, які є чужими, тобто на праві власності належать іншим особам, а не володільцеві. Отже, у випадках, коли особа не є власником майна, а сам власник у цьому разі невідомий, правила відносно володіння майном не мають застосовуватися до того моменту, коли буде встановлено правовий режим такого майна відповідно до вимог правил, що їх передбачає глава 24 ЦК України [15].

Таким чином, дія ч. 1 ст. 397 ЦК України має поширюватися на титульних володільців чужого майна, а також й на безтитульних володільців чужого майна, тобто за змістом володільцями можуть бути особи, які фактично володіють (панують) чужим майном, а також особи, які володіють (панують) чужим майном без цивільно-правової підстави. Тут доцільно як приклад зазначити, що особи, які володіють чужим майном без правової підстави, володіють ним унаслідок застосування наслідків, що настали з недійсного правочину. Разом з цим дія положення ч. 1 ст. 397 ЦК України виходить за межі правового

регулювання глави 31 ЦК України, оскільки сама глава стосується тільки права володіння – титульного володіння.

Частина 2 ст. 397 ЦК України передбачає, що право володіння чужим майном може належати одночасно двом або більше особам. Вказане може бути пов'язано з тим, що за своєю правовою природою титульне володіння чужим майном пов'язано не стільки із самим фактичним пануванням над чужим майном, скільки з юридичними правомочностями щодо такого майна. Звідси цілком логічно припустити, що в умовах сучасного інтенсивного цивільного обороту право володіння може зберігати за собою як власник майна, так і інші особи, які користуються цим майном.

Частина 3 ст. 397 ЦК України встановлює презумпцію правомірності фактичного володіння чужим майном, зокрема у вказаній статті передбачено, що фактичне володіння чужим майном вважається правомірним у тому разі, якщо інше не випливає із закону або не встановлено рішенням суду. Вказана презумпція взяла свій початок з іншої відомої презумпції: особа-володілець вважається власником майна, якщо інше не встановлено договором або законом. У разі, коли особа володіє майном з огляду на засаду добросовісності цивільного обороту, необхідно вважати, що цій особі передали відповідне майно не інакше як на правовій підставі, а відтак таке володіння має вважатись правомірним. У будь-якому разі основним моментом, який відіграє роль у конструкції «титульного – безтитульного» володіння, є передача майна і підстави такої передачі. І саме від повноти з'ясування цього питання залежить правовий режим нерухомого майна та його володільця.

Зважаючи на викладене вище, зазначимо, що володіння чужим нерухомим майном не є будь-яким одним юридичним фактом, оскільки законодавство передбачає цей факт у різних правових нормах і тим самим надає йому різні правові якості. Зокрема, на практиці можуть виникати ситуації, коли власник нерухомого майна відомий, однак він фактично визнає факт володіння належним йому нерухомим майном іншою особою і вирішив не висувати, у

майбутньому, до фактичного володільця жодних майнових вимог та претензій, при цьому залишаючи право власності за собою. Така ситуація, зокрема, може виникнути у спадкових правовідносинах. Як приклад, можна зазначити таку ситуацію: три сестри після смерті батьків успадкували за законом будинок у рівних частках. Найстарша із сестер мешкала разом з батьками і своєю сім'єю тривалий час, утримуючи будинок у справному і належному стані, витрачаючи власні грошові кошти. Молодші сестри, які одразу після одруження переїхали до іншого місця мешкання, де проживали і проживають із своїми сім'ями, зважаючи на вказане вище, на фактичне проживання або продаж частини успадкованого ними будинку не претендували. Таким чином, сестри домовились, що будинок безстроково буде в повному володінні найстаршої сестри. Отже, у наведеному прикладі всі умови виникнення договірної володіння як обмеженого речового права на чуже майно задовольняються.

Інститут володіння чужими речами тісно пов'язаний з інститутом набувальної давності. Добросовісне володіння чужим майном є передумовою набуття права власності на майно за набувальною давністю. Зокрема, добросовісний володілець може набути в подальшому право власності на майно, яке не належить йому, внаслідок спливу строку набувальної давності. Строк набувальної давності визначається з урахуванням приналежності майна до рухомого або нерухомого. Враховуючи суттєву соціальну цінність нерухомого майна і значну його вартість, строк набувальної давності для нерухомого майна визначений у десять років.

Разом з тим сплив строку означає встановлення обов'язку повернення майна, тому поряд із можливістю захисту володіння особу може бути примушено повернути майно, тим самим припинивши володіння ним. Тільки власник має право розпоряджатися своєю власністю, а всі інші мусять узгоджувати свої дії з власником, якщо інше не передбачено законом або договором. Тому вислів «майно передане власником» можна тлумачити за своїм змістом у різних площинах, але правники, розглядаючи ст. 398 ЦК України,

з'ясували, що вказаний вислів застосовується відносно права володіння. Тобто власник має право передати майно іншій особі, яка у свою чергу має право здійснювати правомочності власника та передати його третім особам. Якщо іншій особі передано, у тому числі й надано у спадок, окреме з прав на чуже майно, то тут необхідно виходити з адекватності відповідного права: можливістю передати право володіння може скористатися лише володілець, якому передано не тільки право володіння, але й інші правомочності – як мінімум користування або й розпорядження.

Крім викладеного, звертається увага на те, що, незважаючи на дію правила набувальної давності щодо вирішення питання надання права власності на нерухоме майно, право власності захищається законодавством України на загальних засадах, що не дає змоги заволодіти чужим нерухомим майном злочинним шляхом, або шляхом обману, або, інакше кажучи, відбувається «рейдерське заволодіння» чужим нерухомим майном [246, с. 210].

Відповідно до п. 3 ч. 1 ст. 344 ЦК, право власності на нерухоме майно, що підлягає державній реєстрації, виникає за набувальною давністю після державної реєстрації [15].

При цьому слід зазначити, що за нормами українського законодавства дія набувальної давності на нерухоме майно, яке не належить на праві власності особі, що має намір набути такого права відповідно до правил набувальної давності, можливо у випадках саме добросовісного, фактичного володіння цим нерухомим майном на законних підставах. В разі наявності у володільця певного титулу, тобто якщо він володіє нерухомим майном за договором безоплатного користування, найму, оренди, застосування інституту набувальної давності для надання права власності на нерухоме майно неможливо.

Щодо фактичного добросовісного володіння нерухомим майном, на законних підставах, то більшість науковців, які проводили аналіз законодавства України, стверджують, що цим умовам відповідає ситуація, коли особа, що володіє майном, не знала і не могла знати про те, що нерухоме майно є чужим.

У цьому разі особа, яка претендує на набуття права власності на нерухоме майно за набувальною давністю, надає докази щодо утримання нерухомого майна (наприклад квитанції про сплату за послуги електроенергії, водопостачання, газопостачання тощо). Разом з цим акцентується увага саме на тривалості володіння нерухомим майном.

Нормами законодавства передбачено також, що фізична або юридична особа, яка володіє власним майном, має право, до набуття права власності на це майно, на захист (посесорний захист) від третіх осіб-невласників, які не мають права володіння зазначеним майном (на підставі договору або на інших підставах, передбачених нормами права). Варто звернути увагу на те, що під володінням слід розуміти стан фактичного панування фізичної або юридичної особи над нерухомим майном, що захищається законодавством від посягань, самоправних дій інших осіб, а також від власника [267, с. 524]. Отже, законний добросовісний володілець нерухомого майна має право вимагати захисту та усунення порушень його прав, у тому числі й у судовому порядку, до того моменту, поки суд не доведе зворотного.

Після встановлення набувальної давності та державної реєстрації набутого володільцем права власності на нерухоме майно за правилом набувальної давності, тобто проведення відчуження, реєстрація прав після перебігу певного часу (10 або 15 років, залежно від нерухомого майна) не може бути оскаржена.

Крім того, у літературі звертається увага на те, що за положеннями п. 3 ч. 1 ст. 344 ЦК України право власності на нерухоме майно, за правилом набувальної давності виникає у фізичної або юридичної особи з моменту державної реєстрації цього нерухомого майна. Прикладом служить набуття права власності на новостворене нерухоме майно за набувальною давністю, тобто коли завершено будівництво житлового будинку і зазначене нерухоме майно приймається в експлуатацію (ч. 2 ст. 331 ЦК України) [15]. Підставою для прийняття новоствореного нерухомого майна в експлуатацію, відповідно до

вимог п. 3 постанови Кабінету Міністрів України «Питання прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів» від 13 квітня 2011 року № 461, є сертифікат відповідності встановленого зразку, який надає Державна архітектурно-будівнича інспекція [20]. Разом з цим державна реєстрація прав власності на нерухоме майно за правилом набувальної давності проводиться з урахуванням вимог наказу Міністерства юстиції «Про затвердження Порядку використання даних Реєстру прав власності на нерухоме майно, Єдиного реєстру заборон відчуження об'єктів нерухомого майна, Державного реєстру іпотек та Державного реєстру обтяжень рухомого майна» від 14 грудня 2012 року № 1844/5 [29].

Підсумовуючи викладене вище, можна стверджувати, що набувальна давність спрямована на: збереження, досягнення миру, спокою і громадського порядку; усунення правової невизначеності в належності до тієї чи іншої речі конкретного суб'єкта права; заохочення господарського ставлення власника до свого майна; залучення безхазяйного майна в майновому обороті; всебічне врахування законних інтересів власників і добросовісних давнісних володільців-невласників, захист їхніх майнових прав і законних інтересів.

Інститут давнісного володіння є необхідною передумовою набуття права власності на нерухоме майно давнісним володільцем, що надає останньому правову можливість здійснювати захист (посесорний захист) свого володіння від посягань недбайливого власника, третіх осіб та інших осіб, які не є законними власниками.

Набувальна давність, давнісне володіння застосовні до випадків добросовісного, відкритого і безперервного володіння чужим нерухомим майном як своїм, з плином передбаченого законом давнісного терміну, а також випадків придбання майна від неправомочного відчужувача. Набувальна давність розрахована на безхазяйне майно, а також на правові ситуації, коли майно виявляється в особи, яка не є власником у результаті недоліків укладеної угоди.

Крім того, набуття права власності на нерухоме майно за набувальною давністю відбувається відповідно до положень нормативно-правових актів та законодавства України в порядку: безперервного сумлінного володіння нерухомим майном; звернення фізичної або юридичної особи, яка має намір набутти право власності на нерухоме майно за правилом набувальної давності, до суду; надання фізичною або юридичною особою доказів про законне і добросовісне володіння нерухомим майном та його державну реєстрацію; закінчення будівництва новоствореного нерухомого майна, введення новоствореного нерухомого майна в експлуатацію; державної реєстрації права власності.

Отже, аналізом літератури за темою з'ясовано, що дослідження набуття права власності на нерухоме майно за набувальною давністю мають місце лише на сучасному етапі розвитку цивілістичної науки, хоча першооснова розуміння набуття права власності на нерухоме майно за набувальною давністю була закладена ще римськими юристами. Давньоукраїнське право не передбачало набуття права власності на нерухоме майно за набувальною давністю.

Окремі аспекти права власності були предметом дисертаційних досліджень вітчизняних науковців: Д.М. Білецького «Способи припинення права приватної власності за цивільним законодавством України» (2018), Н.В. Вороніно «Набуття права власності на знахідку за цивільним правом України» (2010), О.В. Дзери «Розвиток прав власності громадян в Україні» (1996), А.Ю. Зайцева «Право власності на житло» (2017), С.О. Зубкова «Цивільно-правове регулювання набуття права власності на новостворене нерухоме майно» (2011), В.П. Маковій «Набувальна давність у цивільному праві» (2007), О.В. Розгона «Межі та обмеження права власності» (2005), В.В. Савчак «Обтяження прав на землю за законодавством України» (2013), В.В. Сенчук «Правове забезпечення реєстрації нерухомого майна та прав на нього в Україні: історико-правовий аналіз» (2009), Д.С. Спесівцева «Юридичні факти у механізмах виникнення, переходу та припинення речових прав на

нерухомість в Україні» (2017), А.Д. Стоянова «Правовий режим нерухомого майна членів сім'ї» (2016), В.І. Цікало «Давність у цивільних правовідносинах» (2003), О.С. Яворсько «Підстави виникнення права приватної власності громадян за цивільним законодавством України» (1997) та ін.

Огляд літератури дозволив дійти висновку, що попри значну увагу науковців до означеної проблеми, чимало питань набуття права власності на нерухоме майно за набувальною давністю залишається недостатньо дослідженими. Зокрема, потребують ґрунтовного наукового аналізу питання про поняття, підстави, порядок та правові наслідки набуття права власності на нерухоме майно за набувальною давністю та ін.

На підставі зробленого дослідження пропонується визначення терміна «набувальна давність».

Набувальна давність – це інститут цивільного права, сукупність правових норм, що регламентують виникнення права власності на нерухоме майно та рухоме, яке належить на праві власності іншій особі, внаслідок сумлінного (добросовісного), відкритого та безперервного володіння цим майном як своїм протягом передбаченого законом строку (давнісного терміну, або терміну набувальної давності).

1.2. Становлення та розвиток законодавства про набуття права власності на нерухоме майно за набувальною давністю

Необхідність адекватного правового регулювання інституту набувальної давності, законодавчо закріпленого у ст. 344 ЦК України, вимагає в першу чергу звернення до основних положень римського приватного права.

Аналізуючи ретроспективний аналіз розвитку цивільного права, можна зазначити, що інститут набувальної давності у своєму розвитку проходив три етапи – докласичний, класичний і посткласичний. Виникнення вказаного інституту було обумовлено в першу чергу соціально-економічними передумовами.

Стародавній Рим становив собою сільськогосподарську громаду, в якій окремі сім'ї жили замкнутим господарським життям, вели натуральне

господарство. Суспільної уваги вимагали не тільки землі, що пустують, але й інші речі, які опинилися в чужому фактичному володінні. Щоби власність на будь-які речі надовго або назавжди не залишалася невідомою, у римському праві була введена набувальна давність (*usucarіo*) як спосіб набуття права власності особою, що володіє річчю, але не є її власником, якщо вона виконувала певні умови, передбачені правом [219, с. 54-58].

Виникненню набувальної давності передувало *ususauctoritas* (користування і порука), що становило собою давнісне володіння майном або речами згідно з найдавнішим правом, коли достатньо було двох об'єктивних реквізитів: *usus* у сенсі володіння і дворічного строку для земельних ділянок або річного – для інших речей [195, с. 48; 236, с. 91]. Протягом цього часу відчужувач мав відповідати давнісному власникові за евікцію речі, тобто за відчуження в покупця набутого ним майна за мотивами, що виникли до його продажу. Давнісне володіння не поширювалося на крадені речі й речі перегринів. Як свого часу зазначив науковець Д. Діюшді, римляни завжди розуміли *usucarіo* як придбання через *usus* (придбання через користування), який використовувався для позначення володіння як власника, так і невластника [108, с. 84; 298, р. 104].

У давні часи римські громадяни могли набувати власність шляхом набувальної давності, якщо були особами незалежними та безперервно і відкрито володіли рухомим майном один рік, а нерухомим майном два роки. Зазначене правило було визначено Законами XII таблиць [180, с. 243], зокрема VI таблицею. Божевільні й малолітні особи не могли набувати права власності за давністю володіння, оскільки «в них було відсутнє бажання володіти, навіть якщо вони здійснювали тілесний контакт з річчю...» [47, с. 37]. Однак малолітня особа, за умови схвалення опікуна, могла почати володіння майном для початку строку давності володіння.

Існує кілька пояснень походження інституту набувальної давності. Наприклад, К.І. Скловський [209, с. 355] пов'язує набувальну давність з уявленнями про трудове освоєння речі, її виготовлення або обробку як достатню

підставу для подальшого набуття права власності на цю річ. З позицій трудової теорії обґрунтовує набувальну давність Є.М. Штаерман[289, с. 210–247], розглядаючи її як результат «обробітку землі своєю працею». З цієї точки зору пояснюється те, що встановлений у римському праві дворічний термін для набуття права власності на земельні ділянки, на відміну від річної для рухомого майна, був продиктований дворічною сівозміною.

Слід звернути увагу, ще не все майно у Стародавньому Римі могло бути придбано за давністю володіння. Об'єктом набувальної давності як способу набуття права власності не могли бути нічийі речі: правомірне заволодіння особою нічийною річчю відразу ж робило таку особу власником цієї речі. Крім того, набувальна давність не поширювалася на крадені речі; насильно захоплені; на речі, що належать державі, імператору, особам молодше 25 років, нерухомі маєтки церков; на майно, пожертвуване виключно для благодійних цілей; на речі, що належать жінці, яка перебуває під опікою агнатів, якщо вони були відчужені без участі та згоди опікуна. Виключалися з-під дії давності й вільні люди. Водночас Закони XII таблиць визначали, що жінка, яка не мала бажання подальшого встановлення над собою влади чоловіка (на підставі факту давнісного з нею співжиття), мусила щорічно відлучатися зі свого будинку на три ночі й таким чином переривати річне володіння нею [180, с. 249]. Передбачається, що назване правило було характерно виключно для римського права докласичного періоду, який закріпив відповідний рівень суспільного розвитку Стародавнього Риму.

Набувальна давність не поширювалася на крадені речі, релігійні речі (Закони XII таблиць забороняють купувати давні місця поховання, а також і місця спалення трупів) і священні речі (міські стіни, ворота, храми, вівтарі, статуї богів, культові приналежності), межу між земельними ділянками шириною в п'ять футів.

Погляди щодо давнісного володіння чужим майном розвивав у своїй теоретичній монографії «Право володіння» Фрідріх Карл фон Савіньї [118, с. 36] – засновник школи права володіння. Його міркування підтримували багато які прихильники, а їх суть була зведена до певних моментів:

- 1) володіння майном передбачає можливість фізичного впливу на нього;
- 2) бажання володіння чужим майном як своїм на праві власності в той час, коли детентор володіє речами від чужого імені як чужий, і є головною ознакою давнісного володіння порівняно з дотриманням;
- 3) володіння є правом, яке може бути відділене, однак окрім первинного володіння існує і похідне давнісне володіння, тобто таке, коли власник майна може надавати своє право на володіння майном будь-якій особі, але лише в установлених законодавством випадках.

Зазначену теорію розкритикував відомий німецький учений Рудольф фон Єринг [135, с. 114]. У своїй праці «Про підставу захисту володіння» він аргументовано спростував перше положення теорії Ф.К. Савіньї про володіння чужим майном та подальшим набуттям права власності на це майно невластником у зв'язку з давнісним володінням. Свої судження Єринг пояснював тим, що фізичне володіння майном виникає відносно спонукуваних речей, зокрема нерухомого майна, однак відносно віддалених земельних ділянок мати фізичну владу не можна. Зважаючи на це, він уважав, що здійснення права власності на нерухоме майно є фактичним володінням, яким речі мусять служити людям [118, с. 38].

Пізніше Р. Єринг у монографії «Власницька воля» поставив під сумнів теорію Ф.К. Савіньї щодо внутрішнього змісту володіння чужим майном. Разом з цим він звернув увагу на неправильність висновків Ф.К. Савіньї відносномайнових прав як характерної ознаки володіння чужим майном, так-як положення римського права надавали захист володіння також і тим, хто не мів матиречових прав. Крім того, теорія Ф.К. Савіньї на практиці не може бути застосована, бо жоден суддя не може бути переконаний у тім, чи має власник спірного чужого майна намір володіти цим майном як своїм, чи він має намір приховувати те, що майно належить іншій особі. Судова практика знайшла вихід: почали визначати наміри особи, виходячи з її вчинків, і створили так званий каталог – «Власницькі дії», однак за зовнішніми фактами судити про наміри і волю людини з повною вірогідністю неможливо [195, с. 128]. Вказана теорія в

законодавстві послідовно проведеною бути не може, бо законодавець залишив би без захисту осіб, що не мають майнових прав, тобто залогоприймачів, орендарів, хранителів тощо. Відмовившись у такий спосіб від пануючого тоді вчення, Р. Єринг запропонував нове, в якому давнісним володінням уважалося будь-яке фактичне, довгострокове, добросовісне та відкрите володіння, що, незалежно від волі, захищалося власницьким позовом. Незважаючи на численних прихильників теорії Р. Єринга, своїх прихильників теорія Ф.К. Савіньї не втратила. Обидві теорії мали вплив на європейське законодавство: теорія Р. Єринга була відображена в нормах Німецького цивільного уложення, теорія Ф.К. Савіньї – у нормах французького Цивільного кодексу [118, с. 33].

Проблема давнісного володіння чужим майном розглядалася також в аспекті «володіння – факт, володіння – право». В європейській юриспруденції домінує тенденція вважати давнісне володіння фактичним пануванням людини над майном (на відміну від власності в розумінні юридичного панування) одержала поширення у вітчизняній цивілістиці. Прихильниками концепції «володіння – факт» були Є.В. Васьковський, Д.І. Мейєр, К.П. Побєдоносцев та ін. Протилежні думки висловлювали Ю.С. Гамбаров, К.Д. Кавелін, С.А. Муромцев та ін. Вони вважали, що будь-яке відношення, що має юридичний захист, є правом, у тому числі й правом володіння чужим майном. Найбільш чітко зазначену проблему визначив Й.О. Покровський [185, с. 98]. Він звернув увагу на існування принципу захисту давнісного володіння від зазіхань з боку фізичних осіб. Фактичний власник може звернутись до суду і влади та зажадати від них захисту свого давнісного володіння, не на підставі наявності в нього права на це володіння, а у зв'язку з тим, що він володіє чи володів. Навіть і неправомірний власник може вимагати свого захисту [283, с. 258].

Отже, нормативне та правове регулювання відносин щодо набуття права власності, володіння та користування нерухомим майном на підставі тривалого користування цим майном, зокрема майном, яке знаходиться в користуванні неволодільця, тобто чужим майном, бере свій початок ще з часів Стародавнього

Риму, коли почала свій розвиток торгівля та торговельні відносини між Римом та іншими державами, у тому числі європейськими. Таким чином, істотним вкладом римлян в європейську цивілізацію було створення римського права, що в подальшому стало унікальною історико-методологічною моделлю, основою цивільного права сучасності [221, с. 101-104].

У цей період появилась безліч різноманітних відносин майнового характеру, які були також засновані проголошенням наявності прав приватної, індивідуальної власності. При цьому давньоримські юристи не розрізняли речових і зобов'язальних прав, вони лише розрізняли засоби захисту речових прав, а саме: засобами речових позовів і особистих позовів. У разі виникнення суперечки щодо набуття права на майно, для захисту застосовувався речовий позов, а якщо претензії стосувались правових дій іншої особи, для захисту застосовувався особистий позов [184, с. 98].

Набувальна давність як найстаріший правовий інститут, що виник у римському праві, знайшов своє відображення в цивільному законодавстві багатьох країн романо-германської системи права й існував у країнах ЄС, Україні та в Російській імперії до революції, однак, на жаль, не був затребуваний радянським законодавством. У державах англо-американської системи права існує інша концепція створення відносин між суб'єктами з приводу набуття права власності на майно, у тому числі у зв'язку з набувальною давністю.

Деякий час, у радянському цивільному праві, тема речових прав взагалі була закрыта. Відсутність набувальної давності в радянські часи зумовлювалося, по-перше, наявністю презумпції державної власності на безхазяйні речі, по-друге, існуючими нормами моралі соціалістичного суспільства, згідно з якими, як стверджував тогочасний науковець О.С. Юрченко, «окремі особи отримали легальну можливість привласнювати результати праці інших, безпідставно збагачуватися за чужий рахунок, отримувати нетрудові доходи» [181, с. 63]. Крім того, не слід забувати, що в радянській юридичній науці ставлення до права власності та його інститутів перебувало під впливом виключно критичного,

негативного ставлення до положень права власності законодавства найбільш розвинених держав Заходу.

Речове право розглядалося як застаріла категорія, що не містить у собі ніякого потенціалу, бо зводиться загалом тільки до права власності. Така негативна оцінка була наслідком перемоги прихильників заперечення існування речових прав (О.С. Іоффе, В.К. Райхер, пізніше Ю.К. Толстой) [124, с. 112; 194, с. 93; 233, с. 56]. Перевага таких поглядів мала, як уявляється, політичну чи навіть ідеологічну підставу. Річ у тім, що речові права є наслідком розвинутого інституту права приватної власності й особливо власності на нерухоме майно (це пов'язано з тим, що більшість речових прав це права, пов'язані з нерухомістю: сервітути, узус, суперфіцій, довічне спадкове володіння, право забудови земельної ділянки тощо). З 1917 року до недавнього часу фізичних осіб – приватних власників не було і бути не могло. У радянські часи було гіпертрофованим право власності одного із суб'єктів цивільних правовідносин у зв'язку з тим, що існував диктат державної власності. Тому і потреба в речових правах як таких відпала, вони стали начебто не потрібними. Наслідком цього стало виключення з ЦК УСРР 1922 року права забудови, а також виключення застави з кола речових прав шляхом включення її в розділ про зобов'язання. І як результат, у ЦК УРСР 1963 року розділ «Речові права» був перейменований на «Право власності».

Однак життя не стоїть на місці, і неприродно виключені з цивільного обороту і практично забуті теорією речові права примусили знову звернути на себе увагу. Все знову-таки почалося з власності та набуття права власності на майно (рухоме і нерухоме). Держава як домінуючий, а відносно багатьох речей єдиний власник (наприклад, земля, засоби виробництва), унаслідок своєї природи, вимагала створення інститутів, у рамках яких функціонування державної власності було б припустимим і оптимальним. Ситуація складалася так: у цивільних правовідносинах виступали суб'єкти (підприємства, установи, організації), які не були власниками майна. Майно належало державі. Виникла проблема: на якому ж праві державне майно належатиме або вже належить

суб'єктам цивільних правовідносин? Запитання досить важливе, бо від відповіді на нього залежав характер взаємовідносин цих суб'єктів у цивільних правовідносинах поміж собою і державою. У 40–50-х роках академік А.В. Венедіктов висунув і обґрунтував концепцію, згідно з якою в означених випадках мусило йтися про існування особливого речового права – права оперативного управління майном [77, с. 87]. Таким чином, сама реальність примусила ввести, створити нову, особливу цивільно-правову конструкцію, яка сприяла би використанню майна одного власника – держави, яка самотійно не може ефективно використовувати своє майно іншою особою. Концепція А.В. Венедіктова знову примусила заговорити про речові (майнові) права. Незважаючи на те що багато які вчені не сприйняли права оперативного управління, продовжували заперечувати його необхідність, так само як і наявність речових прав узагалі, законодавець виявився більш далекозорим. І незважаючи те що в ЦК України 1963 року зник розділ «Речові права», все-ж таки одне речове право, крім права власності, там появилось – це право оперативного управління.

У 90-х роках ХХ століття про речові права знову заговорили на повний голос, тим паче що окремі з них на законодавчому рівні знову ввійшли в цивільні правовідносини. Відродження цієї категорії почалося із Закону України «Про власність» (утратив чинність), у якому вперше після тривалої перерви знову були узаконені речові права [43]. Зазначений закон звертав увагу на речові права, такі як право власності, право господарського відання, право управління, інші речові права на земельні ділянки.

Наступний крок у цьому напрямі був зроблений в Основах цивільного законодавства СРСР та союзних республік від 31 травня 1991 року, де появилася окремий розділ, присвячений речовим правам, – «Право власності. Інші речові права». Тут, крім права власності, серед речових прав розглядалися право господарського відання, право управління, право довічного успадкованого володіння на земельні ділянки та інші природні об'єкти. Фактично визнавався також інститут володіння (посідання). Ці Основи передбачили такий забутий

радянським цивільним правом речово-правовий спосіб набуття права власності, як набувальна давність. Проте на території України зазначені Основи чинності не набрали. Тому їх можна розглядати лише як відображення загальних тенденцій розвитку речового права останніх років існування СРСР [261, с. 319].

Нині існування речового права загалом визнається українською цивілістикою, про що свідчить детальне регулювання зазначених прав у ЦК України. Нарешті речові права посіли належне їм місце не тільки в суспільних відносинах, а й у чинному законодавстві.

Все це ще раз підкреслює, що речові права не застарілий інститут римського права, а неминучий наслідок розвитку ринкових відносин.

З розвитком в Україні ринкової економіки і залученням у цивільні правовідносини значно більшого кола речей різних форм власності, інститут набувальної давності перетворився на один із засобів упорядкування, внесення ясності в правове регулювання майнових відносин, які передбачають загальні правила набуття права власності на майно, а також звернення до суду за захистом свого володіння власності та отриманням цього захисту.

Відсутність інституту набувальної давності значною мірою похитнуло би вплив права, яке вносить певну стрункість, цілеспрямованість у систему майнових відносин.

Відпадання господарського, економічного інтересу в здійсненні права може спричинити невизначеність в існуванні майнових взаємозв'язків, що суперечить змісту їх правового регулювання.

Відсутність в українському праві протягом довгих років інституту набувальної давності навряд чи можна вважати великим успіхом, і в будь-якому разі воно не могло не накласти відбитку на функціонування майнового обороту в цілому. Наприклад, у ситуації втрати власником можливості повернути собі майно, що знаходиться у володінні іншої особи, власник був позбавлений легальних засобів захисту своєї позиції. Одночасно власник, домігшись повернення майна

будь-яким чином, у тому числі й нелегальним способом, аж до насильницьких дій, цілком відновлював усю повноту своїх прав без будь-яких правових наслідків.

Після цього не дивно, що і невласник, придбавши будь-яким чином володіння майном від незаконного власника, також не був схильний до впливу будь-яких правових засобів відповідного захисту за відсутності таких. Важко не визнати, що такий порядок не відповідає потребам цивільних правовідносин і міркуванням простої справедливості. В умовах, що створилися, захист володіння, якщо визнати його доречність, може будуватися лише на ґрунті набувальної давності.

Корінна перебудова суспільних відносин, поява приватної власності на засоби виробництва зумовили закріплення інституту набувальної давності в Законі України «Про власність в УРСР» від 7 лютого 1991 року [43] (утратив чинність), а згодом у ст. 344 ЦК України [269, с. 556]. Ця стаття стала новелою в порівнянні з ЦК УРСР у редакції 1963 року [44], який мав чинність аж до 2003 року, та ввела до сучасного цивільного законодавства України новий інститут – набуття права власності за давністю володіння, тобто за набувальною давністю. Чинний ЦК України усунув необґрунтовані переваги для державної власності, що були встановлені в ЦК УРСР 1963 року. Відповідно до ст. 137 ЦК УРСР 1963 року, майно, яке не мало власника або власник якого був невідомий, надходило в державну власність за рішенням виконавчого комітету районної, міської Ради народних депутатів, винесеним за заявою фінансового органу, а безхазяйне майно колгоспного двору – за заявою колгоспу. Разом з цим майно, яке визнавалось безхазяйним, зараховувалося безпосередньо до державного бюджету. Однак визнання майна безхазяйним не виключало можливості пред’явлення майнових вимог власником. Останній мав право вимагати від органу, рішенням якого майно було визнано безхазяйним, повернення майна або грошової компенсації в розмірі сум, отриманих від реалізації цього майна, за вирахуванням здійснених у зв’язку з цим витрат. Спори щодо таких вимог розглядалися в судовому порядку.

ЦК УРСР 1963 року не містив поняття «інститут набувальної давності». Воно набуло юридичного значення в день набрання чинності новим ЦК України, тобто лише 1 січня 2004 року. При цьому в п. 8 Прикінцевих та перехідних положень ЦК України зазначено, що правила ст. 344 ЦК України про набуття права власності за набувальною давністю поширюються також у разі, коли особа почала володіти нерухомим майном за три роки до набрання чинності ЦК України. Зазначена конструкція вважається не зовсім вдалою, бо може призвести до різного тлумачення вислову «за три роки до набрання чинності ЦК України».

Усі моменти набуття права власності за набувальною давністю на майно, в тому числі й на нерухоме майно, описані у положеннях ЦК України. Прикладом є положення ст. 344 ЦК України, відповідно до яких особа, що має намір набутти право власності на нерухоме майно за набувальною давністю, повинна володіти цим нерухомим майном, відкрито, безперервно та добросовісно протягом останніх 10 років. Разом з тим, у тих же положеннях зазначено, що виникнення права власності на нерухоме майно пов'язується з державною реєстрацією такого права, а отже, відповідно право власності на нерухоме майно за набувальною давністю в особи виникає з моменту державної реєстрації такого права та після відповідного рішення суду про визнання права власності на нерухоме майно за набувальною давністю, так як таке право визнається виключно за рішенням суду.

Аналізуючи Прикінцеві та перехідні положень ЦК України, вжиті у них формулювання «поширюються також на випадки, коли володіння нерухомим майном почалося за три роки» можна вважати юридично некоректним, оскільки як у науковій літературі, так і на практиці це положення тлумачиться по-різному, що унеможливорює визначення єдиного порядку його застосування. Здійснюючи тлумачення зазначеної конструкції, окремі автори не приділяють достатньої уваги вжитому в ній слову «також» і стверджують, що для застосування набувальної давності законом надана зворотна сила тільки за три роки до набрання чинності ЦК України[221]. Зокрема, І.І. Караваєв зазначає, що «набувальна давність як підстава виникнення права власності з врахуванням п. 8 Прикінцевих та

перехідних положень ЦК застосовується не раніше 1 січня 2001 року, що по суті є обмеженням в часі зворотної дії норми ст. 344 ЦК» [128, с. 28]. Крім того, подібну позицію висловили і деякі судді Верховного Суду України, зазначивши в одній із колективних праць, що «пунктом 8 Прикінцевих та перехідних положень ЦК України чинність правил ст. 344 про набувальну давність поширюється на випадки, коли володіння почалося за 3 роки або пізніше до набрання чинності ЦК України. Це свідчить про те, що інституту набувальної давності надана обмежена зворотна сила – на період до 3 років до дня набрання чинності ЦК України, тобто визнається, що таке володіння майном може бути враховано з 1 січня 2001 року або з більш пізньої дати...» [192, с. 114].

Аналізом судової практики можна побачити, що у більшості випадків судді дотримуючись аналогічної практики, переважно дотримуються останнього варіанта тлумачення, особливо не пояснюючи причин. Як приклад звернемо увагу на ухвалу Верховного Суду України від 10 червня 2009 року [144], де зазначається про те, що правовідносини щодо нерухомого майна право власності на яке, особи, набуватимуть за набувальною давністю, з урахуванням положень ст. 5 ЦК України, п. 8 Прикінцевих та перехідних положень ЦК України, слід розглядати які виникли з 1 січня 2001 року, так як відповідно до положень ЦК України розглядатимуться позови про набуття права власності на нерухоме майно за набувальною давністю осіб, які розпочали володіння таким нерухомим майном за три роки до набуття чинності ЦК України, тобто до 1 січня 2004 року.

Аналогічну позицію висловив і Вищий господарський суд України, зокрема, в постанові від 22 січня 2008 року № 8/509-НМ: «Правила про набувальну давність можуть поширюватись на випадки, коли володіння майном (в тому числі нерухомим) почалося за три роки до набрання чинності ЦК України, тобто відлік строків, про які йдеться в частині першій статті 344 цього Кодексу, зокрема, 10-річного, може починатися з 01.01.2001 року, але жодним чином не з 1998 року, як гадає скаржник» [33].

Така сама позиція відображена і в постанові пленуму Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ «Про судову практику в справах про захист права власності та інших речових прав» від 7 лютого 2014 року №5. Разом з тим в юридичній літературі висловлюються і протилежні думки, відповідно до яких у вжитій в п. 8 Прикінцевих та перехідних положень ЦК України законодавчій конструкції особливої уваги привертає вираз «також», який свідчить про можливість застосування набувальної давності у випадках, коли володіння майном почалося незалежно від строків до набрання чинності новим ЦК України та продовжували існувати станом на 1 січня 2001 року [293, с. 47].

Таку позицію також висловили деякі судді Верховного Суду України в науково-практичному коментарі до ЦК України, зазначивши, що «п. 8 Прикінцевих та перехідних положень ЦК слід тлумачити так, що за умови володіння на 31 грудня 2000 року (на день, що на три роки передуює дню набрання чинності ЦК) застосовуються правила ст. 344 ЦК, а до набувальної давності зараховується весь строк володіння» [165, с. 871]. Саме зазначене тлумачення ст. 344 та п. 8 Прикінцевих та перехідних положень ЦК України можна вважати вдалим та таким, що відповідає основній меті запровадження інституту набувальної давності в законодавство.

Отже, з проаналізованого зробити наступні висновки. По-перше, враховуючи положення ЦК України, до 1 січня 2011 року особа не могла звернутись до суду для вирішення питання про визнання права власності на нерухоме майно за набувальною давністю так як строки (10 років) безперервного володіння нерухомим майном розпочинаються з 1 січня 2001 року. По-друге, враховуючи викладене, звертається увага на те, що особи, які володіли нерухомим майном раніше ще до 1 січня 2001 року, не можуть претендувати на набуття права власності на нерухоме майно за набувальною давністю. Звідси робиться висновок, що особи, які відкрито володіли нерухомим майном протягом 10-15, а то й 20 років до початку 2001 року, не могли звернутись до суду з позовом про набуття права

власності на нерухоме майно за набувальною давністю раніше ніж після 1 січня 2011 року.

Зазначені зауваження були адресовані законодавцеві, і стосуються словосполучення «за три роки до набрання чинності», оскільки саме через зазначене словосполучення, та через не зовсім вірне сприйняття змісту зазначеного вислову, представниками української судової системи, у багатьох добросовісних набувачів, які звертались з позовом про визнання права власності на нерухоме майно за набувальною давністю до 1 січня 2011 року, виникали проблеми з визнанням такого права власності.

Інші варіанти тлумачення: положення про набувальну давність застосовуються до правовідносин, що виникли відповідно або раніше, або пізніше 1 січня 2001 року. Інакше кажучи, словосполучення «за три роки до набрання чинності» видозмінюється на «раніше трьох років до дати набрання чинності» або ж на «протягом останніх трьох років до дати набрання чинності».

Слід звернути увагу, що судова практика містить і протилежні рішення, але їх значно менше, прийняті вони в основному на рівні судів першої інстанції. Разом з тим деякі юристи цілком обґрунтовано вважають хибною позицію судів вищих інстанцій (які скасовують рішення судів першої інстанції), підкріплюючи свої твердження належними аргументами.

Так слід звернути увагу на необов'язковість надання ретроспективної сили положенням про набувальну давність. Для набуття права власності на нерухоме майно за набувальною давністю необхідно володіти ним не менше 10 років, а в разі ненадання зворотної сили нормам про набувальну давність така норма «ожила» лише з 2014 року. Проте життя змінюється і потребує нового регулювання. По сьогоднішній день уже внесено багато змін до ЦК України, а до 2020 року їх може бути ще більше.

Слід зазначити, що якщо додержуватись думки судів, то можна зробити висновок, що чим довше відкрито і добросовісно володієш майном, тим гірше. Адже якщо таке володіння розпочалося в дев'яностих і раніше, то шансів на

визнання права власності особа не матиме. Ясність у ситуацію може внести Конституційний Суд, надавши офіційне тлумачення положенням ЦК про набувальну давність. Особам, які значно раніше заволоділи майном, необхідно довести, що безперервне володіння почалося після 1 січня 2001 року або ж з цієї дати почалося відкрите володіння майном.

Таким чином, з набувальною давністю склалася ситуація, коли простіше пристосуватись до існуючих умов, аніж домогтися встановлення істини. Залишилось детально аналізувати судову практику, щоб звернення до суду з цілком законною вимогою не мало наслідком констатацію факту незаконного володіння майном.

Ще відомий римський юрист Гай, характеризуючи призначення набувальної давності в римському праві, зазначав, що «набуття за давністю володіння запроваджено для суспільного блага та з тим, щоби право власності на будь-яке майно не залишалось невизначеним протягом тривалого часу або взагалі назавжди» [78, с. 449].

Із розпадом Радянського Союзу, в якому набувальна давність не визнавалася підставою набуття права власності, появилася значна кількість майна (особливо нерухомого), що перебувало у володінні фізичних і юридичних осіб без жодних правових підстав (чи правовстановлюючих документів) і, відповідно, перспектив перетворення на власність законним способом.

Враховуючи вищезазначену мету запровадження набувальної давності в римському праві та ситуацію, яка склалася з розпадом СРСР, цілком очевидно, що законодавець мав аналогічну мету при прийнятті ЦК України. У зв'язку з цим відтягування моменту набуття права власності на майно за набувальною давністю, на нашу думку, не відповідає намірам законодавця та потребам цивільного обороту. Умовою набувальної давності за ч. 1 ст. 344 ЦК України, яка безпосередньо стосується строку володіння майном, є його безперервність. На сьогодні в цивільному законодавстві України не міститься визначення поняття

безперервності володіння, а в більшості наукових джерел йому дають лише опосередковане пояснення.

У вітчизняній науці нині немає єдиного розуміння поняття «безперервність володіння» і, відповідно, визначення випадків переривання строку набувальної давності. Зокрема, Д.Д. Луспеник і Т.М. Вахонєва відстоюють точку зору, відповідно до якої перебіг строку набувальної давності переривається вчиненням з боку володільця дій, які свідчать про визнання ним обов'язку повернути майно (річ) власникові, а також пред'явленням до нього власником (або уповноваженою особою) позову про повернення майна [76, с. 38; 143, с. 118].

Вказаний підхід знайшов відображення і в судовій практиці. Не можемо цілком погодитись із зазначеним підходом з огляду на таке.

По-перше, на відміну від російського дореволюційного законодавства та сучасного законодавства низки держав, ЦК України не містить такої умови набувальної давності, як «безспірність», а тому не передбачає переривання строку набувальної давності лише внаслідок факту оспорення давнісного володіння в судовому порядку.

По-друге, право, яке діяло на українських землях протягом різних історичних періодів, зокрема литовське та польське право, право Російської імперії, закріплювало інститут земської давності, який поєднував у собі позовну та набувальну давність.

Однією з підстав для переривання земської давності було пред'явлення власником позову про витребування майна, що передбачало переривання позовної і набувальної давності. Однак відповідно до чинного ЦК України пред'явлення позову як підстава для переривання строку є властивим для позовної давності (ст. 264 ЦК України). Відповідно до ч. 2 ст. 264 ЦК України позовна давність переривається в разі пред'явлення особою позову, а також якщо предметом позову є лише частина вимоги, право на яку має позивач. Очевидно, у зв'язку з перенесенням підходів і уявлень щодо земської давності в дореволюційному праві на набувальну давність у сучасному цивільному праві України, безспірність як

підставу переривання позовної давності помилково поширюють на набувальну давність, яка за своєю суттю є відмінною від позовної давності, що, зокрема, виявляється у властивому лише їй порядку перебігу, зупинення та переривання строку.

По-третє, переривання строку набувальної давності з підстав пред'явлення до давнісного володільця позову про витребування майна. На нашу думку зазначене не є доцільним з огляду на саме призначення набувальної давності щодо найбільш швидкого повернення майна до цивільного обороту.

У разі якщо в задоволенні позову про витребування майна з володіння добросовісного набувача буде відмовлено, такий набувач не матиме змоги продовжити володіння цим майном з урахуванням строку, протягом якого він уже проволодів ним, а строк набувальної давності почне спливати заново. За таких обставин повернення задавненого майна до цивільного обороту значно відтермінується, а при цьому необхідно враховувати, що такий позов може бути пред'явлено неодноразово протягом строку давнісного володіння. У зв'язку з цим вважаємо, що наслідком пред'явлення до давнісного володільця позову про витребування майна з його володіння може бути лише зупинення перебігу строку набувальної давності, який підлягає поновленню в разі відмови судом у задоволенні такого позову.

По-четверте, переривання строку набувальної давності у зв'язку з вчиненням давнісним володільцем дій, які б свідчили про визнання ним обов'язку повернути майно власникові, було б доцільним у разі законодавчого закріплення умови набувальної давності відносно володіння майном як своїм власним. Це можна пояснити тим, що вчинення давнісним володільцем дій, які свідчили б про визнання ним обов'язку повернути майно власникові, порушувало б зазначену умову набувальної давності (дотримання якої мусить вимагатися протягом усього строку давнісного володіння), а отже, мало би наслідком переривання перебігу строку набувальної давності. Натомість на сьогодні з положень цивільного законодавства України випливає, що дії давнісного володільця, які свідчили б про

визнання ним обов'язку повернути майно власникові, не можуть призвести до негативних наслідків для нього, оскільки навіть після вчинення таких дій він залишається добросовісним набувачем, відповідно до положень ч. 1 ст. 344 ЦК України, а вимоги про наявність у нього добросовісності протягом усього строку набувальної давності, що закріплено в російському законодавстві, ЦК України не містить.

У науці існує ще один підхід стосовно визначення випадків переривання строку набувальної давності, згідно з яким перериванням давнісного володіння слід уважати вчинення володільцем таких юридичних дій, які за наявності в нього права власності могли б призвести до його втрати [74, с. 77]. Оскільки, як убачається, така позиція базується на вольовому ставленні давнісного володільця до майна, що виявляється в бажанні набути його у власність, такий підхід до переривання строку набувальної давності є актуальним лише в разі законодавчого закріплення умови щодо володіння майном як своїм власним.

У разі законодавчого закріплення такої умови набувальної давності в ч. 1 ст. 344 ЦК України, переривання строку набувальної давності мало б місце внаслідок учинення володільцем, який володіє чужим майном як своїм власним, дій, передбачених ст. 346 ЦК України, які призведуть до припинення права власності. А поки така умова набувальної давності не передбачена цивільним законодавством, зазначений підхід можна обґрунтовувати лише теоретичними засадами і сутністю набувальної давності.

Беручи до уваги зазначене, необхідно все-таки з'ясувати існуючі на сьогодні законодавчі підстави переривання строку набувальної давності згідно з ЦК України. З цією метою потребує дослідження закріплена в ЦК України «концепція володіння».

Концепція володіння не передбачає розмежування володіння і фактичного тримання, а оперує єдиним терміном «володіння». При цьому з тлумачення норм ЦК України випливає, що термін «володіння» вживається в розумінні фактичного тримання майна, що суперечить запровадженій ще в римські часи концепції

володіння, яка розмежовувала володіння (*possessio*) і просте тримання (*detentio*) як правовий і фактичний аспекти справжнього цивільного володіння (*possessio civilis*). При цьому перший аспект полягав у намірі, волі володільця тримати річ як свою власну (*animus possidendi*) [242, с. 316], а другий – у фактичному триманні речі з можливістю фізичного або господарського впливу на неї (*possessio corpore*), що взято незалежно від її офіційного визнання і захисту [110, с. 361]. Крім зазначеного, про відсутність у ЦК України інституту володіння як факту, що, на відміну від тримання, характеризується вольовим ставленням володільця до майна, свідчить також відсутність у ст. 344 ЦК України умови набувальної давності щодо володіння майном як своїм власним. Убачається, що наявність у ч. 1 ст. 344 ЦК України формулювання «володіння майном як своїм власним» підірвало б існуючу в законодавстві концепцію, відповідно до якої інститут володіння зводиться лише до тримання як такого. Тобто у разі законодавчого закріплення відповідної умови набувальної давності, володіння можна було б поділити на таке, де особа володіє майном як своїм власним (від свого імені), та таке, де особа володіє майном не як своїм власним (від чужого імені).

Таким чином, комплексний аналіз положень ЦК України (зокрема, ст.ст. 344, 388 ЦК України) свідчить про те, що переривання строку набувальної давності може відбуватися внаслідок вибуття майна з володіння давнісного володільця як з волі, так і без волі такого володільця, що призводить до фактичного вибуття майна з його володіння (наприклад, у разі, коли він його загубив або передав у користування іншій особі). Вибуття майна з фактичного володіння давнісного володільця, яке може відбутися шляхом втрати останнім речі або викрадення її в нього, не викликає запитань [221].

Положення абзацу 2 ч. 3 ст. 344 ЦК України передбачає, що така втрата майна не перериває набувальної давності в разі повернення майна протягом одного року або пред'явлення протягом цього строку позову про його повернення. Однак дискусійним є питання щодо доцільності поширення зазначеного положення не лише на набувача майна за ч. 3 ст. 344 ЦК України, а й на

добросовісного набувача майна за ч. 1 ст. 344 ЦК України. Щодо цього питання, слід погодитись з точкою зору, висловленої в одному з науково-практичних коментарів до ЦК України, відповідно до якої правило абзацу 2 ч. 3 ст. 344 ЦК стосується тільки строків, зазначених в абзаці 1 цієї самої частини. Поширювати його на строки, встановлені ч. 1 ст. 344 ЦК України, чи застосовувати це правило за аналогією до цих строків підстав немає [165, с. 764]. Очевидно, що такий висновок був зроблений унаслідок аналізу законодавчої конструкції ст. 344 ЦК України та тлумачення змісту її норм. Так, на відміну від володільця, який заволодів майном згідно з ч. 3 ст. 344 ЦК України та знає про незаконність свого володіння, володільець, який добросовісно набув майно відповідно до ч. 1 цієї самої статті, може протягом усього строку набувальної давності не знати про незаконність набуття ним майна і протягом усього строку вважати себе власником майна, а отже, користуватися ним і захищати його як своє власне. Тривалість загальної позовної давності для витребування власником свого майна з чужого володіння становить три роки, а тому встановлення для добросовісного набувача, який вважає себе власником майна, строку в один рік (як передбачено в абзаці 2 ч. 3 ст. 344 ЦК України) не є логічним і справедливим.

Дискусійним є також питання щодо підстав вибуття майна з володіння давнісного володільця за його волею. Зокрема, чи вважатиметься передача нерухомого майна в користування іншій особі (наприклад, за договором оренди) вибуттям нерухомого майна в розумінні п. 3 ч. 1 ст. 388 ЦК України.

Аналіз положень ЦК України дає змогу дійти висновку, що укладення давнісним володільцем будь-яких договорів щодо передачі нерухомого майна в користування іншим особам призводить до втрати ним майна з його волі, оскільки призводить до вибуття нерухомого майна з його фактичного володіння, не підпадаючи при цьому під дію норми абзацу 2 ч. 3 ст. 344 ЦК України. Разом з тим дотримуємось думки, що вибуття нерухомого майна з володіння давнісного володільця з його волі як підстава переривання строку набувальної давності, зокрема внаслідок передачі володіння іншій особі на підставі строкового договору

(наприклад, договору оренди, застави, управління), не може стосуватися особи, яка добросовісно заволоділа нерухомим майном відповідно до ч. 1 ст. 344 ЦК України і вважає себе його власником. Це зумовлено тим, що особа, володіючи нерухомим майном як власник, користується і розпоряджається ним на свій розсуд і переконана, що має право вчиняти з ним будь-які правочини, тобто передавати в користування, заставу і навіть відчужувати. Однак зазначена підстава переривання строку набувальної давності може поширюватися на володіння особи, яка, добросовісно заволодівши майном відповідно до ч. 1 ст. 344 ЦК України, у подальшому дізналася, що набула нерухоме майно незаконно і не є його власником.

Набувальна давність належить до матеріально-правових конструкцій, оскільки має значення для встановлення певних матеріально-правових наслідків. Набувальна давність характеризується тісним зв'язком з цивільно-правовим механізмом набуття права власності, виступаючи одним із способів правонабуття, передбачених чинним законодавством.

На наш погляд, інститут набувальної давності можна розглядати і як процесуальний, оскільки практичне застосування (реалізацію) він отримує переважно в суді. Крім того, при розгляді питання про матеріально-правову природу цього інституту, як правило, не відходять від процесуальної мети його застосування, а саме визнання за фактичним власником права власності або встановлення факту давнісного володіння.

Розгляд набувальної давності як матеріально-правового інституту дозволяє характеризувати його роль у системі правового регулювання цивільного обороту, насамперед у рамках завдань, притаманних цивільному праву в цілому. У зв'язку з цим заведено говорити про дисциплінарну і стимулюючу ролі цього інституту. Сенс юридичного призначення інституту набувальної давності полягає в тому, що за наявності певних, зазначених у законі умов надати тривалому володінню підстави набуття права власності. Інакше кажучи, перетворити фактичне

володіння майном на право власності, ліквідуючи розрив між фактом і правом, а також забезпечити його захист від посягань з боку третіх осіб.

Набувальна давність забезпечує стабільність взаємовідносин усіх учасників цивільного обороту, усуває невизначеність у майнових відносинах, сприяє зацікавленості учасників у своєчасному і правильному здійсненні своїх прав. У цивільному обороті важлива визначеність у правовідносинах. Це підкреслювали процесуалісти ще на початку століття: «Правовий порядок тоді тільки буде міцним, коли будуть в точності визначені в конкретних випадках ті інтереси, які захищені законом, інакше кажучи, коли буде в точності визначено обсяг та об'єкт судового права. Без цієї умови порушення прав може бути наслідком саме невизначеності їх» [170, с. 13].

Набувальна давність надає активний дисциплінуючий вплив на учасників цивільного обороту. Крім того, саме вона надає деяку безспірність, що дозволяє легко визначити становище сторін у цивільно-правових відносинах. Це має неабияке значення при розгляді спорів, пов'язаних з правом власності.

Юридичним результатом набувальної давності є виникнення права власності. У науці цивільного права всі способи набуття права власності традиційно поділяються на первісні й похідні [183, с. 14].

Слід зазначити, що критерій розмежування способів набуття права власності на первісні й похідні остаточно не розроблений.

У науці цивільного права існує кілька точок зору щодо критерію класифікації способів набуття права власності. Всі ці точки зору можна об'єднати в три основні групи.

Перша група авторів при поділі способів набуття права власності віддає перевагу вольовому критерію. На їхню думку, істотною ознакою, що відрізняє похідне правонабуття від початкового, є воля і згода попереднього власника [125, с. 67]. Так, О.С. Іоффе цілком будує розмежування способів набуття права на вольовому моменті, не згадуючи про залежність права набувача від правопередника.

У цивільному законодавстві закріплені випадки переходу прав від одного суб'єкта цивільного права до іншого незалежно від волевиявлення початкового. Такі випадки широко відомі як суброгація, універсальне правонаступництво, виконання зобов'язань поручителем, примусове вилучення майна у власника з підстав, передбачених законом, спадкування. У всіх перерахованих випадках критерій волі не може бути використаний, оскільки перехід права здійснюється внаслідок закону.

Інша група цивілістів використовує критерій правонаступництва. У відповідності з цим критерієм при первинних способах правонабуття право власності виникає незалежно від будь-чийого попереднього права. При похідних способах право власності переходить до нового набувача від попереднього власника. Керуючись критерієм правонаступництва, Д.М. Генкін [89, с. 72] вважає належними до похідних способів набуття права власності такі, за яких набуття права власності ґрунтується на праві попереднього власника. На його думку, при похідному праві набуття право має передаватися від власника чи уповноваженої ним особи.

Вчення про правонаступництво як критерій для відділення початкового правонабуття від похідного розробив Б. Б. Черепакін. Згідно з його точкою зору, сутність похідного правонабуття полягає в залежності набуття права від попередника набувача права. Новий власник набуває певне право через те, що таке право належало початковому правовласникові.

Ю.К. Толстой розглядає похідне правонабуття як правонабуття, яке засновується на юридичній залежності прав набувача від прав його попередника, і відмічає як похідне не тільки набуття права власності за договором, у порядку спадкування, але й набуття права власності внаслідок звернення стягнення на майно власника за його зобов'язаннями, внаслідок припинення права власності особи на майно, яке не може їй належати, тощо [232, с. 64].

Третя група правознавців при класифікації способів набуття права власності використовує два критерії: водночас правонаступництва і волі [259, с. 348].

На наш погляд, найбільш обґрунтованою уявляється точка зору третьої групи авторів, котрі використовують критерій залежності виникнення прав набувача від прав попередника, тобто «спадкоємства прав і обов'язків власників речі» [112, с. 283; 281, с. 71], і критерій волі. При відмежуванні початкового правонабуття від похідного кожен з названих критеріїв буде виконувати чітко визначену роль.

Набувальну давність традиційно вважають належною до первісних способів набуття права власності, в основі яких лежить незалежність правового становища давнісного набувача від прав попереднього власника чи уповноваженої ним особи.

Виходячи з основного критерію правонаступництва, маємо, що первісні способи набуття права власності можуть мати місце тільки при створенні нової речі або при придбанні у власність речі, власник якої втратив на неї право.

Право володіння чужим нерухомим майном – це право особи фактично утримувати нерухоме майно у стані привласнення, зокрема на підставі набувальної давності, вважаючи нерухоме майно своїм, належним їй, здійснюючи стосовно нього всі правомочності власника, не маючи законних підстав уважатися ним.

При цьому давнісне володіння чужим нерухомим майном відрізняється від можливого та/чи тимчасового фактичного утримання нерухомого майна тим, що суб'єкт права володіння чужим нерухомим майном ставиться до нього як до свого, вважає його належним йому, а себе – правомочною особою, яка може здійснювати стосовно чужого нерухомого майна відповідні правомочності власника. Наявність права давнісного володіння нерухомим майном з метою подальшого набуття права власності на вказане нерухоме майно за набувальною давністю визначається об'єктивним і суб'єктивним критеріями. Об'єктивний критерій визначається фактичним володінням нерухомим майном протягом тривалого часу (10–15 років). Суб'єктивний критерій полягає у ставленні особи до відповідного нерухомого майна, яке не є її власністю, як до свого, із переконанням у тому, що зазначене нерухоме майно належить саме їй, а не іншому учаснику цивільних відносин.

З урахуванням положень ст. 397 ЦК України, володіння слід розглядати як забезпечене правовою охороною фактичне, правомірне утримання володільцем чужого майна, до якого він ставиться як до свого, йому належного [15]. Володіння, як зазначає більшість учених-цивілістів, традиційно включається до складу «тріади правомочностей» власника, у тому числі й невластника, який володіє чужим майном, як своїм. Давнісне володіння нерухомим майном у цьому разі виступає як необхідна умова для здійснення права власності стосовно майна за набувальною давністю.

В юридичній літературі автори також визначають правомочність давнісного володіння як юридично забезпечену можливість безпосередньо власника здійснювати господарське панування над нерухомим майном або як засновану на законі можливість мати в себе це майно. Без давнісного володіння неможливо здійснити іншу правомочність власника чи володільця – користування нерухомим майном, а також у більшості випадків ускладнюється і розпорядження нерухомим майном, тобто визначення юридичної долі нерухомого майна шляхом здійснення стосовно нього юридично значимих актів.

Особливе значення давнісного володіння як складової частини змісту права власності на нерухоме майно за набувальною давністю підтверджується також наявністю спеціального позову «*rei vindicatio*» про повернення майна з незаконного володіння (віндикаційний позов – позов неволодіючого власника до володіючогоневласника). Таким чином, давнісне володіння нерухомим майном може бути законним або незаконним. Володіння визнається незаконним у випадках, коли воно суперечить законодавству, яке визначає підстави набуття цивільних прав і обов'язків та не ґрунтується на цих підставах. Разом з тим, існує безтитульне володіння, яке відрізняється від незаконного володіння. Незаконність володіння визначається порушенням незаконним володільцем норм чинного законодавства. Безтитульне володіння не завжди визнається як незаконне, бо це володіння, виникнення якого не ґрунтується на відповідному правовому титулі, на

відміну від титульного володіння, яке завжди має визначену законодавством відповідну правову підставу (титул).

Володіння, виникнення якого обумовлено передбаченою законодавством правовою підставою (відповідним правовим титулом, яким може бути, наприклад, договір з власником майна про користування іншою особою цим майном тимчасово або на постійній основі, а також успадкування цього права), визнається одночасно і законним давнісним володінням чужим нерухомим майном. Останнє завжди має передбачений законодавством юридичний факт, відповідно до якого воно виникає, а отже не може визнаватися недобросовісним. Незаконне володіння чужим майном вказує, що незаконний володілець володіє майном проти волі власника. Для володіння самого власника втрачає суть поняття законного та незаконного володіння, оскільки ці поняття зазначаються законом для кваліфікації позиції сторін у процесі витребування майна з чужого володіння. При цьому незаконне володіння може бути добросовісним і недобросовісним. Розмежування добросовісного і недобросовісного володіння здійснюється за суб'єктивним критерієм. Добросовісним володіння чужим нерухомим майном визнається тоді, коли володілець не знав і не міг знати про те, що володіє чужим нерухомим майном безпідставно. При недобросовісному володінні чужим нерухомим майном володілець цього майна, навпаки, чітко знав або мав знати про те, що особа, в якій він придбав (отримав) нерухоме майно, не мала права на його відчуження.

Таким чином, правове значення визначення особи добросовісним або недобросовісним володільцем нерухомого майна полягає у врахуванні балансу інтересів добросовісного володільця і власника при віндикації, тобто витребуванні нерухомого майна з чужого незаконного володіння. Крім цього, відповідно до ст. 400 ЦК України [15] на недобросовісного володільця покладається обов'язок негайно повернути майно особі, яка має на нього право власності чи інше право або яка є добросовісним володільцем. У разі невиконання цього обов'язку правомочна особа має право пред'явити позов про витребування цього майна.

Встановлення панування, набуття фактичної влади над чужим нерухомим майном – характерний і необхідний елемент практично для всіх первісних способів набуття права власності (переробка, звернення у власність безхазяйної речі, знахідка, скарб тощо), у тому числі й набуття права власності за набувальною давністю. Теж саме можна висловити і про похідні способи: для виникнення права власності в набувача одного договору про перехід права власності від однієї особи до іншої недостатньо, воно виникає лише з передачею володіння річчю на підставі цього договору (*traditio*). Встановлення подібного правила виправдано тим, що можливість продавця передати майно означає наявність останнього в нього і тим самим забезпечення дійсності самої угоди. Тому передача майна у володіння є необхідним наслідком купівлі-продажу.

Найбільш чітко значення елементу володіння виявляються при виникненні права власності за давністю володіння (*usucapio*). Тут за наявності певних обставин, передбачених ст. 344 ЦК України, добросовісний власник майна, захищений від порушення третіми особами володіння ним, набуває права власності на майно, над яким він фактично панував протягом певного часу, залежно від того, чи має це майно статус рухомого або нерухомого.

Механізм захисту, передбачений ст. 15 ЦК України, і є різновидом посесорного захисту (квазізахистом). Механізм ст. 15 ЦК України лише деякою мірою нагадує публіціанов позов.

В основі захисту давнісного володіння знаходиться посесорний захист, що виник ще у Стародавньому Римі та діяв з ініціативи претора за допомогою прийняття відповідних інтердиктів без обговорення питань права з метою підтримки миру і громадського порядку.

Для посесорного захисту характерно:

1) захист у зв'язку з насильницькими та іншими протиправними діями третіх осіб щодо фактичних власників, які користуються захистом унаслідок закону;

2) недопущення спору про право;

- 3) попередній, тимчасовий (провізорний) характер;
- 4) оперативність.

Посесорний захист здатен відновити давнісне володіння, не вдаючись до досить складного процесу доведення свого титулу, необхідного при віндикації.

Однак особливе значення у праві має володіння, незалежне від права на майно, тобто власне фактичне панування особи над чужим майном. Прикладом такого володіння може служити володіння нерухомим об'єктом особою, чиє право на об'єкт не зареєстровано у встановленому законом порядку, володіння річчю, отриманою за недійсним правочином, володіння украденою річчю. Такому пануванню над чужим майном (як правомірному, так і неправомірному) надається юридичне значення, і воно користується юридичним захистом.

Зазначається, що правовий інститут набувальної давності сформувався ще в римському праві, знайшов своє відображення в цивільному законодавстві багатьох країн романо-германської системи права. Відносно високий рівень розробки питань набуття права власності на майно був досягнутий у цивілістиці Російської імперії. Однак, розмежування способів і підстав набуття права власності за набувальною давністю, в тому числі, на нерухоме майно, у законодавстві того періоду не проводилося.

Інститут набувальної давності, на жаль, не був затребуваний радянським законодавством. Радянський період вітчизняної історії характеризувався свідомим заперечуванням ідеї приватної власності, а, отже, розробок з питань набуття права власності на нерухоме майно за набувальною давністю у ті часи не велося через політичні та ідеологічні фактори.

На підставі визначення особливості набуття права власності за набувальною давністю на різних історичних етапах розвитку правової системи України. Пропонується періодизація розвитку правового регулювання набуття права власності за набувальною давністю у [219]:

- 1) Стародавньому Римі;
- 2) країнах Європи до початку Першої світової війни та Російській імперії;

- 3) УРСР за часів Радянського Союзу;
- 4) в Україні після здобуття незалежності.

Доведено, що атрибути набувальної давності не відразу з'явилися в історії розвитку даного інституту. Деякі з них спочатку були сформульовані по іншому і відрізнялися не лише за сутністю, але й за змістом і тлумаченням. Такі відмінності були зумовлені соціально-економічними та політико-правовими перетвореннями, які були характерними для відповідного етапу розвитку держави.

Таким чином, інститут набувальної давності нині вважається однією з найпрогресивніших новел ЦК України. Офіційне тлумачення поняття «набувальна давність» зводиться до того, що особа за умов добросовісного та відкритого володіння чужим майном може в подальшому бути визнаною власником такого майна за набувальною давністю, для чого мусить звернутись з відповідним позовом до суду та після прийняття позитивного рішення судом набути права власності на нерухоме майно за набувальною давністю після державної реєстрації такого права [221, с. 101-104].

РОЗДІЛ 2

НАБУТТЯ ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА НЕРУХОМЕ МАЙНО ЗА НАБУВАЛЬНОЮ ДАВНІСТЮ ЯК ПІДСТАВА ВИНИКНЕННЯ ПРАВА ВЛАСНОСТІ

2.1. Поняття та правова природа набувальної давності

Набувальна давність регламентується ст. 344 ЦК України, відповідно до положень якої фізичні або юридичні особи набувають право власності на майно, в тому числі й на нерухоме майно, що не належало їм на праві власності, однак яким вказані особи володіли та володіють як своїм власним відкрито, безперервно та добросовісно, протягом установленого законодавством строку. Крім того, в положеннях ст. 344 ЦК України, зазначено, що на нерухоме майно право власності за набувальною давністю особою набувається після державної реєстрації права на нерухоме майно, що можна здійснити після відповідного рішення суду щодо встановлення права власності особи на нерухоме майно, зокрема за набувальною давністю.

Для застосування набувальної давності з метою набуття права власності на нерухоме майно необхідно дотриматись усіх умов, які передбачає ЦК України з приводу набуття права власності на нерухоме майно за набувальною давністю. Суб'єкт (фізична або юридична особа), який володіє нерухомим майном, як зазначається у багатьох джерелах: не повинен бути власником нерухомого майна; повинен протягом останніх 10 років відкрито, безперервно та добросовісно володіти чужим нерухомим майном; до відносин з приводу набуття права власності на нерухоме майно за набувальною давністю, підстави набуття права власності на нерухоме майно, передбачені ст.ст. 330-333, 336-339, 343 ЦК України, не повинні застосовуватись; набуття особою права власності на нерухоме майно за набувальною давністю визнається лише визнанням цього права рішенням суду.

Таким чином, підставою застосування набувальної давності до набуття права власності на нерухоме майно є одночасне виконання зазначених умов. В

юридичній літературі на сьогодні немає єдиної точки зору щодо змісту кожної з умов набуття права власності на нерухоме майно за набувальною давністю. Зазначене обумовлює необхідність проведення аналізу умов, ознак і підстав набуття права власності на нерухоме майно за набувальною давністю, а також ознак набувальної давності, ознак володіння й ознак нерухомого майна, право на яке набувається за набувальною давністю.

Враховуючи те, що відповідно до ч. 1 ст. 81 ЦПК України кожна особа – учасник судового процесу щодо вирішення питання відносно набуття права власності на нерухоме майно за набувальною давністю, повинен довести усі обставини, на які він посилається як на підстави своїх вимог або заперечень, особі, що має намір визнати за собою право власності на нерухоме майно за набувальною давністю. Разом з тим, під час судового засідання, суду необхідно довести наявність визначених ст. 344 ЦК України певних необхідних умов для визнання права власності на нерухоме майно за набувальною давністю, зокрема:

- добросовісність (сумлінність) володіння нерухомим майном;
- відкритість володіння нерухомим майном;
- безперервність володіння нерухомим майном;
- володіння нерухомим майном протягом встановленого законом строку.

Слід зазначити, та звернути увагу на те, що законодавець не зовсім зрозуміло висвітлює, вірніше не надає визначення терміну «добросовісність володіння нерухомим майном за набувальною давністю», а отже і не розкриває відповідних ознак «добросовісності».

Таким чином, можна дійти висновку, що «добросовісність володіння нерухомим майном» слід віднести до оціночного поняття, а отже не дивно, що виникають певні труднощі щодо тлумачення терміну «добросовісність володіння», зокрема «добросовісність володіння нерухомим майном» і застосування цього терміну в ст. 344 ЦК України.

Проводячи аналіз судової практики стосовно вирішення питань зазначеної категорії (вирішення питань щодо набуття права власності на нерухоме майно за набувальною давністю), бачиться, що суди у своїх рішеннях виходять з розуміння терміну «добросовісність», який наведений у п. 9 постанови пленуму ВССУ від 07 лютого 2014 року №5 [31], а саме: «володіння є добросовісним, якщо особа при заволодінні чужим майном не знала і не могла знати про відсутність у неї підстав для набуття права власності».

У випадках, якщо в суді встановлено факт обізнаності особи про відсутність в неї підстав для набуття права власності на нерухоме майно за набувальною давністю, умова «добросовісності володіння» виключається, а суди відмовляють у задоволенні позовних вимог.

Отже, судова практика відносно доведення «добросовісності володіння нерухомим майном» говорить наступне, як приклад: «За обставинами справи до Д. районного суду Р. області звернувся позивач з позовом щодо визнання за ним права власності на 2/4 частини будівлі зерносховища, право власності на інші 2/4 частини зерносховища позивач отримав відповідно до договорів купівлі-продажу на 2/4 частини будівлі. Обґрунтовуючи свої позовні вимоги позивач посилався на те, що співвласник будівлі 10-ть років тому помер, при цьому заповіт не залишив. Інформація щодо спадкоємців відсутня, та разом з тим протягом тривалого часу з приводу прийняття спадщини ніхто не звертався. Отже, як зазначив позивач, він понад 10 років з часу смерті співвласника будівлі, володів цією будівлею відкрито, безперервно та одноособово. Також, позивач акцентував увагу, що утримує будівлю зерносховища та сплачує усі необхідні платежі. Резумуючи, позивач просить суд визнати за ним право власності на 2/4 частини будівлі зерносховища померлого за набувальною давністю.

В свою чергу, міська рада, яка є відповідачем у справі, заперечила проти задоволення позову, зазначаючи, що позивач не надав достатніх та належних доказів «добросовісності» заволодіння 2/4 частини будівлі зерносховища. На

підставі цього, в міській раді вважають, що є усі підстави вважати 2/4 частини будівлі зерносховища, які належали померлому співвласникові позивача, безхазяйним. Також, відповідач звернув увагу на те, що позивач являючись громадянином тієї ж країни, що і покійний, а тому вірогідно, позивачеві відомі потенційні спадкоємці померлого.

Рішення вищезазначеного суду від 26 січня 2017 року було залишено без змін. Ухвалою апеляційного суду Р. області від 29 березня 2017 року, у зв'язку з недоведеністю усіх умов набуття права власності на нерухоме майно за набувальною давністю, в задоволенні позову було відмовлено.

При цьому суд установив, що позивач знав, що 2/4 частини будівлі зерносховища, на яку просить визнати право власності за набувальною давністю, належала померлому на праві власності, тому не можна вважати добросовісним володіння нерухомим майном, зокрема будівлею зерносховища, на яке позивач просив визнати право власності за набувальною давністю, а ведення позивачем підприємницької діяльності у спірній будівлі не слід вважати підставою для визнання права власності на нерухоме майно за набувальною давністю.

Вищий спеціалізований суд України з розгляду цивільних і кримінальних справ, переглядаючи в касаційному порядку вказану вище справу, погодився з доводами суду першої інстанції, та вказав на те, що «добросовісність» передбачає незнання та неможливість знання володільцем про те, що він володіє чужим майном. Обставини при яких почалось володіння нерухомим майном, не давали і не могли давати володільцеві сумнівів щодо правомірності володіння нерухомим майном. Крім того, суд пояснив, що набуття права власності на нерухоме майно за набувальною давністю відбувається лише на нерухоме майно без власника, або на нерухоме майно від права на яке власник відмовився, або якщо власник нерухомого майна не відомий.

Так як обставини, що були встановлені під час розгляду справи, свідчили про обізнання позивача про те, що власник 2/4 частин будівлі зерносховища був

померлим, суд в касаційному провадженні зробив висновок про те, що володіння позивачем часткою будівлі, яка належала на праві власності померлому, не слід вважати добросовісним, а тому суд погодився з висновками попередніх судів (ухвала ВССУ від 01 листопада 2017 року у справі №560/150/16-ц).

Розглянемо інший приклад. Так до Т. міськрайонного суду З. області звернувся позивач, який у своєму позові просив суд вирішити питання та визнати за ним право власності на нерухоме майно (будинок) за набувальною давністю. Позивач, аргументував свої вимоги тим, що власником будівлі була його померла бабця, після смерті якої спадкова справа не розпочиналась. Через деякий час, як зазначив позивач, помер його батько та залишив заповіт на ім'я позивача. Також було звернуто увагу на те, що батько позивача – був рідним сином померлої бабці. Крім того, позивач звернув увагу на те, що протягом 2009-2011 років він проживав у вказаній будівлі зі своєю сім'єю, та, крім того, постійно утримував будівлю (сплачував по рахунках, підтримував справність будівлі тощо). Отже, позивач звернув увагу на те, що фактично став володіти будівлею і є добросовісним набувачем нерухомого майна.

За результатами розгляду справи, рішенням суду від 04 вересня 2017 року, у задоволенні позовних вимог було відмовлено. В подальшому, постановою апеляційного суду З. області від 29 січня 2018 року, рішення суду першої інстанції було залишено без змін. Свої рішення суд першої інстанції та апеляційний суд пояснили тим, що позивач не зміг довести обставини, визначені у ст. 344 ЦК України, які є підставою для визнання за ним права власності на нерухоме майно за набувальною давністю.

Розглядаючи зазначену справу в касаційному порядку, Верховний Суд України погодився з доводами, викладеними в рішенні суду першої інстанції, та вказав: «позов про право власності за давністю володіння не може заявляти особа, яка володіє майном за волею власника і завжди знала, хто є власником. Право власності на нерухоме майно за набувальною давністю набувається в

разі, якщо власник відмовився від права власності на нерухоме майно, або власник не відомий, або власника взагалі не існує (тобто нерухоме майно безхазяйне), а також у разі коли нерухоме майно було придбано добросовісним набувачем, а власникові цього нерухомого майна було відмовлено у витребуванні нерухомого майна в добросовісного набувача.». Доводи касаційної скарги не свідчать про існування підстав для визнання за позивачем права власності на нерухоме майно за набувальною давністю, так як відомо, що це нерухоме майно на праві власності належить померлій бабці позивача. Суди попередніх інстанцій, правильно застосували положення матеріального права, з дотриманням норм процесуального права, а отже дійшли обґрунтованого висновку про відмову в задоволенні позову у зв'язку з тим, що позивач не зміг довести свої вимоги (ухвала ВСУ від 10 травня 2018 р. у справі №307/51/17).

Вирішуючи питання, пов'язані з розмежуванням добросовісного та недобросовісного набувача, судам слід урахувувати положення ст. 330 ЦК України, відповідно до якого на майно, відчужене особою, яка не мала на це права, набуває право власності добросовісний набувач, якщо відповідно до ст. 388 ЦК України майно не може бути витребувано в нього.

Зокрема, відповідно положень ст. 388 ЦК України у разі, якщо набувач права власності на нерухоме майно не знав про те, що особа, в якій було придбано нерухоме майно, не мала права відчужувати це нерухоме майно, то такий набувач визнається добросовісним володільцем нерухомого. Звідси, робиться висновок, що добросовісним набувачем є особа, яка не знала про те, що її володіння незаконне, та й не могла знати. А от набувач, який знав або мав знати про незаконність придбання та володіння нерухомим майном, так як особа, в якій було придбано нерухоме майно не мала законного права на розпорядження та відчужування цього нерухомого майна, визнається недобросовісним (ст. 390 ЦК України). Іншими словами, набувач визнається недобросовісним набувачем нерухомого майна, якщо це нерухоме майно він придбав злочинним шляхом.

Добросовісність набувача, у відповідності до положень ч. 5 ст. 12 ЦК України, презюмується, зокрема мається на увазі, що поки не буде доведено протилежне – незаконний набувач буде вважатися добросовісним. Якщо у судовому порядку буде встановлено факт обізнаності та можливості бути обізнаним набувачем про те, що існують перешкоди щодо вчинення відносин щодо нерухомого майна право власності на яке набувач має намір отримати за набувальною давністю, то зазначене буде підставою для задоволення позову про витребування в такого набувача нерухомого майна з володіння на користь власника. У разі, коли суд задовольняє віндикаційний позов, одночасно з цим суд має вирішити питання щодо компенсації добросовісному набувачеві його витрат на придбання нерухомого майна. Ці витрати добросовісного набувача стягуються з особи (сторони) яка вчинила недійсний правочин щодо нерухомого майна, права на відчуження якого не мала.

Разом з тим, у законодавстві України зазначається та акцентується увага, що при наявності певних умов, власник нерухомого майна не може витребувати його з незаконного володіння іншої особи, зокрема при наявності: а) набувач права власності на нерухоме майно є добросовісним набувачем і не знає та не повинен знати про те, що придбав нерухоме майно не у власника; б) нерухоме майно саме придбано і саме за кошти, тобто є договір купівлі-продажу; в) власник нерухомого майна втрачає володіння цим нерухомим майном за власною волею та передав своє нерухоме майно за договором найму, схову тощо, особі, яка продала зазначене нерухоме майно добросовісному набувачеві.

Звертається увага на те, що ст. 16 ЦК України у своїх положеннях не передбачає визнання набувача добросовісним, а отже й не передбачає подібного способу захисту. Звідси суди у своїх рішеннях, при розгляді позовів про визнання добросовісності набувача права власності на нерухоме майно за набувальною давністю, такий позов не задовольняють. Як приклад: рішенням Л. районного суду м. З. від 29 квітня 2011 року було задоволено позов «Ч».

Договір купівлі-продажу квартири за адресою «Адреса 1» укладений між «М.»«Б» та «П», визнано недійсним, за «Ч» визнано право власності на спірну квартиру в порядку спадкування за законом. Також було визнано недійсною та анульовано реєстрацію права власності на зазначену вище квартиру за «Б» та «П», здійснену ОП ЗМБТІ. Зустрічний позов «Б» та «П» залишився без задоволення. В подальшому рішенням Апеляційного суду З. області від 18 травня 2011 року, рішення суду першої інстанції було скасовано, в задоволенні позовних вимог було відмовлено. Колегія суддів, відмову у задоволенні позовних вимог, пояснила тим, що враховуючи положення п. 10 ч. 3 постанови ВСУ від 6 листопада 2009 року №9 «Про судову практику розгляду цивільних справ про визнання правочинів недійсними» та ч. 5 ст. 12 ЦК України, права особи вражаючої себе власником нерухомого майна не підлягають захисту перед добросовісним набувачем, а отже механізм ст.ст. 215, 216 ЦК України про висунення позовних вимог, не застосовується. Подібний захист, зокрема витребування майна в добросовісного набувача, можливий шляхом задоволення віндикаційного позову, при наявності підстав, передбачених ст. 388 ЦК України.

Розмежування понять «добросовісний» й «недобросовісний» набувач є важливим для практики. Під поняттям «знав» слід розуміти усвідомлення набувачем права власності на нерухоме майно за набувальною давністю, факту порушення своїми діями прав та інтересів інших осіб, а також слід розуміти й факт обізнаності набувача щодо того, що він придбав нерухоме майно в особи, яка не мала права на відчуження цього нерухомого майна.

Щодо поняття «повинен був знати», то слід зазначити, що воно характеризує недобросовісність набувача права власності на нерухоме майно за набувальною давністю, який придбаючи нерухоме майно у не власника, повинен був про це знати хоча й міг бути безпосередньо не проінформованим. Отже, недобросовісними набувачами вважаються особи, які порушили вимоги

законодавства України та своїми діями вчинили правопорушення (то як шахрайство, крадіжка тощо) та знали про незаконність свого володіння майном.

У вітчизняній літературі висвітлено відмінності відповідальності добросовісного і недобросовісного набувача права власності при розрахунках після витребування нерухомого майна, зокрема:

1) недобросовісний володілець нерухомого майна зобов'язаний повернути або відшкодувати власникові вказаного нерухомого майна всі прибутки, які він отримав або мав отримати за увесь час володіння цим нерухомим майном.

Так, добросовісний володілець нерухомого майна повинен повернути або відшкодувати власникові нерухомого майна зазначені вище прибутки у з моменту, коли дізнався про факт неправомірності свого володіння нерухомим майном.

2) В разі, якщо здійсненні добросовісним володільцем нерухомого майна, поліпшення цього нерухомого майна можна буде відокремити без пошкодження нерухомого майна, то добросовісний володілець може залишити за собою вказані поліпшення, зокрема ті витрати на майно, які мають обґрунтований характер поліпшуючи експлуатаційні властивості нерухомого майна та не зумовлені необхідністю його збереження.

В разі неможливості відокремлення поліпшень нерухомого майна, добросовісний володілець вказаного нерухомого майна має право вимагати від власника цього нерухомого майна відшкодування здійснених витрат(ч. 4 ст. 390 ЦК України).

Залишати за собою здійсненні поліпшення майна, які зробив недобросовісний володілець, останній не має права.

При цьому, за зробленні витрати на поліпшення нерухомого майна, мають право вимагати компенсацію від власника цього нерухомого майна, як добросовісний так і не добросовісний володільці нерухомого майна (ч. 3 ст. 390 ЦК України).

В свою чергу, відкритість тривалого (давнісного) володіння нерухомим майном, передбачає те, що володілець цього нерухомого майна не приховує від інших осіб факт свого володіння цим нерухомим майном. При цьому, володільцю не потрібно спеціально висвітлювати свою відкритість щодо факту володіння нерухомим майном. Достатньо того, що інші особи обізнані фактом володіння нерухомим майном володільцем.

У суді, володілець нерухомого майна доводить відкритість володіння нерухомим майном та своє ставлення до нього як до свого власного і дбає про нього. У якості доказів, володілець нерухомого майна може надати суду оформлені книжки про сплату комунальних послуг, відповідні квитанції про сплати цих послуг, інформацію про укладення договорів з надання послуг, оформленні на ім'я володільця, документи про проведення відповідного ремонту та поліпшень, показання свідків тощо.

Підставою для відмови у задоволенні позову про визнання права власності на нерухоме майно за набувальною давністю є випадки ненадання переконливих доказів того, що особа відкрито володіла нерухомим майном. Так, як приклад: «позивач М. звернулась до суду з позовом щодо визнання права власності на квартиру, що належала її чоловіку (з яким перебувала у фактичних шлюбних відносинах), за набувальною давністю. Обґрунтовуючи свої вимоги, позивачка акцентувала увагу на тому, що вона проживала однією сім'єю з чоловіком з 1997 року, у квартирі останнього, при цьому свої відносини вони не реєстрували. Зазначена квартира, після смерті чоловіка залишилась як спадкове майно. Однак до нотаріуса, у встановлений законом строк, вона не звернулася. Також, позивачка зазначила, що заповіт її чоловіком не складався та інших спадкоємців у померлого немає. Разом з тим, позивачка вказала, що дбала про квартиру, робила в ній ремонт, та сплачувала комунальні послуги. Рішенням зазначеного суду за позивачкою було визнано право власності на вказану вище квартиру за набувальною давністю. Рішенням апеляційного суду, рішення суду першої інстанції було скасовано, а у задоволенні позову було відмовлено.

Скасовуючи рішення суду першої інстанції, апеляційний суд звернув увагу на те, що володіння вказаною вище квартирою визнати відкритим не можна, так як позивачка жодного разу не зверталася до відповідних органів та служб для переоформлення рахунків або квартири на своє ім'я, про те, що проживає у вказаній квартирі нікого не повідомляла. Також, у зв'язку з тим, що позивачка зареєстрована за іншою адресою і має власне інше житло, володіння позивачки спірною квартирою, визнати давнісним та безперервним не можна. Також, було встановлено, що позивачка сплатила комунальні платежі після звернення міської ради до суду з позовом про визнання спадщини відумерлою. Ухвалою ВССУ рішення суду апеляційної інстанції було залишено без змін (ухвала ВССУ від 19 вересня 2016 р. у справі №2/712/74/14)».

У літературі також визначається, що безперервне володіння нерухомим майном визнається, якщо воно не переривалось протягом усього строку набувальної давності (зокрема протягом 10 років), а перебіг цього володіння почався з моменту встановлення факту фактичного володіння нерухомим майном.

Однак, якщо аналізувати практику, існують деякі винятки, зокрема в разі, коли особа заволоділа неналежним їй майном на підставі договору з власником цього нерухомого майна (договором оренди, найму тощо), і заявляє про давнісність володіння нерухомим майном, а власник вказаного нерухомого майна, після закінчення дії договору не заявив вимоги про повернення нерухомого майна з чужого володіння, то володілець нерухомого майна може набути право власності на нерухоме майно за набувальною давністю після перебігу 15 років з часу спливу позовної давності (ч. 3 ст. 344 ЦК України). Слід звернути увагу, що строк позовної давності обчислюється з моменту закінчення дії договору з власником нерухомого майна, якщо у вказаному договорі не були встановлені інші строки дії договору.

Втрата не із своєї волі майна його володільцем за умови повернення цього майна протягом одного року або пред'явлення протягом цього строку позову

про його витребування не перериває набувальної давності (ч. 3 ст. 344 ЦК України).

Особа, яка заявляє про давність володіння нерухомим майном, може приєднати до часу свого володіння нерухомим майном увесь час, протягом якого цим нерухомим майном володіла особа, чийм спадкоємцем (правонаступником) вона є (ч. 2 ст. 344 ЦК України).

Відповідно до вимог ЦК України, право власності на нерухоме майно набувається за набувальною давністю в разі, коли особа володіє цим нерухомим майном добросовісно, відкрито, безперервно протягом певного терміну, також, окрім цього, нерухоме майно мусить бути або безхазяйним, або власникові цього нерухомого майна воно не потрібне та він не звертався і не збирається звертатись до суду з позовом щодо повернення нерухомого майна з чужого володіння. За наявності всіх цих умов право на нерухоме майно набувається за набувальною давністю за рішенням суду після державної реєстрації цього права.

В законодавстві України визначені ознаки володіння нерухомим майном, на підставі яких володілець може набути право власності на нерухоме майно за набувальною давністю, зокрема: «1) якщо володілець заволодів нерухомим майном добросовісно, при цьому не знав і не міг знати, що він володіє чужим нерухомим майном, а також не знав про обставини виникнення володіння чужим нерухомим майном, і не мав сумнівів щодо правомірності свого володіння зазначеним нерухомим майном; 2) якщо володілець нерухомого майна продовжує володіти ним відкрито та безперервно; 3) якщо володілець нерухомого майна продовжує володіти ним протягом установленого строку».

Звертається увага на те, що за цивільним законодавством України набуття права власності на майно за набувальною давністю відноситься до первісних підстав виникнення права власності на майно, оскільки право власності учасників цивільних правовідносин на майно може виникнути вперше і незалежно від волі попередніх власників.

Зроблено висновок, що набувальна давність спрямована на збереження, досягнення миру, спокою і громадського порядку, усунення правової невизначеності в належності до тієї чи іншої речі конкретного суб'єкта права, на заохочення господарського ставлення власника до свого майна, залучення безхазяйного майна до майнового обороту, всебічний облік законних інтересів власників і добросовісних давнісних володільців – не власників, на захист їхніх майнових прав і законних інтересів.

Інститут набувальної давності є необхідною передумовою набуття права власності на нерухоме майно давнісним володільцем, що надає останньому правову можливість здійснювати захист свого володіння від посягань недбайливого власника, третіх осіб та інших осіб, які не є законними власниками (посесорний захист).

Виникнення права власності за набувальною давністю представляє собою результат настання складного юридичного факту – правового стану давнісного володіння, що обумовлює перехід права на майно від власника до фактичного володільця. Правовий стан давнісного володіння виступає в ролі самотійного юридичного факту, а дії та події, що входять до його складу, - умовами, що забезпечують настання правового результату.

Пропонується визначення набувальної давності як інституту цивільного права, сукупності правових норм, що регламентують виникнення права власності на нерухоме та рухоме майно, яке попередньо належало на праві власності іншій особі, в силу сумлінного (добросовісного), відкритого та безперервного володіння цим майном як своїм протягом передбаченого законом строку [223, с. 83-87; 224, с. 70-73].

Доведено, що набувальну давність не слід розглядати виключно як спосіб право набуття, оскільки значення цього інституту є ширшим, а його значення в системі правового регулювання пов'язана із забезпеченням ефективності цивільного обігу, захисту прав та інтересів його учасників [223, с. 83-87; 224, с. 70-73].

2.2. Ознаки нерухомого майна, право власності на яке набувається за набувальною давністю.

Причиною розгляду питання ознак нерухомого майна, право на яке настає за набувальною давністю, є акцент нашого дослідження речових прав саме на нерухоме майно та потреби практики, де дедалі частіше виникають проблеми, що тісно пов'язані з необхідністю встановлення приналежності речі до нерухомого майна, право на яке набувається за набувальною давністю.

При дослідженні поняття «нерухоме майно», право на яке набувається за набувальною давністю, ми мусимо виходити з більш загальної категорії – «річ». Річ здатна підкорятися владі людини, але нерухомі речі як цілісні системи мають внутрішні закономірності та взаємозв'язки між окремими своїми частинами. Можна погодитись, що речі (майно) як об'єкти цивільних прав мають певні ознаки та характеристики:

- мають споживчу вартість, є необхідними для використання в побутовій, підприємницькій чи іншій діяльності;
- утилітарність – задоволення потреби суб'єкта;
- аксіологічність – мають цінність, що формується у співвідношенні дефіцитності речі та нагальності потреби в ній (матеріалістичний аспект) чи відображає певний стан людини і навіює певні переживання чи спогади (особистий аспект);
- просторовість – мають певні просторові координати і прив'язку до місця їх перебування;
- мають виміри існування – фізико-хімічні та інші властивості [266, с. 357].

Річ здатна підкорятися владі людини, але нерухомі речі як цілісні системи мають свої внутрішні закономірності та взаємозв'язки між окремими їхніми частинами.

Нерухомі речі за своєю природою перебувають в органічному або механічному зв'язку із земельною ділянкою. Якщо вони втрачають такий

зв'язок, то одночасно втрачають і своє первісне значення. До нерухомого майна вважають належними будівлі, що побудовані на такій ділянці, мають міцний зв'язок з нею і тим служать задоволенню потреб людини на постійній основі. При цьому серед нерухомого майна перше місце належить землі як основі всіх інших прав на майно. Ці права досі нерозривно пов'язуються із забезпеченням інших прав людини. Тому придбання й передача нерухомого майна, особливо земельних ділянок, завжди зумовлені складними формальностями, потребують особливого контролю з боку держави.

Звертається увага на те, що нерухоме майно має бути легалізовано, бо без належної легалізації майно не буде визнано нерухомим. З'ясовуючи особливості нерухомого майна, необхідно зважати на Закон України «Про загальнодержавну програму адаптації законодавства України до законодавства Європейського Союзу» від 18 березня 2004 року №1629-5, а отже, варто дослідити вирішення питання щодо визначення особливостей та ознак нерухомого майна на законодавчому рівні й у інших країнах (ЄС, США тощо).

У всіх правових системах зарубіжних країн до нерухомого майна в основному вважають належною землю і безпосередньо пов'язані з нею, невіддільні від неї речі – будівлі, споруди, рослини на корені тощо. Разом з цим у національних системах права є відмінності у кваліфікації. В основному це стосується визнання нерухомим майном деяких речей, які за своїми природними властивостями є рухомими.

Німецьке цивільне уложення (BGB) визначає нерухоме майно як землю та складові частини земельної ділянки, під якими слід розуміти речі, що нерозривно пов'язані з ґрунтом, – будівлі, продукти землі, поки вони пов'язані з ґрунтом, насіння, що внесені в землю, рослини (§94–96 Цивільного уложення Німеччини) [99, с. 487].

Подібні ознаки нерухомості легалізовані й у ЦК Італії (ст. 812), ЦК Японії (ст. 86), Цивільному уложенні Швейцарії (ст. 655). Одночасно з тим цивільне законодавство Італії воду також вважає належною до нерухомого майна. За

Швейцарським цивільним уложенням майно, яке належить до нерухомого, поділяється на три види: земельні ділянки, гірські копальні та зареєстровані самотійні та постійні права на нерухомість.

Французьке цивільне законодавство визначає, що майно є нерухомим за своєю природою внаслідок його призначення або внаслідок предмета, приналежності якого воно складає (ст. 517 ЦК Франції). Тут нерухоме майно має досить широке трактування, відповідно до якого, разом із землею, спорудами та лісами, до нерухомого майна також за своєю природою вважають належними машини, інструменти, сировину, які використовуються для виробничих потреб, сільськогосподарські знаряддя та інші предмети (ст.ст. 517–526 ЦК Франції) [94, с. 375].

За Цивільним кодексом Квебека 1991 року нерухомим майном є земельні ділянки, будівлі, споруди постійного характеру, а також рослини та корисні копалини – до того часу, поки вони не відділені від землі, тобто не добуті з неї [57, с. 45].

Параграф 119 ЦК Чеської Республіки до нерухомого майна вважає належними земельні ділянки та будівлі, які нерозривно пов'язані із земельною ділянкою. Частиною речі є все, що належить до неї згідно з її сутністю й не може бути відокремлене без знецінення речі. Самі будівлі не визнані складовою частиною земельної ділянки [174, с. 219].

За законодавством Великої Британії та багатьох штатів США поділ майна на рухоме й нерухоме у внутрішніх правовідносинах між суб'єктами права суттєвого значення не має. Терміни «рухоме майно» та «нерухоме майно» суди здебільшого використовують у випадках, коли йдеться про відносини з іноземним елементом, що регулюється міжнародним приватним правом [95, с. 201].

Для розмежування рухомого і нерухомого майна законодавець здебільше застосовує метод виключення, тобто визначає склад або ознаки нерухомого майна, а все інше – нерухомість. Звідси, якщо річ не визнана нерухомим

майном, вона однозначно визнається рухомим майном. Вважається, що такий прийом є виправданим, оскільки він дозволяє не використовувати надто великі переліки та уточнення нерухомого майна, хоч законодавець надає визначення нерухомого та рухомого майна з метою визначення їх специфіки. Такий підхід разом з тим зумовлює більш чіткі критерії для визнання речей нерухомим майном та його особливого правового режиму.

Таким чином, очевидно, що законодавство різних країн по-різному деталізує й визначає нерухоме майно, але концептуальних відмінностей у тлумаченні терміна «нерухоме майно» немає. Спільне в тім, що нерухоме майно характеризується:

- 1) міцним зв'язком із земельною ділянкою;
- 2) неможливістю переміщення без неспіврозмірної шкоди їх призначенню.

Відмінність у персоніфікаціях переліків такого майна: класичний, розширений. У нормативних актах деяких країн такий перелік узагалі відсутній.

Нерухоме майно є одним із найважливіших засобів здійснення права власності, основа розвитку підприємницької діяльності та економічного розвитку країни. Відповідно до положень ЦК України, нерухоме майно має такі загальні ознаки: майно розташовано на земельній ділянці, а переміщення цього майна неможливо без зміни його призначення та без його знецінення (ст. 181 ЦК України). Зазначені ознаки вчені-цивілісти розглядають у сукупності. Разом з цим слід також розглядати ознаки нерухомого майна, які висвітлені й у інших нормативно-правових актах. При цьому звертається увага на те, що більшість спеціальних законодавчих актів не містить конкретних посилань щодо належності того чи іншого об'єкта до нерухомого майна. Викладене дає змогу запропонувати визначення ознак нерухомого майна, право на яке набуватиметься за набувальною давністю.

З розвитком ринкових відносин визначальним моментом у розвитку правового регулювання правочинів щодо об'єктів нерухомого майна став

перехід до визнання множинності форм власності, які захищаються законом однаковою мірою. На сьогодні розширюється коло об'єктів нерухомого майна, що залучається до цивільного обороту. Це стало причиною виділення окремих видів правочинів. ЗК України ввів земельні ділянки у сферу цивільного обороту як об'єкти нерухомості, тобто як нерухоме майно, щодо яких можуть вчинятися різні види правочинів – операцій з нерухомим майном (купівлі-продажу, оренди, міни, дарування, лізингу, іпотеки тощо) [12].

Відповідно до положень українського законодавства, правочином щодо нерухомого майна є усвідомлені дії фізичних або юридичних осіб, спрямовані на встановлення, зміну або припинення їхніх прав і обов'язків щодо нерухомого майна. Правочин з нерухомим майном, за своєю суттю, є єдністю чотирьох елементів: суб'єктів – осіб, учасників правочину; суб'єктивної сторони – єдність волі й волевиявлення суб'єктів правочину; форми і змісту правочину. Відсутність будь-якого або декількох елементів правочину призводить до його недійсності.

Розвиток ринку нерухомості є гарантією реалізації основного конституційного права громадян – права приватної власності, права мати нерухоме майно у власності, тобто володіти, користуватися і розпоряджатися нерухомим майном на свій розсуд.

На сьогодні договори оренди, купівлі-продажу є одними з найбільш поширених договорів, які укладаються відносно нерухомого майна. У результаті здійснення величезної кількості угод із нерухомістю виникає безліч найрізноманітніших суперечок у цій галузі. Зазначене приводить до розширення та збільшення ролі й значення судової практики розгляду спорів, пов'язаних із застосуванням норм цивільного законодавства про здійснення правочинів з нерухомим майном.

Необхідно зазначити, що ЦК України не містить вичерпного переліку об'єктів, які належать до нерухомого майна, як і не передбачає єдиної договірної моделі і, відповідно, єдиних законодавчих вимог щодо оренди будь-

яких об'єктів нерухомого майна. Розподіл майна на рухоме і нерухоме сягає коріннями ще в римське право, і його сприйняли майже всі правові системи. Такий розподіл пов'язаний із правом приватної власності на природні об'єкти й насамперед на землю, а також з уведенням цих об'єктів у цивільний оборот та, власне, розвитком цього обороту. Наприклад, відразу після введення загального поняття «нерухоме майно» у спеціальних законодавчих актах появились поняття «нерухомість у житловій сфері» й «нерухомість у містобудуванні», що визначалися шляхом вичерпного перерахування об'єктів [15].

При цьому наголосимо, що законодавець використовує для позначення нерухомого майна цілу низку термінів: «нерухома річ», «нерухоме майно», «нерухомість». У більшості випадків зазначені поняття сприймаються як синоніми, що уявляється не зовсім правильним.

Дійсно, з-поміж об'єктів цивільного права особливе місце належить речам, що визначаються, по-перше, їх найбільшою поширеністю і, по-друге, виникненням із приводу речей правовідносин власності. Статусу речей набувають лише матеріальні цінності, тобто матеріальні блага, корисні властивості яких усвідомили й освоїли люди. Таким чином, під речами наука цивільного права розуміє дані природою і створені людиною цінності матеріального світу, що виступають як об'єкти цивільних прав.

Під нерухомим майном слід розуміти нерухомі речі. Автор праці «Оцінка об'єктів нерухомості» В.В. Григор'єв так визначає об'єкт нерухомості: «Термін «об'єкт нерухомості» у нашому випадку відноситься до будь-якого товару, який жорстко прив'язаний до земельної ділянки, і його перенос неможливий без руйнування і втрати споживчої вартості об'єкта» [100, с. 76].

В українському законодавстві в цілому і ЦК України зокрема відсутнє визначення терміна «нерухомість», яке б відповідало існуючим ринковим умовам. У ст. 4 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» до нерухомого майна віднесено лише будівлі, споруди, приміщення та інше індивідуально визначене майно підприємств. У цьому визначенні не

враховані такі види нерухомого майна, як земля, ділянки лісового фонду тощо [3].

Узагальнююче визначення нерухомого майна можна сформулювати таким чином: нерухоме майно – це ділянка землі з природними ресурсами та побудованими на ній будинками і спорудами [218, с. 509-512].

У свою чергу, В.В. Григор'єв надає класифікацію об'єктів нерухомого майна, яка полягає у класифікації нерухомого майна за такими ознаками: «1. За походженням: природні об'єкти; будівлі; 2. За призначенням: вільні земельні ділянки під будівництво або для сільського господарства; природні комплекси для експлуатації; будівлі для житла; будівлі під офіси; інші будівлі; 3. За масштабом: земельні масиви; окремі земельні ділянки; комплекси будівель та споруд; багатоквартирний житловий будинок; одноквартирний житловий будинок; квартира; кімната; 4. За готовністю до використання: готові; ті, що потребують реконструкції чи капітального ремонту; незавершене будівництво [100, с. 80]».

У більшості країн ЄС застосовується інша класифікація, за якою об'єкти нерухомого майна поділяються за категоріями А, Б та В.

До категорії А належить нерухоме майно, що його власник використовує для ведення підприємницької діяльності. У свою чергу категорія А поділяється на декілька класів:

- спеціалізоване нерухоме майно – нафтопереробні та хімічні заводи;
- неспеціалізоване нерухоме майно – магазини, офіси, склади.

До категорії Б належить нерухоме майно, яке використовується для інвестицій. Особливістю є вид доходу у вигляді орендної плати, іпотеки або процентних доходів на закладні.

До категорії В належить нерухоме майно, що є надлишковим і не використовується для ведення бізнесу.

Наведені вище підходи до класифікації нерухомого майна доповнюють один одного, бо побудовані за різними принципами. Класифікація, що

застосовується в країнах ЄС, орієнтована на показники дохідності нерухомого майна, у той час як класифікація, запропонована в праці В.В. Григор'єва «Оцінка об'єктів нерухомості», побудована без урахування принципу дохідності та відображає зовнішні фактори, що відрізняють об'єкти нерухомого майна один від одного.

ЦК України відповідно до розподілу на нерухомі й рухомі оперує поняттям «речі». Виходячи з визначення «нерухоме майно» в ЦК України, інші види майна, зокрема майнові права, нерухомими бути не можуть ні за своєю природою, ані через вказівки закону. Винятком є визнання нерухомим майном, а точніше прирівнювання до нерухомого майна такого складного майнового комплексу, як підприємство. Слід послідовно розмежувати поняття «нерухоме майно» і «нерухомість». Останнє в законодавстві вживається у двох значеннях. По-перше, як узагальнення для будь-яких нерухомих речей, щодо яких необхідна реєстрація права власності й інших речових прав, обмежень цих прав, їх виникнення, переходу і припинення. По-друге, під нерухомістю слід розуміти комплекси, спеціально зазначені в законі: кондомініум і підприємство як єдиний майновий комплекс. У цьому контексті стає зрозумілим уживання законодавцем у понятті «нерухомість» поряд з категорією «річ» категорії «майно». Тим самим законодавець характеризує нерухомість не тільки як об'єкт, що має матеріальну оболонку (річ), але і як сукупність відповідних прав.

Для визначення нерухомого майна в чинному цивільному законодавстві використовуються ті самі критерії, що й в основах цивільного законодавства:

Зв'язок нерухомого майна із землею і неможливість переміщення без завдання шкоди призначенню об'єкта (нерухомість за природою).

Віднесення до нерухомого майна законом (нерухомість унаслідок закону).

Нерухомим майном унаслідок зв'язку із землею законодавство вважає також будівлі та споруди, зокрема житлові будинки, садиби та житлові комплекси. Але крім цих об'єктів, перерахованих у законі, нерухомістю є підземні об'єкти, як-от: шахти, гаражі, торговельні центри тощо, що має знайти

своє втілення в законодавстві. При цьому не будь-яка будівля (споруда) буде визнана нерухомим майном, а лише та, яка об'єктивно має міцний зв'язок із землею, на якій вона розташована. Відповідно до чинного законодавства, будівлі, зведені на чужій ділянці на законних підставах, права на яких відповідним чином зареєстровані, будуть уважатися належними до нерухомості. Особливо варто підкреслити необхідність офіційного оформлення прав на земельну ділянку, що використовується під будівництво, позаяк в іншому разі нерухомість є самовільною будівлею і підлягає знесенню.

Нерухомість – це особливий об'єкт цивільно-правових угод. Вона володіє підвищеною економічною цінністю, бо призначена для тривалого користування і, як правило, має конструктивну складність, що вимагає великих витрат на підтримку її в належному стані [218].

Останнім часом знову загострилася проблема термінологічної властивості таких понять, як правовий статус, правове становище та правовий режим. Зазначимо, що перші категорії (правовий статус, правове становище) можуть застосовуватися до суб'єктів, а остання (правовий режим) – до об'єктів. Навіть ураховуючи, що термінологічно-мовний матеріал Кодексу як з точки зору складності, багатоплановості та новизни понятійного апарату, так і з погляду власне фізичного обсягу становить собою безпрецедентне явище в українській правничій мові, що потребує цілого комплексу лінгвістико-правових досліджень та всебічної оцінки відпрацьованих рішень щодо термінів уживання [116, с. 27], у принципі є добре напрацьованим, при стикуванні з поточними нормативними актами виникає низка проблем.

Для того щоб визначитись у правовому режимі нерухомого майна, право власності на яке набувається у зв'язку з набувальною давністю, необхідно мати на увазі, що відносини стосовно нього є абсолютними і такими, що засновані виключно на позитивному праві. Звідси логічно допустити, що правовий режим нерухомого майна – закріплені в нормах цивільного та іншого права суб'єктивні права та юридичні обов'язки суб'єктів, що впливають із факту належності

прав на це майно. Очевидно й те, що надання нерухомому майну певного правового режиму визначає міру можливої чи навіть необхідної поведінки суб'єкта стосовно нерухомого майна.

Важливе значення має те, що одні речі є нерухомим майном унаслідок природних властивостей, другі стають нерухомим майном у результаті творіння людини та нерозривного зв'язку із земельною ділянкою, а треті – через надання їм такого правового режиму законодавцем. До останніх в Україні належать транспортні засоби. Вони за своєю природою є рухомими, але при цьому законодавець надав їм правового режиму нерухомості.

Якщо підходити з позицій забезпечення правового режиму, то варто звернути увагу на те, що, за І. В. Жилінковою, правовим режимом є:

- порядок регулювання відповідних відносин, що виникає в результаті комплексу взаємопов'язаних правових засобів;
- порядок регулювання майнових прав на основі єдиного концептуального підходу (стрижня), що визначає його загальне спрямування;
- порядок регулювання відносин, що включає в себе відповідний набір правових засобів і можливостей [113, с. 56].

Слід погодитись з тим, що правовий режим нерухомого майна є правовою формою, яка постійно розвивається та вдосконалюється відповідно до потреб суспільної практики [288, с. 233]. Надання тому чи іншому об'єкту цивільних прав певного правового режиму служить упорядкуванню цих відносин, забезпеченню охорони прав суб'єктів, встановленню підвищеної в порівнянні з іншими об'єктами основи приналежності прав.

Правовий режим нерухомого майна виявляється у встановленні чинним законодавством України певного та визначеного його стану як об'єкта цивільних відносин, наприклад реєстраційного, через що й визначається правове становище і самих суб'єктів (їхні суб'єктивні права та юридичні обов'язки). Тобто, враховуючи зазначене, законодавство України встановило певні вимоги до суб'єкта цивільних правовідносин щодо нерухомого майна, за

умови виконання яких він набуває чи втрачає певні права на нерухоме майно і несе юридичні обов'язки.

Однак такий напрям впливу на поведінку суб'єкта цивільних правовідносин щодо нерухомого майна не мусить бути визначальним у цивільному праві України. Необхідно виходити не з правового режиму нерухомого майна, а з правового становища суб'єкта правовідносин щодо нерухомого майна.

Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень» установив, що об'єктом нерухомого майна є земельні ділянки, а також об'єкти, розташовані на земельній ділянці (будівля, споруда тощо), переміщення яких неможливо без їх знецінення та зміни їх призначення (п. 3 ст. 2).

ЦК України закріплює такі особливості правового режиму нерухомого майна:

Право власності й інші речові права на нерухоме майно, обмеження цих прав, їх виникнення, перехід і припинення підлягають державній реєстрації.

Правочини, предметом яких є нерухоме майно, укладаються в письмовій формі і, як правило, підлягають нотаріальному посвідченню; передача/повернення в оренду будівлі або іншої капітальної споруди обов'язково оформлюється відповідним документом (актом).

Зобов'язання, предметом якого є нерухоме майно, за загальним правилом виконується в місці його знаходження.

Право власності на знову створюване нерухоме майно чи передане за договором виникає з моменту державної реєстрації цієї нерухомості або переходу права власності на неї до покупця.

Встановлений особливий порядок набуття права власності на безхазяйне нерухоме майно і більш тривалі терміни набувальної давності на нерухоме майно; звернення стягнення на іпотечне нерухоме майно.

Діють спеціальні правила здійснення правочинів із нерухомим майном, що передбачають залежність прав на земельну ділянку від прав на інші нерухомі об'єкти, що розташовані на ній.

Правовий режим нерухомого майна за своїм походженням можна поділити на два різновиди: такий, що виник у результаті природних властивостей майна, та такий, що виник у результаті поширення на рухоме майно режиму нерухомості.

У першому разі це стосується самої земельної ділянки та її економічних, природних, соціальних характеристик або споруд і будівель на них розташованих. Цей правовий зв'язок є достатньою мірою детермінованим, а відтак сталим і контрольованим.

Другий різновид – у принципі рухомі речі, яким надано правовий режим нерухомості. Проте чіткого зв'язку із земельною ділянкою немає, а лише з місцем реєстрації.

Таким чином, правовий режим нерухомих речей надається виключно законом і виникає на підставі складних юридичних складів. Ураховуючи наведене, ми схилиємось до того, що правовий режим нерухомості – максимально наближений до нерухомих за своєю природою спеціальний порядок допуску рухомих речей, з наділенням їх володільців відповідними правами та юридичними обов'язками, при виконання яких володіння ними вважається правомірним[218].

Правове регулювання надання речі правового режиму нерухомості здійснюється на загальному рівні ЦК України і конкретизується поточними законами, в яких, власне, і визначається безпосередній правовий режим речі як нерухомої.

Отже, враховуючи викладене, пропонуємо таку загальну класифікацію ознак нерухомого майна, право на яке набувається за набувальною давністю:

1) майно не може бути переміщено без завдання йому шкоди, що у подальшому призведе до його знецінення;

2) майно не повинно належати на праві власності володільцю цього майна, який виявив бажання набути права власності на нерухоме майно за набувальною давністю;

3) майно перебуває у володінні невідомого безперервно протягом 10 років;

4) майно перебуває у володінні невідомого відкрито та добросовісно;

5) майно не потрібно власнику, у зв'язку з чим останній не проявляє до нього жодного інтересу протягом 10 років;

6) власник майна не звернувся з позовом до суду щодо повернення майна із чужого володіння;

7) майно має статус безхазяйної речі;

8) право власності на майно підлягає державній реєстрації після відповідного рішення суду. Вказані ознаки можна визнати загальними для нерухомого майна, право власності на яке набувається за набувальною давністю[225, с. 49-53].

Для розмежування рухомого та нерухомого майна законодавець здебільше застосовує метод виключення, тобто визначає склад або ознаки нерухомого майна, а все інше – рухоме. Встановлено, що такий прийом є виправданим, оскільки він дозволяє не використовувати надто великі переліки та уточнення рухомого майна, хоча законодавець надає визначення нерухомого та рухомого майна з метою визначення їх специфіки. Такий підхід разом з тим зумовлює більш чіткі критерії для визнання речей нерухомим майном та його особливого правового режиму.

Дається узагальнююче визначення нерухомого майна: нерухоме майно – це ділянка землі з природними ресурсами та/або побудованими на ній будинками та спорудами.

Разом з наведеним вважається за доцільне визначення груп ознак нерухомого майна, право власності на яке набувається за набувальною давністю:

1) фізичні, тобто майно має міцний зв'язок із земельною ділянкою та не може бути переміщено без завдання шкоди;

2) економічні, тобто майном володіють та користуються тривалий час, майно має цінність, а переміщення цього майна може призвести до знецінювання;

3) юридичні, тобто законодавче регулювання відносин щодо нерухомого майна, право власності на яке набувається за набувальною давністю, застосування до вказаного нерухомого майна режиму державної реєстрації права власності на це майно за набувальною давністю після прийняття відповідного рішення судом [225, с. 49-53].

2.3. Підстави та умови набуття права власності на нерухоме майно за набувальною давністю

ЦК України передбачає підстави набуття права власності на майно. Однією з таких підстав є набуття права власності за набувальною давністю. Обов'язковою умовою набуття права власності за набувальною давністю, зокрема набуття права власності на нерухоме майно за набувальною давністю, є ті обставини, за яких нерухоме майно, право на яке за набувальною давністю претендує набути особа (фізична або юридична), мусить мати статус безхазяйного майна і яке не може вважатися належним до майна, право на яке набувається відповідно до положень ст.ст. 330–333, 336–339, 343 ЦК України. Таким чином, право власності на нерухоме майно за набувальною давністю базується на певних обставинах, які визначені законодавством України.

Стосовно окремих інститутів речового права законодавство встановлює спеціальні підстави виникнення прав і юридичних обов'язків. Зокрема, стосовно права власності Глава 24 ЦК України «Набуття права власності» визначає безпосередні підстави.

Досить цікавим є інститут набувальної давності. Положення ст. 344 ЦК України закріплює перелік умов, необхідних для набуття права власності на майно за давністю володіння, крізь призму яких розкривається зміст цього

цивільно-правового інституту. Положеннями ч. 1 ст. 344 ЦК України передбачено, що володілець нерухомого майна, який добросовісно, відкрито та протягом 10 років безперервно володіє вказаним нерухомим майном, яке не є його власністю, може набути право власності на це нерухоме майно за набувальною давністю. Аналізом вказаної норми бачиться, що набувальну давність слід визначати як юридичний склад набуття права власності на нерухоме майно за набувальною давністю. Звідси, в межах юридичного складу виділяються ряд юридичних фактів таких як заволодіння нерухомим майном, володіння нерухомим майном та строки володіння нерухомим майном. Кожен зазначений юридичний факт повинен відповідати кваліфікуючим ознакам таким як – добросовісне заволодіння нерухомим майном, відкрите володіння нерухомим майном, тривале і безперервне володіння нерухомим майном. Для набуття нерухомого майна у власність за набувальною давністю передбачений строк володіння у 10 років, а також вимагається наявність додаткових юридичних фактів – визнання права власності в судовому порядку та здійснення державної реєстрації права власності на нерухоме майно. З'ясування порядку та особливостей набуття права власності на нерухоме майно за набувальною давністю потребує розкриття цивільно-правового поняття «нерухоме майно».

Слід нагадати, що в юридичній літературі та правозастосовній практиці зазначається, що відповідно до вимог ст. 182 ЦК України, ст. 3 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», право власності на нерухоме майно за набувальною давністю, набувається з моменту державної реєстрації нерухомого майна та прийняття відповідного судового рішення про визнання права власності на нерухоме майно за набувальною давністю. Звідси висловлювався підхід про те, що «якщо володілець нерухомого майна не зареєстрував це нерухоме майно, то набутти право власності на вказане нерухоме майно за набувальною давністю, не зможе» [107, с. 14]. Вказане, очевидно ґрунтувалось на підставі аналізу

зазначеного у положеннях ЦК України формулювання: «...особа, яка добросовісно заволоділа чужим майном»(ч. 1 ст. 344 ЦК України), відповідно чого об'єктом набувальної давності є майно належне на праві власності іншій особі, яка своє майно зареєструвала в установленому порядку. Аналогічний висновок можна зробити з аналізу судової практики з розгляду справ про визнання права власності за набувальною давністю. Наприклад, в постанові ВГСУ від 16 травня 2012 року, зазначається, що «для набуття права власності на спірне нерухоме майно за набувальною давністю позивач мусить довести попередню належність нерухомого майна іншій особі, право власності на яке в останньої було зареєстровано відповідно до вимог чинного законодавства» [34]. Разом з тим вважаємо, що факт державної реєстрації права власності на нерухоме майно не мусить бути визначальним для застосування судами набувальної давності щодо такого майна.

Слід погодитися з Д.Д. Луспеником, який зазначав, що «суди не мають права відмовляти в позові про визнання права власності на нерухоме майно за набувальною давністю лише за мотивів відсутності державної реєстрації права власності на нерухомість» [143, с. 115]. Слід звернути увагу, що на сьогодні більшість справ, що перебувають на розгляді судів, за позовами про визнання права власності на нерухоме майно за набувальною давністю, стосуються нерухомого майна заволодіння яким мало місце у часи, коли законодавство не передбачало обов'язкової державної реєстрації прав на нерухоме майно. У зв'язку з цим слід також ураховувати положення ч.ч. 3, 4 ст. 3 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», відповідно до чого: «права на нерухоме майно, що виникли до 1 січня 2013 року, визнаються дійсними за умов: 1) якщо реєстрація таких прав була проведена відповідно до законодавства, що діяло на момент їх виникнення; 2) якщо на момент виникнення таких прав діяло законодавство, що не передбачало їх обов'язкової реєстрації та у випадках, визначених ст. 28 Закону

України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» [8].

Не менш важливим питанням у межах дослідження набувальної давності як підстави набуття права власності на нерухоме майно є з'ясування його суб'єктного складу. У цивілістичній науці немає єдиного підходу відносно визначення кола суб'єктів набувальної давності, так як вчені по різному тлумачать норми ч. 1 ст. 344 ЦК України, де вживається загальний термін «особа». Так, окремі вчені В.П. Маковій, Т.М. Вахонєва, О.С. Яворська дотримувались думки, що «суб'єктами набувальної давності можуть бути всі учасники цивільних правовідносин» [76, с. 37; 147, с. 24; 292, с. 35]. Інші вчені, такі як Д.Д. Луспеник, Є.О. Харитонов, О.І. Харитонova висловлювали іншу позицію, що «право власності за набувальною давністю може набути лише фізична або юридична особа» [247, с. 63; 254, с. 83]. Отже, аналізуючи обидві позиції вчених, не вдається розкрити суб'єктний склад набувальної давності, що також пояснюється тим, що суб'єкт правовідносин (особи, які заволоділи нерухомим майном добросовісно та продовжують ним володіти відкрито та довгостроково) та суб'єкт права (особи – власники нерухомого майна, та особи, які набули право власності на нерухоме майно за набувальною давністю), регламентовані ст. 344 ЦК України, не завжди збігаються.

Положеннями ст. 2 ЦК України визначено, що учасниками цивільних правовідносин є фізичні та юридичні особи, а також держава та державні органи і інші суб'єкти публічного права. Вказана норма поділяє учасників цивільних відносин на суб'єктів приватного та публічного права. Однак, використаний у ч. 1 ст. 344 ЦК України термін «особа» не дає підстав для висновку про можливість його застосування безпосередньо до суб'єктів публічного права (держава Україна, Автономна Республіка Крим, територіальні громади). Разом з тим, аналізуючи положення глави 2 та глави 24 ЦК України, які регламентуються виникнення прав та обов'язків щодо набуття права власності, термін «особа» використовується до фізичних і юридичних осіб.

Таким чином, положення ст. 344 ЦК України не виключає участі територіальних громад та держави у відносинах щодо набуття права власності на нерухоме майно за набувальною давністю. Зазначене припущення ґрунтується на положеннях ст.ст. 167–169 ЦК України, а саме: «зазначені суб'єкти для реалізації прав і обов'язків у цивільних правовідносинах можуть створювати юридичні особи публічного права (органи державної влади, органи місцевого самоврядування, державні та комунальні підприємства, навчальні заклади), які користуються тими ж правами і мають ті ж самі обов'язки, як і інші учасники цивільних правовідносин відносно нерухомого майна (ст. 82 ЦК України)». Таким чином, юридичні особи можуть бути суб'єктами зобов'язальних відносин та відносин власності. В свою чергу, деякі вчені, зокрема Т. В. Блащук зазначають, що «у цивільних правовідносинах відносно нерухомого майна право юридичних осіб є похідним від права власника» [65, с. 55]. Як правило, володіння, користування і розпоряджання нерухомим майном такі юридичні особи здійснюють на праві господарського відання або оперативного управління.

Враховуючи викладене, у відносинах щодо нерухомого майна, суб'єктами відповідних правовідносин можуть виступати фізичні особи, юридичні особи приватного права та юридичні особи публічного права [220, с. 527-529]. У перших двох випадках суб'єкт правовідносин збігається із суб'єктом права власності, в останньому суб'єкт правовідносин і суб'єкт права не збігаються. Такий висновок було висловлено позицією Міністерства юстиції України, викладеною в роз'ясненнях від 13 жовтня 2011 року «Про деякі аспекти набуття права власності на об'єкти безхазяйного нерухомого майна», відповідно до чого «набуття права власності на нерухоме майно за набувальною давністю можливо будь-яким суб'єктом цивільних правовідносин» [171].

За результатами аналізу положень ст. 344 ЦК України дають можливість умовно поділити умови набуття права власності на нерухоме майно за набувальною давністю на окремі категорії, зокрема на ті, які пов'язані з

володінням (добросовісність та відкритість володіння), і ті, які пов'язані з строком володіння (безперервність володіння).

У римському праві під добросовісністю як умовою набувальної давності розумілась наявність у набувача нерухомого майна інформації про справжній обсяг речового права відчужувача, що мало значення в момент передачі майна. В подальшому, якщо володілець нерухомого майна дізнавався, що володіє чужим нерухомим майном, це не впливало на перебіг строку набувальної давності [110, с. 408]. Під впливом канонічного права сформувався протилежний підхід, який ґрунтувався на тому, що не можна набути майно у власність, знаючи про незаконність володіння ним [199, с. 311]. Отже, відповідно до вказаного підходу володілець нерухомого майна для набуття його у власність за набувальною давністю повинен володіти цим нерухомим майном добросовісно протягом усього строку володіння нерухомим майном [62, с. 141].

Вищезазначені положення римського права були сприйняті французьким правом і знайшли відображення у ст. 2269 ЦК Франції, відповідно до якої: «наявність добросовісності володіння нерухомим майном на момент набуття нерухомого майна у володіння є достатньою» [92, с. 639]. Протилежні положення канонічного права знайшли своє відображення у нормах Цивільного уложення Німеччини, ст. 937 якого передбачає, що: «набуття права власності на нерухоме майно за давністю володіння виключається, якщо набувач у момент набуття володіння нерухомим майном діяв недобросовісно або згодом дізнався, що право власності на нерухоме майно йому не належить» [98, с. 266].

Слід зауважити, що в законодавстві низки країн ЄС співіснують обидва вказані підходи, які застосовуються за різних обставин. Так, як приклад: «відповідно до ст. 172 ЦК Польщі наявність добросовісності володіння нерухомим майном вимагається лише в момент заволодіння нерухомим майном для набуття його у власність за набувальною давністю, а ст. 174 ЦК Польщі вимагає наявність добросовісності володіння нерухомим майном і у момент заволодіння нерухомим майном і протягом певного строку володіння нерухомим

майном для набуття права власності на нерухоме майно за набувальною давністю» [299, с. 62].

У цивільному законодавстві України добросовісність володіння нерухомим майном визначається як умова заволодіння нерухомим майном, не виділяючи її серед відкритості та безперервності. Зазначене свідчить про відображення в положеннях цивільного законодавства України щодо відносин з набуття права власності на нерухоме майно за набувальною давністю, римського підходу щодо визначення добросовісності володіння нерухомим майном для набуття права власності на це нерухоме майно за набувальною давністю, що має правове значення в момент заволодіння нерухомим майном [110, с. 408]. Однак, окремі науковці, стверджують, що «добросовісність володіння необхідно доводити не лише у момент заволодіння нерухомим майном а й протягом всього строку володіння нерухомим майном» [176, с. 245].

Перед з'ясуванням змістовного наповнення категорії добросовісності в набувальній давності слід зазначити, що її існування пов'язано з поділом володіння на законне і незаконне. Хоч ЦК України на відміну від, наприклад, Цивільного уложення Австрії (ст. 31 б) [295, с. 79] безпосередньо не закріплює такого поділу володіння на види, з аналізу його положень убачається, що категорія «добросовісність», власне, як і категорія «недобросовісність», характеризує саме незаконне володіння, оскільки як добросовісний, так і недобросовісний володілець набули майно без відповідної правової підстави та поза волею дійсного власника майна.

Загальноприйнятим у вітчизняній юридичній науці є розкриття змісту умов набувальної давності щодо добросовісності заволодіння нерухомим майном з урахуванням положень ч. 1 ст. 388 ЦК України, де міститься визначення поняття «добросовісний набувач». Зазначене поняття розкривається через категорії «не знав» і «не міг знати», які характеризують помилкове ставлення набувача майна до обсягу речових прав відчужувача за договором.

Слід звернути увагу, що коло осіб, які можуть бути суб'єктами набувальної давності є ширшим і не охоплюється поняттям «добросовісний набувач».

Вбачається, що заволодіння нерухомим майном у цьому разі може відбуватися не лише на підставі відплатного договору, а й на підставі інших правочинів, з якими закон пов'язує перехід права власності, зокрема спадкування.

Враховуючи зазначене, суб'єкта набувальної давності за ч. 1 ст. 344 ЦК України можна визначити як особу, яка заволоділа нерухомим майном на підставі правочину і у той момент не могла знати, що не отримує права власності на вказане нерухоме майно [220]. В правозастосовній практиці умова набувальної давності відносно добросовісного заволодіння нерухомим майном часто набуває іншого змісту, що надає можливість законному володільцеві майна (наприклад, за договором) або навіть фактичному власникові нерухомого майна застосовувати цей цивільно-правовий інститут за відсутності правовстановлюючих документів на нього. Добросовісність у таких випадках обґрунтовується діями особи щодо утримання, ремонту майна, сплати податків тощо. У судовій практиці (частіше на рівні судів першої інстанції) існують багато випадків задоволення позовів про визнання права власності на нерухоме майно за набувальною давністю за особами, які винаймали житло, володіли службовим житлом тощо. Водночас у практиці судів апеляційних інстанцій переважає відображений у постанові ВССУ від 7 лютого 2014 року №5 «Про судову практику в справах про захист права власності та інших речових прав» підхід, що ми його обґрунтували вище, до розуміння сутності умови набувальної давності щодо добросовісного заволодіння нерухомим майном.

Аналіз сутності законодавчої умови набувальної давності щодо добросовісності заволодіння нерухомим майном засвідчив також неможливість її дотримання набувачем безхазяйного нерухомого майна, який обізнаний щодо його «безхазяйності».

Звернемо увагу на те, що набуття права власності на безхазяйне нерухоме майно за набувальною давністю прямо не передбачено положеннями ст. 335 ЦК України, яка регламентує набуття права власності на безхазяйні речі. Однак, зазначене не є перешкодою для віднесення безхазяйного нерухомого майна у вітчизняній юридичній науці, на підставі комплексного тлумачення ст.ст. 335, 344 ЦК України, до об'єктів набувальної давності [229, с. 83; 254, с. 87] та визнання судами права власності на таке нерухоме майно за набувальною давністю. Так як, відповідно до положень ч. 1 ст. 335 ЦК України: «безхазяйною є не лише річ, яка не має власника, а й річ, власник якої невідомий, набувач такої речі, очевидно, припускає, що в неї може бути власник, а це виключає його добросовісність». По-друге, заволодіння безхазяйним майном відбувається внаслідок положень ЦК України, а саме ст. 335, тобто є законним, що апріорі виключає добросовісність у розумінні ч. 1 ст. 344 ЦК України.

Дотримуючись вказаного вище підходу щодо розуміння сутності умови набувальної давності – добросовісного заволодіння нерухомим майном, то застосування набувальної давності до безхазяйного нерухомого майна вбачається можливим лише за умови відчуження його набувачеві, який вважає відчужувача власником нерухомого майна, а отже, є добросовісним набувачем у розумінні ст. 388 ЦК України.

Деякі дослідники інституту набувальної давності не вбачають проблем для застосування інституту набувальної давності до безхазяйного нерухомого майна, що зумовлено іншим розумінням ними змісту умови щодо добросовісного заволодіння майном. Зокрема, В.П. Маковій визначає: «добросовісність заволодіння як переконання давнісного володільця, що заволодіння правомірне, тобто майно надійшло до нього законно; його свідомість при цьому вільна від сумнівів з цього питання» [147, с. 39].

Аналогічний підхід відображений в одному з науково-практичних коментарів до ЦК України, де: «добросовісність заволодіння визначається як переконання давнісного володільця в тому, що заволодіння правомірне, тобто

надійшло до нього законно» [271, с. 165]. Зазначене дає підстави говорити про можливість застосування набувальної давності у випадках заволодіння нерухомим майном унаслідок закону, зокрема й заволодіння безхазяйним нерухомим майном відповідно до ст. 335 ЦК України.

Існує також підхід розуміння сутності зазначеної вище умови набувальної давності, який передбачає можливість застосування цього інституту до безхазяйного нерухомого майна. Наприклад, Т.Д. Суярко вказує, що: «набувач є добросовісним, якщо на момент заволодіння нерухомим майном він мав усі підстави вважати, що законний власник у нерухомого майна відсутній або якщо власник у майна є, то він втратив інтерес до цього нерухомого майна» [229, с. 81]. Подібний підхід до розуміння сутності умови набувальної давності щодо добросовісного заволодіння нерухомим майном зустрічається також у судовій практиці. Слід звернути увагу на те, що зазначені вище підходи, концепції добросовісності у набувальній давності, яка існує з часів римського права, не відповідають. Ця концепція знайшла своє відображення в законодавстві багатьох країн ЄС та України, тобто країн романо-германської правової системи.

Здійснений аналіз положень ст.ст. 344, 388 ЦК України не дає підстав для висновку щодо можливості наділення умови набувальної давності щодо добросовісного заволодіння нерухомим майном іншим змістовним наповненням. А якщо така тенденція буде існувати, це зумовить наявність різних видів добросовісності в набувальній давності, що може призвести до проблем з їх розмежуванням та навіть їх підміни на практиці.

Таким чином, законне заволодіння нерухомим майном (на підставі договору, внаслідок закону) унеможливорює дотримання давнісним володільцем однієї з основних умов набувальної давності – добросовісності заволодіння, а отже, і виключає можливість набуття ним такого нерухомого майна у власність за набувальною давністю в порядку ч. 1 ст. 344 ЦК України. Винятком може бути лише випадок застосування набувальної давності щодо законно набутого

нерухомого майна (на підставі договору з власником), передбачений ч. 3 ст. 344 ЦК України.

Відкритість володіння майном є наступною умовою набувальної давності, яку прямо передбачає норма ч. 1 ст. 344 ЦК України, при цьому в юридичній літературі однозначного підходу до визначення вказаного поняття не має.

Більшість існуючих у науковій літературі визначень поняття «відкритість володіння» зводиться до того, що відкритість володіння означає володіння майном не приховуючи його від третіх осіб, однак така поведінка володільця в кожному разі має різний зміст.

У цивільній науці склався підхід, відповідно до якого відкрите володіння є очевидним для третіх осіб володінням, при цьому останні повинні мати можливість спостерігати за цим володінням, однак це не означає, що володілець зобов'язаний спеціально інформувати оточуючих про своє володіння річчю [169, с. 566; 269, с. 464].

Аналізуючи наведене визначення, постають запитання: «чи відкритість володіння нерухомим майном передбачає обов'язок добросовісного набувача демонструвати своє володіння так, щоб воно було очевидним для всіх інших? чи достатньо лише, щоб добросовісний набувач умисно не приховував свого володіння?». Зміст законодавчих норм щодо набувальної давності не дає відповіді на ці запитання. Однак, на нашу думку, недоцільним є зобов'язання добросовісного набувача, який володіє нерухомим майном як своїм власним, до спеціальних заходів, спрямованих на забезпечення відкритості володіння нерухомим майном, так як подібні вимоги не висуваються до власника нерухомого майна. У зв'язку з цим убачається, що відкрите володіння передбачає лише, що набувач майна не приховує факту свого володіння від третіх осіб та користується нерухомим майном, як би це за звичайних умов робив його власник.

У разі давнісного володіння нерухомим майном ознакою відкритості може бути здійснення щодо нього робіт для його поліпшення.

Як справедливо зазначається в одному з науково-практичних коментарів до ЦК України: «відкритість і добросовісність давнісного володіння мають взаємодоповнюючий характер, адже одне, як правило, свідчить про інше» [271, с. 166]. Крім того, відкритість володіння нерухомим майном дає можливість іншим особам, зокрема власникові нерухомого майна, оскаржити факт такого володіння в порядку, передбаченому чинним законодавством.

Строк є однією з найбільш суттєвих умов набувальної давності, дотримання якої в сукупності з іншими законодавчими умовами підлягає з'ясуванню при вирішенні питання про виникнення права власності на нерухоме майно в давнісного володільця. З положень цивільного законодавства України проглядається залежність визначення строків набувальної давності від виду майна та від підстав заволодіння цим майном. Необхідність володіння нерухомим майном протягом 10 років, а рухомим майном протягом 5 років для набуття права власності на нерухоме або рухоме майно, передбачено ч. 1 ст. 344 ЦК України.

Слід звернути увагу на те, що підхід встановлення різних строків набувальної давності для рухомого і нерухомого майна за тривалістю відображений у більшості цивільних кодексів європейських держав.

Особливість закріплення тривалості строку для набуття права власності на нерухоме майно на законодавчому рівні в Україні полягає в тому, що такий строк є одним із найкоротших, порівняно зі строками набувальної давності для нерухомості в інших країнах. Разом з тим, строк набувальної давності для набуття права власності на нерухоме майно встановлений у 10 років, слід вважати доцільним і обґрунтованим з огляду на призначення набувальної давності щодо якомога скорішого повернення майна до цивільного обороту. У зв'язку з цим, з існуючими у науковій літературі пропозиціями: «про подвоєння встановлених у ЦК України строків набувальної давності з метою більшого захисту власника майна від фактичного володільця» [134, с. 16], слід не погоджуватись. У цьому контексті досить влучними є слова відомого

французького вченого Л.Ж. Моранд'єра: - «хоч застосування набувальної давності на практиці може шкодити інтересам власника на користь володільця, все-таки вона спрямована на стабілізацію фактичних відносин, які склалися та існують протягом тривалого строку, в інтересах цивільного обороту» [162, с. 138].

Зазначимо, що в законодавстві багатьох країн, зокрема Нідерландів, Японії, Чехії, Польщі, передбачена можливість набуття недобросовісним набувачем права власності на майно за давністю володіння в рамках інституту екстраординарної набувальної давності. При цьому строки екстраординарної набувальної давності в таких країнах зазвичай є вдвічі довшими за строки ординарної (звичайної) набувальної давності. Дотримуючись позиції щодо доцільності запровадження екстраординарної набувальної давності в українське законодавство, продиктовано потребами цивільного обороту з урахуванням сучасного розвитку економічних відносин, вважаємо також доречним відображення зазначеного підходу щодо визначення строку екстраординарної набувальної давності. В цьому випадку строк екстраординарної набувальної давності для набуття права власності на нерухоме майно в Україні, набувачем становитиме 20 років. Встановлення такого строку екстраординарної набувальної давності, з одного боку, буде своєрідним «покаранням» для недобросовісного набувача, а з іншого – створить компроміс між інтересами власника майна та потребами цивільного обороту.

Розглядаючи питання визначення строку набувальної давності становиться важливим з'ясувати порядок перебігу цього строку, зокрема: початку перебігу строку, зупинення та переривання строку, а також моменту і наслідків його спливу. Дослідження початку перебігу строку набувальної давності дає змогу з'ясувати порядку перебігу цього строку. Слід звернути увагу на те, що відповідно до загально визначеного правила обчислення строків, визначеного у положеннях ст. 253 ЦК України, перебіг строку починається з моменту настання події або з наступного дня після відповідної

дати. З положень ч. 1 ст. 344 ЦК України випливає, що перебіг строку набувальної давності розпочинається з моменту заволодіння нерухомим майном. Однак постає запитання: коли виникає цей момент у разі набуття нерухомого майна за договором, так як момент передачі нерухомого майна та момент укладення договору можуть не збігатися в часі. У цьому разі вважаємо, що заволодіння нерухомим майном відбувається не раніше фактичної передачі нерухомого майна набувачеві. Такий висновок пояснюється тим, що тільки з моменту передачі нерухомого майна, набувач набуває статус володільця нерухомого майна, яке є чужим, що відповідно до положень ч. 1 ст. 397 ЦК України. Зазначається, що законодавець у ч. 1 ст. 344 ЦК України, початок перебігу строку набувальної давності не поставив в залежність від спливу позовної давності. Такий порядок спливу строку набувальної давності та позовної давності відповідно до ч. 1 ст. 344 ЦК України зумовлений необхідністю захисту інтересів не лише власника нерухомого майна, а й добросовісного набувача, який може не знати про незаконність набуття ним нерухомого майна. У цьому разі: «захист інтересів добросовісного набувача полягає в тому, щоб тривалість строку володіння нерухомим майном дорівнювала передбаченому строку володіння нерухомим майном для набуття права власності на це нерухоме майно, а не залежала від початку перебігу позовної давності, так як теоретично може виникнути ситуація, коли перебіг позовної давності розпочнеться після спливу передбаченого в ч. 1 ст. 344 ЦК України строку для набуття права власності на нерухоме майно за набувальною давністю» [76, с. 39]. У цьому разі не зможе розпочатися перебіг строку набувальної давності, а у разі коли перебіг строку набувальної давності все ж таки розпочався, то цей строк не зможе продовжуватися в разі зупинення позовної давності. Зазначена практика існує в багатьох європейських державах, наприклад в Молдові у ст. 336 ЦК передбачено: «перебіг строку, необхідного для посилення на набувальну давність, не розпочинається, а якщо розпочався, не продовжується в період зупинення перебігу строку позовної давності

стосовно віндикаційного позову» [45]. Однак такий підхід не може бути застосований щодо положень ч. 1 ст. 344 ЦК України, зі змісту якої не вбачається будь-якого зв'язку між перебігом строку набувальної та позовної давності. Крім того, встановлення взаємозалежності перебігу набувальної і позовної давності спроможне надовго відтягнути момент набуття права власності на нерухоме майно за набувальною давністю, чи виключити таку можливість зовсім.

Цей висновок зумовлений тим, що на практиці можлива ситуація, коли строк набувальної давності впливе, а перебіг позовної давності ще не почнеться. Як відомо, за загальним правилом, передбаченим ч. 1 ст. 261 ЦК України: «перебіг позовної давності (загальної та спеціальної) починається з дня, коли особа довідалася або могла довідатися про порушення свого права або про особу, яка його порушила». Особливим чином тлумачить це положення низка авторитетних науковців та фахівців у галузі права, згідно з позицією яких: «якщо особа довідалася про порушення свого права, але не мала відомостей про особу, яка це право порушила, перебіг позовної давності починається з моменту, коли управнена особа дізналася про особу, яка це право порушила» [188, с. 118].

З урахуванням зазначеного, теоретично можливою є ситуація, коли власник нерухомого майна може ніколи не дізнатися в кого перебуває його нерухоме майно, а отже реалізувати своє право з його витребування не зможе (іншими словами не розпочнеться перебіг позовної давності), а тому, підстав для початку перебігу строку набувальної давності не буде. При таких умовах добросовісний набувач, проволодівши нерухомим майном тривалий час, не зможе набутти права власності на це нерухоме майно за набувальною давністю. Практичне існування зазначеної ситуації повністю б нівелювала значення набувальної давності та сприяла б збільшенню кількості нерухомого майна, яке б залишалося поза цивільним оборотом. Висновок щодо недоцільності встановлення взаємозалежності перебігу строку набувальної давності та позовної давності обумовлюється законодавчо передбаченою можливістю

поновлення пропущеної позовної давності. У зв'язку з цим може виникнути ситуація, коли строк давнісного володіння, передбачений цивільним законодавством України, вплив, однак особа не може набути права власності на нерухоме майно за набувальною давністю у зв'язку з поновленням перебігу строку позовної давності. У випадку встановлення залежності початку перебігу строку набувальної давності від впливу позовної давності, недобросовісний власник міг би не поспішати, знаючи, що в будь-який час зможе реалізувати право на витребування свого нерухомого майна в межах позовної давності. За таких обставин перебіг строку набувальної давності може так і не розпочатися і володіння добросовісним набувачем нерухомим майном протягом передбаченого строку може не мати наслідком набуття ним права власності на нерухоме майно за набувальною давністю.

Отже, перебіг строку набувальної давності за ч. 1 ст. 344 ЦК України не має бути залежним від початку впливу чи зупинення позовної давності. Разом з тим вважаємо, що ЦК України має містити окремі норми щодо порядку перебігу строку набувальної давності для уникнення на практиці необґрунтованих посилань на необхідність керуватися законодавчо встановленим порядком перебігу позовної давності [220].

Безперервність володіння майном протягом строку набувальної давності забезпечується можливістю особи, яка заявляє про давнісне володіння нерухомим майном, приєднати до часу свого володіння нерухомим майном ще й час, впродовж якого володіла цим нерухомим майном особа – спадкодавець (ч. 2 ст. 344 ЦК України). Зміст вказаної норми вказує на те, що законодавець надав можливість приєднання строку давнісного володіння при універсальному правонаступництві. Зазначене підтверджується позицією більшості вітчизняних науковців з цього приводу [143, с. 118; 293, с. 44]. Однак вважаємо недоліком законодавчого формулювання ч. 2 ст. 344 ЦК України те, що внаслідок лексичного тлумачення цієї норми складається враження, що приєднання строку володіння можливо лише при спадкуванні. Зміст інших положень ЦК

України, не свідчить про ототожнення визначень «термін» і «строк» (наприклад ст. 530 ЦК України). У будь-якому разі для запобігання двоякому розумінню норми ч. 2 ст. 344 ЦК України законодавцеві у тексті вказаної статті необхідно б було конкретно вказати вид правонаступництва, що б дало можливість особі – спадкоємцю (правонаступнику) приєднати до строку свого володіння нерухомим майном, також той час, протягом якого цим нерухомим майном володів спадкодавець.

Що стосується змісту зазначеної норми, вважаємо за доцільне реформувати існуючий у ній підхід та не обмежувати можливості приєднання строку набувальної давності лише універсальним правонаступництвом. При цьому зауважимо, що більшість цивільних кодексів європейських держав передбачають можливість приєднання володільцем до строку свого володіння час, протягом якого нерухомим майном володів його попередник як при сингулярному, так і при універсальному правонаступництві.

Доцільність законодавчого закріплення можливості приєднання внаслідок сингулярного правонаступництва володіння добросовісного набувача майна за ч. 1 ст. 344 ЦК України обумовлюється тим, що протягом володіння такий володілець може так і не дізнатися про незаконність набуття нерухомого майна і вважати себе його власником. Крім того, добросовісний набувач, вважаючи себе власником нерухомого майна, може відчужити його іншій особі, і такий перехід нерухомого майна може відбуватися безліч разів. У зв'язку з цим протягом тривалого часу може не виявитися особи, яка проволодіє нерухомим майном безперервно протягом строку, необхідного для набуття його у власність за набувальною давністю.

Отже, у разі відчуження такого нерухомого майна законодавець має надати особі, яка заволоділа нерухомим майном, можливість набуття права власності на це нерухоме майно при умові дотримання вимог передбачених ч. 1 ст. 344 ЦК України, однак з приєднанням до свого строку володіння нерухомим майном строку, протягом якого нерухомим майном володів його попередник,

також давнісний володілець. Слід зазначити, що при реалізації положень ч. 2 ст. 344 ЦК України відносно правонаступництва, можуть виникнути ряд питань про приєднання строку набувальної давності у разі спадкування. Можна припустити, що на практиці, будуть виникати питання: «чи буде мати право давнісного володіння нерухомим майном спадкоємець, який успадкував нерухоме майно від його недобросовісного набувача, але не знає цього?». Це питання вирішували ще римські юристи, у результаті чого в праві було закріплено: «якщо внаслідок відсутності *bonafides* спадкодавець не мав права давнісного володіння, то і його спадкоємець не мав такого права навіть у разі наявності в нього *bonafides*, оскільки спадкоємець є наступником спадкодавця і стосовно недоліку його володіння» [102, с. 137]. Існує інший приклад вирішення вказаного вище питання. Відповідно до ст. 1463 Цивільного кодексу Австрії, недобросовісність попереднього володільця не перешкоджає початку перебігу набувальної давності на користь добросовісного наступника чи спадкоємця з того дня, коли він почав володіти річчю [295, с. 318]. Вважається, що зазначений підхід повинен мати відображення в Українському цивільному законодавстві. Спадкоємцеві, який є добросовісним, необхідно надати можливість володіти успадкованим нерухомим майном для набувальної давності, однак строк набувальної давності, при цьому, має обчислюватися з моменту прийняття спадкоємцем цього нерухомого майна у спадщину без урахування часу, протягом якого цим майном володів його спадкодавець. Разом з тим, якщо брати до уваги для запровадження запропонованого 20-річного строку для набуття права власності на нерухоме майно у випадку недобросовісного заволодіння цим нерухомим майном, то тут слід брати строк для набуття права власності на нерухоме майно за набувальною давністю, який для добросовісного спадкоємця нерухомого майна впливе швидше, тобто 10 років з моменту прийняття нерухомого майна у спадщину.

Важливим питанням, яке потребує аналізу в межах дослідження порядку перебігу строку набувальної давності, є з'ясування підстав для його зупинення.

Варто зазначити, що норми ЦК України, присвячені набувальній давності, не врегульовують вказаного питання.

В іноземних цивільних кодексах зазвичай або нічого не вказується про порядок перебігу строку набувальної давності, зокрема в частині його зупинення, аналогічно тому, як то є в Україні, чи закріплюється загальне правило – «перебіг строку набувальної давності здійснюється у відповідності до правил перебігу позовної давності».

У цивілістичній науці існують прихильники законодавчого закріплення взаємозв'язку набувальної давності й позовної давності в частині зупинення перебігу їх строків. Зокрема, В.П. Маковій визнає досить вдалим урегулювання в іноземному цивільному законодавстві: «так, науковець звертає увагу на Німецьке цивільне уложення, де питання перебігу набувальної давності співвідносно до позовної давності, підводиться до наявності спільних підстав зупинення перебігу строків» [147, с. 116]. Не можемо погодитись із зазначеною позицією з огляду на особливості законодавчого регулювання набувальної давності й позовної давності в ЦК України, їх відмінну правову природу, що виключає можливість установлення єдиних підстав для зупинення перебігу їх строку. У зв'язку з цим застосування положень ст. 263 ЦК України, яка визначає підстави зупинення позовної давності, не є доцільним щодо набувальної давності.

Натомість вважаємо, що в межах норм ЦК України, присвячених набувальній давності, зазначені підстави зупинення перебігу строку набувальної давності підлягають законодавчому закріпленню. Вважається, що зупинення строку набувальної давності, має відбуватися в результаті подання позову про витребування майна з володіння давнісного володільця.

Зазначимо, що за загальним поняттям та на нашу думку давнісне володіння переривається визнанням права власності на нерухоме майно в іншій особі і передачею нерухомого майна власникові, залишенням наміру володіти з метою набуття права власності на нерухоме майно за набувальною давністю

шляхом відмови від володіння, відчуженням власником майна іншим особам, втратою володіння, пред'явленням у встановленому порядку позову законним власником про право на майно.

Перерваний термін давнісного володіння відновлюється в повному обсязі в разі відмови законному власникові в позові про право на майно, у разі повернення втраченого володіння протягом одного року для нерухомого майна.

Разом з тим безперервність володіння «для давності» не означає, що майно має постійно перебувати у фактичному володінні володільця. Воно може тимчасово вибувати з його володіння з тих самих підстав, за якими воно може вибувати з володіння власника (наприклад, при передачі в оренду), без будь-яких наслідків. У разі перерви перебігу строку набувальної давності час, що минув до перерви, втрачає значення для обчислення строку давності. Після перерви строк починається заново.

Необхідністю захисту прав власника нерухомого майна, який може подати визначений позов (відповідно до положень ч. 2 ст. 267 ЦК України позов приймається до розгляду судом незалежно від впливу позовної давності), обумовлюється доцільність зупинення строку набувальної давності.

Позов щодо витребування нерухомого майна з чужого «незаконного» володіння, в сучасній цивілістиці розглядається в якості підстави переривання строку набувальної давності. Однак, вказане порушує права давнісного володільця та не відповідає інтересам цивільного обороту. Якщо, на практиці, суд відмовив у задоволенні позову про витребування нерухомого майна з чужого незаконного володіння, важливо, щоб строк набувальної давності не почав спливати заново, а продовжувався. Це є ще більш доцільним, ураховуючи можливість неодноразової подачі такого позову протягом давнісного володіння. За таких умов саме зупинення перебігу набувальної давності забезпечуватиме баланс інтересів власника і давнісного володільця. Крім того, у практичній діяльності, можуть виникнути обставини зловживання правом на подання позову. Пропонується при закріпленні на законодавчому рівні, підстави для

зупинення давнісного строку, поширити на цю підставу правило аналогічне правилу позовної давності (залишення позову без розгляду не зупиняє перебігу позовної давності), як то визначено у положеннях ст. 265 ЦК України. У такому разі залишення позову про витребування майна з чужого незаконного володіння без розгляду матиме наслідком зарахування строку, протягом якого відбувався розгляд справи, до строку давнісного володіння. Також вважається, що можливість зупинення перебігу строку набувальної давності, слід застосовувати в умовах надзвичайного або воєнного стану, та при обставинах об'єктивної неможливості дотримання володільцем умов набувальної давності.

Перебіг строку набувальної давності в таких випадках має зупинятися без зарахування до нього строку, протягом якого мали місце такі обставини. У низці іноземних цивільних кодексів, зокрема Франції [92, с. 637], Мальти [297], передбачено зупинення строку набувальної давності щодо майна неповнолітніх та недієздатних осіб. Що стосується забезпечення прав неповнолітніх осіб, на нашу думку, у ЦК України недоцільно передбачати зупинення строку набувальної давності стосовно майна таких осіб. Це пояснюється тим, що законодавче закріплення вказаної норми може зумовити зловживання з боку власників «задавненого» нерухомого майна, які отримають можливість зупинити перебіг строку набувальної давності відносно їх нерухомого майна шляхом його передачі за договором неповнолітнім особам, з якими мають родинні стосунки.

Уважаємо, що досить вдалою та такою, яка забезпечує права неповнолітніх осіб, є конструкція, передбачена в цивільних кодексах Польщі [299, с. 62] та Японії [296], відповідно до якої набуття права власності на майно неповнолітньої особи за набувальною давністю не може здійснитися раніше спливу певного строку (у Польщі – два роки, в Японії – півроку) з моменту досягнення особою повноліття. Вважається, що подібне правило має бути запроваджене в ЦК України. Доцільно закріпити трирічний строк, при спливі

якого після моменту досягнення особою повноліття можливо набуття права власності нерухомого майна за набувальною давністю.

Що стосується майна недієздатної особи, вважаємо недоцільним законодавче закріплення в Україні зупинення перебігу строку набувальної давності для набуття давнісним володільцем у власність такого майна. Зазначене можна пояснити встановленням опіки над недієздатними особами для захисту їх прав та інтересів, як майнових так і особистих немайнових. У відповідності до положень ст.ст. 72, 74 ЦК України, опікунство над недієздатними особами встановлюється для збереження і використання нерухомого майна, яке належить недієздатній особі, в інтересах останньої. Крім того, недієздатною, особа залишається на тривалий час або назавжди, а отже зупинення строку набувальної давності не дасть можливості набутти права власності на нерухоме майно зазначеної особи за набувальною давністю. Вважається, що вказане не може відповідати призначенню набувальної давності для повернення нерухомого майна до цивільного обороту.

Потребує розгляду в межах дослідження з'ясування правових наслідків впливу строку набувальної давності. Зі змісту ч. 4 ст. 344 ЦК України право власності за набувальною давністю на нерухоме майно набувається за рішенням суду. Зі змісту вказаної норми випливає, що наявність судового рішення для набуття власності на нерухоме майно за набувальною давністю є додатковою умовою до тих, які передбачені в ч. 1 ст. 344 ЦК України. При цьому для дотримання зазначеної умови для набуття у власність нерухомості законодавець вважає необхідною державну реєстрацію, що чітко передбачено положеннями абз. 3 ч. 1 ст. 344 ЦК України. Вважається, що вимога відносно набуття права власності на нерухоме майно за рішенням суду, повинна стосуватись лише добросовісних набувачів, які в процесі володіння нерухомим майном дізнались, що вони не є власниками нерухомого майна. Що ж стосується добросовісного набувача в розумінні ч. 1 ст. 344 ЦК України, який залишається таким протягом усього строку володіння нерухомим майном, та вважає себе власником цього

нерухомого майна, потрібно зазначити, що вказаний набувач не володіє нерухомим майном для давності, так як це володіння ніким не оскаржується, при цьому набувач вважає, що законно набув нерухоме майно на підставі правочину. В разі помилкового уявлення про наявність права власності на нерухоме майно, у зазначеного набувача права власності на нерухоме майно за набувальною давністю, не вбачається підстав для звернення до суду для «узаконення» свого права власності на нерухоме майно за набувальною давністю. При цьому, наголошується, що повернення нерухомого майна його власникові або набуття права власності на нерухоме майно за набувальною давністю становиться неможливим.

Отже, зважаючи на викладене, відносно добросовісного набувача права власності на нерухоме майно за набувальною давністю в розумінні ч. 1 ст. 344 ЦК України, у випадку отримання інформації, протягом володіння нерухомим майном, набувачем про факт того, що він не є власником нерухомого майна, а також внаслідок судового оскарження його володіння нерухомим майном, вважається виправданою вимога норми ч. 4 ст. 344 ЦК України [220, с. 527-529].

Незважаючи на наявність у ч. 4 ст. 344 ЦК України законодавчої вимоги щодо набуття права власності на деякі види майна на підставі набувальної давності за рішенням суду, процесуальне законодавство не визначає, в якому порядку суд має вирішувати питання про визнання права власності на таке майно за набувальною давністю. Слід погодитися з позицією В.П. Маковія, який при дослідженні цієї проблематики вказує на: «доцільність розгляду справ про набуття права власності за набувальною давністю в окремому або позовному провадженні залежно від наявності спору про право» [147, с. 178]. «Підхід щодо можливості розгляду справи про набуття права власності за набувальною давністю за умови відсутності відповідача і спору знайшов підтримку і в судовій практиці» [52, с. 30].

На практиці можлива ситуація, за якої на момент закінчення строку набувальної давності та необхідності звернення добросовісним набувачем до

суду внаслідок ч. 4 ст. 344 ЦК України впливе строк позовної давності для власника нерухомого майна. Більше того, особа, яка оскаржуватиме володіння добросовісного набувача права власності на нерухоме майно для давності, може взагалі не з'явитись. У такому випадку, розгляд справи про набуття права власності на нерухоме майно за набувальною давністю в порядку позовного провадження, може бути проблематичним, так-як в разі виникнення подібних обставин чинне законодавство не дає відповіді на питання відносно особи-відповідача за позовом про визнання права власності на нерухоме майно за набувальною давністю. Вважається доцільним, розгляд такої справи, проводити в порядку окремого провадження як справи про встановлення фактів, які мають юридичне значення, у цьому разі – дотримання давнісним набувачем усіх умов набуття права власності на нерухоме майно за набувальною давністю. Водночас у разі наявності особи, яка оскаржує давнісне володіння нерухомим майном, розгляд справи в порядку позовного провадження є обов'язковим унаслідок вимог цивільно-процесуального законодавства.

У разі вирішення справи про набуття права власності на нерухоме майно за набувальною давністю на користь давнісного володільця, суд у рішенні має чітко визначити момент виникнення права власності на підставі встановлення моменту, з якого почався перебіг строку набувальної давності, що має бути чітко передбачено процесуальним законодавством. Зазначене дасть можливість уникнути проблем при обов'язковій державній реєстрації права власності на нерухоме майно, на практиці.

Відповідно до абзацу 3 ч. 1 ст. 344 ЦК України: «за набувальною давністю право власності на нерухоме майно, яке підлягає державній реєстрації, виникає з моменту державної реєстрації».

На підставі аналізу положень ст. 344 ЦК України впливає, що для набуття права власності на нерухоме майно за набувальною давністю законодавча вимога про державну реєстрацію так як й вимога про судову

рішення, є додатковою, але обов'язковою умовою до тих, які передбачені в ч. 1 ст. 344 ЦК України.

Обов'язковість державної реєстрації для виникнення права власності на нерухоме майно за набувальною давністю підтверджується також імперативним характером норми п. 2 ст. 3 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» [8], відповідно до якої право власності на нерухоме майно, яке підлягає державній реєстрації, виникає з моменту такої реєстрації.

Таким чином, положення абз. 3 ч. 1 ст. 344 ЦК України та п. 2 ст. 3 вказаного Закону містять ознаки адміністративного порядку виникнення права власності на нерухоме майно, в якому державній реєстрації надається правовстановлююче значення.

Подібна ситуація простежується також у змісті інших положень ЦК України, зокрема в абз. 3 ч. 2 ст. 331 та ч. 2 ст. 1299, відповідно до яких право власності на новостворене та спадкове нерухоме майно виникає з моменту державної реєстрації. Разом з тим піддаємо сумніву доцільність надання державній реєстрації правовстановлюючого значення для набуття права власності на нерухоме майно за набувальною давністю, що узгоджується з низкою положень законодавства України. Стаття 182 ЦК України, яка стосується державної реєстрації прав на нерухоме майно, передбачає, що: «право власності та інші речові права на нерухомі речі, обмеження цих прав, їх виникнення, перехід і припинення підлягають державній реєстрації». Зі змісту зазначеної норми випливає, що державній реєстрації підлягає вже існуюче право на нерухоме майно. Відповідно до положення п. 1 ст. 2 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»: «державна реєстрація речових прав на нерухоме майно – це офіційне визнання і підтвердження державою фактів набуття, зміни або припинення речових прав на нерухоме майно, обтяження таких прав шляхом внесення відповідних відомостей до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно» [8].

Вважається, що державна реєстрація прав на нерухоме майно в Україні мусить мати лише фіксуєчий характер. Сутність та призначення державної реєстрації права власності на нерухоме майно, у зазначеному випадку, буде зводитися до офіційного визнання державою, а також підтвердження та обліку фактів набуття прав на нерухоме майно, або зміни або припинення цих прав. Однак фіксуєчий характер державної реєстрації прав на нерухоме майно не виключає її обов'язкового, імперативного характеру, який має виявлятися в наявності законодавчих обмежень відносно розпорядження нерухомим майном при відсутності державної реєстрації набуття прав на нерухоме майно або їх припинення чи зміни.

Таким чином, для набуття права власності на нерухоме майно за набувальною давністю має бути надано правовстановлюючого значення рішенню суду про визнання права власності, яке виноситься на підставі встановлення ним факту володіння нерухомим майном з дотриманням передбачених законом вимог. При цьому за наслідками розгляду такої категорії справ суд у рішенні має бути чітко вказаний момент виникнення права власності на нерухоме майно за набувальною давністю, який визначається на підставі встановлення судом моменту, з якого розпочався перебіг строку набувальної давності. Державна ж реєстрація права на нерухоме майно не повинна мати правовстановлюючого значення для набуття права власності за набувальною давністю, а має виступати лише актом його закріплення, підтвердження і засвідчення [220].

Відповідно до ч. 3 ст. 344 ЦК України: «якщо особа заволоділа нерухомим майном на підставі договору з власником цього нерухомого майна, який після завершення строку дії договору не пред'явив вимоги про повернення свого нерухомого майна, то ця особа набуває право власності на нерухоме майно за набувальною давністю по закінченню п'ятнадцятирічного строку володіння нерухомим майном з часу спливу позовної давності» [15]. Законодавча конструкція ч. 3 ст. 344 ЦК України має ознаки окремого різновиду набувальної

давності, так-як характеризується іншим колом суб'єктів, законодавчими умовами, в тому числі й іншим порядком перебігу строку давнісного володіння.

Для набуття права власності на нерухоме майно за набувальною давністю вимагається, відповідно до ч. 1 ст. 344 ЦК України, добросовісне заволодіння цим нерухомим майном. Натомість з аналізу норми ч. 3 ст. 344 ЦК України випливає, що жодної умови щодо добросовісності заволодіння нерухомим майном вона не містить, оскільки заволодіння нерухомим майном у цьому разі відбувається законно на підставі договору з власником нерухомого майна. Зі спливом строку договору зникає правова підстава володіння нерухомим майном і володілець починає володіти ним незаконно, залишаючись, однак, його законним набувачем. У зв'язку з цим набувач нерухомого майна за ч. 3 ст. 344 ЦК України не є суб'єктом набувальної давності в розумінні ч. 1 ст. 344 ЦК України, тому вимога щодо добросовісності заволодіння нерухомим майном до нього висуватися не може. Разом з тим ч. 3 ст. 344 ЦК України не містить вимог щодо відкритості та безперервності володіння нерухомим майном. Такі вимоги, вважається, доцільно висувати до суб'єкта набувальної давності за ч. 3 ст. 344 ЦК України. Відкритість володіння передбачає, що набувач нерухомого майна не приховує факту свого володіння від третіх осіб та користується нерухомим майном як його власник. Зазначена умова набувальної давності не обумовлюється добросовісністю набувача, тому може стосуватися суб'єкта набувальної давності за ч. 3 ст. 344 ЦК України, яким є набувач нерухомого майна за договором, строк дії якого закінчився.

Вимога щодо безперервності давнісного володіння має ставитися до давнісного володільця за ч. 3 ст. 344 ЦК, що впливає із сутності інституту набувальної давності, що характеризується необхідністю безперервного і тривалого володіння нерухомим майном для набуття права власності на це нерухоме майно за набувальною давністю. Крім того, наявність вимоги відносно безперервності володіння суб'єкта набувальної давності за ч. 3 ст. 344 ЦК України випливає зі змісту норм зазначеної статті. Відповідно до абз. 2 ч. 3

ст. 344 ЦК України, втрата нерухомого майна володільцем, не зі своєї волі, не перериває набувальної давності, якщо нерухоме майно було повернуто протягом одного року або у випадку пред'явлення позову про витребування цього нерухомого майна. Це правило передбачає відсутність негативних наслідків вибуття майна з володіння давнісного володільця за ч. 3 ст. 344 ЦК України у вигляді переривання строку набувальної давності в разі вчинення таким володільцем указаних у зазначеній нормі дій, які свідчать про його намір набутти права власності на нерухоме майно.

Що стосується умови набувальної давності щодо володіння нерухомим майном як своїм власним, яка існує доктринально і на практиці ставиться до суб'єктів набувальної давності за ч. 1 ст. 344 ЦК України, її законодавче закріплення в ч. 3 ст. 344 ЦК України вбачається недоцільним. Це пояснюється тим, що суб'єкт набувальної давності за ч. 3 ст. 344 ЦК України на відміну від добросовісного набувача від самого початку володіє нерухомим майном від чужого імені, тобто не як своїм власним. Добросовісний набувач за ч. 1 ст. 344 ЦК України вважає себе власником набутого нерухомого майна і володіє ним від свого імені. У випадку, коли в процесі володіння набувач дізнався про незаконність набуття нерухомого майна, його ставлення до нерухомого майна не зміниться і він продовжуватиме володіти цим нерухомим майном як своїм власним з наміром у подальшому набутти права власності на нерухоме майно за набувальною давністю.

Досліджуючи питання строків набувальної давності за ч. 3 ст. 344 ЦК України, слід зазначити, що вказана норма закріплює більш тривалий – 15-річний строк набувальної давності для набуття у власність нерухомого майна, порівняно з 10-річним строком за ч. 1 цієї самої статті. Також слід звернути увагу на законодавче формулювання норми ч. 3 ст. 344 ЦК України, де закріплено, що особа набуває право власності на нерухоме майно за набувальною давністю через п'ятнадцять років з часу спливу позовної давності. Зазначена норма, визначаючи строк набувальної давності, одночасно закріплює

особливий порядок його перебігу, який полягає в тому, що строк набувальної давності починає спливати лише після спливу позовної давності, на відміну від строку набувальної давності за ч. 1 ст. 344 ЦК, перебіг якого не прив'язується до спливу позовної давності.

Особливий порядок перебігу строку набувальної давності за ч. 3 ст. 344 ЦК України обумовлений тим: «що з моменту закінчення строку договору володілець нерухомого майна зобов'язаний повернути нерухоме майно на вимогу його власника, якому законодавство надає чіткий строк для пред'явлення такої вимоги, стимулюючи його цим самим до активних дій» [15]. У випадку, коли власник нерухомого майна, виявив байдужість або недбалість, або по інших причинах не зробив цього в межах позовної давності, володілець матиме передбачені законодавством підстави не повертати йому нерухоме майно і розпочати володіти ним в порядку набувальної давності.

Слід відзначити, що в контексті строків набуття права власності на нерухоме майно за набувальною давністю, внаслідок ч. 3 ст. 344 ЦК України особа для набуття права власності на нерухоме майно за набувальною давністю має проволодіти цим нерухомим майном протягом значно тривалішого строку, ніж суб'єкт набувальної давності за ч. 1 ст. 344 ЦК України. У загальній сукупності строк володіння нерухомим майном має становити не менше 18 років. Із зазначеної норми передусім випливає, що початок перебігу строку набувальної давності пов'язується з настанням двох юридичних фактів – закінченням строку договору за умови непред'явлення власником нерухомого майна вимоги про його повернення та спливом позовної давності. При цьому, на підставі яких саме договорів, особа, яка заволоділа чужим нерухомим майном, після закінчення строку дії договору з власником нерухомого майна, набуває право власності на нерухоме майно за набувальною давністю, у ч. 3 ст. 344 ЦК України не визначено.

На підставі аналізу положень цивільного законодавства України, можна зробити попередній висновок про неможливість застосування, в сукупності з

нормою ч. 3 ст. 344, положення про договори. В якості прикладу можна навести положення ст. 764 ЦК України, в якій закріплено, що у випадку продовження наймачем користування майном за договором найму, відсутність претензій в наймодавця, протягом місяця після закінчення дії договору найму, зазначений договір буде вважатись поновленим на той же строк, який було обумовлено у договорі. Інакше кажучи, за відсутності заперечень в наймодавця, після завершення перебігу строку дії договору найму нерухомого майна, може бути збережена підстава володіння особою-наймачем нерухомим майном, при цьому, на практиці, виникнути в наймача підстави набуття права власності на нерухоме майно за набувальною давністю, відповідно до ч. 3 ст. 344 ЦК України, не можуть. Цієї позиції дотримується у своїх дослідженнях вітчизняний науковець О.П. Печений [176, с. 248].

Аналізуючи положення про договір управління майном, слід звернути увагу, що після завершення строку дії договору, у випадку відсутності заяв сторін договору про його зміну або припинення, дія договору продовжується на той же строк та тих же умовах, які було зазначено у договорі (ч. 2 ст. 1036 ЦК України). Тут прослідковується збереження правової підстави володіння нерухомим майном, яке на дає можливості управителю нерухомого майна набутти права власності на це нерухоме майно за набувальною давністю у відповідності до норм ч. 3 ст. 344 ЦК України.

Доцільно звернути увагу та погодитись з думками цивілістів-практиків щодо наявності такого недоліку законодавчого формулювання норми, передбаченої ч. 3 ст. 344 ЦК України, який може призвести до виникнення ускладнень щодо застосування цієї норми на практиці.

Закінчення перебігу строку дії договору при умові, якщо власник нерухомого майна не пред'являє вимог про повернення цього нерухомого майна, слід вважати одним з юридичних фактів, що передуює початку перебігу строку набувальної давності у відповідності до норми ч. 3 ст. 344 ЦК України. При цьому, звернемо увагу на те, що відповідно до положень цивільного

законодавства України, закінчення строку дії договору не єдина підстава для припинення договору та зобов'язань за ним, внаслідок чого власник нерухомого майна має право вимагати його повернення. Ті ж самі наслідки настають і у разі розірвання договору та відмови від нього.

Вказаною вище нормою обумовлюється й виникнення проблем, пов'язаних із перебігом строку набувальної давності, так-як у цьому разі перебіг строку набувальної давності починається з моменту спливу позовної давності. Встановлення залежності від перебігу позовної давності перебігу строку набувальної давності, зумовлює унеможливлення набуття права власності на нерухоме майно за набувальною давністю відповідно до ч. 3 ст. 344 ЦК України, або затягування у часі.

З урахуванням вище викладеного, вважається доцільним замінити норми ч. 3 ст. 344 ЦК України на «екстраординарну» набувальну давність. Подібна набувальна давність існує в більшості законодавств іноземних держав. Слід звернути увагу, що на досвіді іноземних держав, використання «екстраординарної» набувальної давності може повністю виконувати законодавче призначення ч. 3 ст. 344 ЦК України з метою усунення прогалин, при яких нерухоме майно може залишитись поза цивільним оборотом назавжди, при виникненні випадків, коли давнісне володіння нерухомим майном не підпадають під дію положень ч. 1 ст. 344 ЦК України.

Враховуючи особливості законодавчого регулювання інституту набувальної давності в ЦК України та іноземний законодавчий досвід, екстраординарну набувальну давність в Україні доцільно поширити на випадки:

1) законного заволодіння майном унаслідок ч. 3 ст. 335, ч. 3 ст. 344, ч. 3 ст. 1157 ЦК України;

2) законного володіння нерухомим майном як його власника за відсутності належного оформлення права власності та правовстановлюючих документів на нього;

3) незаконного недобросовісного заволодіння нерухомим майном. При цьому екстраординарна набувальна давність характеризуватиметься відсутністю умови щодо добросовісного заволодіння (володіння) нерухомим майном та тривалішим, порівняно з ч. 1 ст. 344 ЦК України, строком володіння, необхідним для набуття нерухомого майна у власність за набувальною давністю.

З огляду на недоліки ч. 3 ст. 344 ЦК України в частині встановлення порядку перебігу строків набувальної давності, перебіг строку «екстраординарної» набувальної давності має відбуватися паралельно з позовною давністю відповідно до положень ч. 1 ст. 344 ЦК України. При цьому спільними для набувальної давності та «екстраординарної» набувальної давності мають бути умови, необхідність дотримання яких не залежить від добросовісності чи недобросовісності набувача нерухомого майна, відповідно до ч. 1 ст. 344 ЦК України.

Такими умовами, як свідчить здійснений вище порівняльний аналіз змістовного наповнення ч.ч. 1, 3 ст. 344 ЦК України, є відкритість та безперервність давнісного володіння нерухомим майном, дотримання яких є обов'язковим для набуття права власності на нерухоме майно за набувальною, в тому числі й «екстраординарної» набувальної давності.

Отже, сучасний розвиток економічних відносин засвідчує важливість інституту набувальної давності як правового механізму забезпечення ефективності цивільного обороту, невід'ємною складовою якого є нерухоме майно. Водночас інститут набувальної давності як підстава набуття права власності на нерухоме майно характеризується недосконалістю правового регулювання відносин, пов'язаних із давнісним володінням, що ускладнює чи унеможлиблює набуття права власності на нерухоме майно за набувальною давністю. Зазначене вказує на необхідність удосконалення правового регулювання набувальної давності в Україні з урахуванням, на шляху України до євроінтеграції, законодавчого досвіду країн ЄС.

Разом з вищенаведеним, акцентується увага на необхідності розмежування таких правових категорій, як «підстави» та «умови» набуття права власності на нерухоме майно. Основною підставою набуття права власності на нерухоме майно за набувальною давністю є рішення суду, тоді як умови набуття – це певні обставини, наявність яких може бути підставою для набуття права власності на нерухоме майно.

Дискусія про визначення набуття і виникнення права на майно і розмежування цих визначень триває довгий час. На теперішній час існує дві основні точки зору відносно висвітлення вказаних питань, а саме: одна група вчених вважає «підстави» і «способи» синонімічними категоріями і не розмежовує їх [81, с. 63], інша група вчених пропонує розмежування зазначених категорій.

На підставі проведеного дослідження зроблено висновок про необхідність розмежування таких правових категорій, як «спосіб» і «підстави» набуття права власності на нерухоме майно за набувальною давністю, оскільки спосіб - це інструмент реалізації волі набувача права власності, в тому числі права на чужі речі, а підстави – юридичний факт, який призводить до виникнення правових наслідків у вигляді набуття права власності на майно, зокрема, права на нерухоме майно за набувальною давністю. При цьому звернуто увагу на те, що набуття права власності на нерухоме майно здійснюється за допомогою первісних та похідних способів, які відрізняються між собою моментом набуття права власності. Водночас, момент набуття права власності на нерухоме майно традиційно розглядається як похідний спосіб набуття цього права, однак він має місце і при первісних способах. До останніх належить, зокрема, набуття права на нерухоме майно за набувальною давністю.

Обов'язковою умовою набуття права власності на нерухоме майно за набувальною давністю є ті обставини, за яких нерухоме майно, на яке за набувальною давністю претендує особа, повинне мати статус безхазяйного

майна і яке не може бути віднесено до майна, право на яке набувається відповідно до ст. ст. 330-333 та ст. ст. 336-339 та ст. 343 ЦК України.

Робиться висновок, що найважливішими умовами набувальної давності, які мають одночасно застосовуватися, є:

- 1) добросовісність володіння майном;
- 2) відкритість володіння майном;
- 3) безперервність володіння майном;
- 4) володіння майном протягом встановленого законом строку.

При цьому акцентується увага на необхідності доповнення частини третьої ст. 344 ЦК України абзацом третім щодо встановлення виключних підстав для перерви перебігу строку набувальної давності [220, с. 527-529].

РОЗДІЛ 3

ПОРЯДОК ТА ПРАВОВІ НАСЛІДКИ НАБУТТЯ ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА НЕРУХОМЕ МАЙНО ЗА НАБУВАЛЬНОЮ ДАВНІСТЮ

3.1. Порядок набуття права власності на нерухоме майно за набувальною давністю

Українська держава з метою вдосконалення та уніфікації норм і положень інституту цивільного права в частині нормативно-правового регулювання набуття права на нерухоме майно, зокрема за набувальною давністю, було, є та залишається актуальним завжди. Інститут набуття права власності за набувальною давністю є досить новим для українського права, бо він появився після набрання чинності Цивільним кодексом України. Звертається увага на те, що набуття права власності на майно за набувальною давністю належить до первісних підстав виникнення права власності на майно, бо 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.

Набуття речових прав як суб'єктивних прав і юридичних обов'язків стосовно нерухомого майна має певні особливості. Одні з них набуваються внаслідок народження як елемент змісту правоздатності, інші, наприклад право власності на нерухоме майно за набувальною давністю, – власними діями. При цьому виділяються стадії набуття прав і юридичних обов'язків щодо нерухомого майна: формування волі на набуття цих прав і обов'язків; волевиявлення; надання волевиявленню тієї форми, яка є імперативною для цього виду правовідносин; учинення тих дії, що є змістом цих правовідносин. Стосовно нерухомого майна вимагаються кваліфіковані дії: нотаріальне посвідчення, реєстрація правочину, державна реєстрація права, отримання

встановленого законом документа, рішення суду тощо. Лише система цих юридичних фактів приводить до формування змісту речових прав.

Згідно з положеннями ст. 11 ЦК України, цивільні права й обов'язки виникають із дій осіб, що передбачені актами цивільного законодавства, а також із дій осіб, що не передбачені цими актами, але за аналогією породжують цивільні права й обов'язки. Зразу ж слід вказати, що права на нерухомість виникають лише внаслідок декількох юридичних фактів, хоч можуть здійснюватися діями однієї особи.

Зокрема, згідно з ч. 2 ст. 11 ЦК України підставами виникнення цивільних прав і обов'язків є договори та інші правочини – найбільш поширені підстави перетворення абсолютних відносин на відносні (динаміки). Кожен договір є правочином, але не кожен правочин може бути договором.

Співвідношення абсолютних і відносних прав у позитивному праві сконструйовано на користь перших. Вони – умова реалізації інших, хоч можуть служити підставою для набуття інших абсолютних прав.

Крім загальних підстав у Книзі 3 ЦК та інших нормативних актах (Господарський кодекс, ЗК, ЖК, Лісовий кодекс) законодавець визначає й спеціальні підстави виникнення речових прав.

Речові права й обов'язки на нерухоме майно можуть виникати безпосередньо з актів цивільного законодавства. Зважаючи на специфіку нерухомості, для одних прав необхідна низка юридичних фактів, а для інших лише один – реалізація наданого законом права.

Окремі вчені визначають наявність нормативних і фактичних передумов набуття права власності на майно, зокрема вони мають на увазі закріплену положеннями законодавства модель способу набуття права на майно та юридичний факт виникнення права на майно [140, с. 6]. При цьому один з цих учених, Г.Г. Харченко, зазначає, що «підстави» і «способи» набуття права на майно, маючи різні ролі, об'єднуються єдиною метою для досягнення певного результату. Отже, «спосіб» – певна послідовність дій, достатніх для досягнення

мети, а «підстави» – юридичні факти, які в певній послідовності зумовлюють виникнення прав на речі [251, с. 260].

Крім того, у літературі звертається увага на недопустимість ототожнювання вказаних вище категорій, бо поняття «виникнення» ширше понять «набуття» і «придбання». Вказаний висновок учені зробили на підставі аналізу співвідношення між зазначеними поняттями.

На думку Т.Є. Харитонової, термін «набуття» передбачає вольову поведінку суб'єкта цивільно-правових відносин, є ширшим за поняття «придбання» та відображає правовідносини стосовно «виникнення» прав на майно; сам термін «виникнення» є характеризуючим фактором розгляду моменту виникнення майнових правовідносин, під час якого не завжди існують активні дії суб'єктів майнових відносин. Тому термін «виникнення» не може повно відобразити динаміку та зміст вказаних вище правовідносин [249, с. 330].

Із зазначеним вище в літературі науковим висновком, а також з позицією Т. Є. Харитонової можна погодитись.

Отже, враховуючи думку деяких науковців та викладене вище, можна зробити висновок, що категорії («спосіб» і «підстави») набуття права власності на майно можна визначити таким чином: «спосіб» – інструмент реалізації волі набувача права власності, у тому числі права на чужі речі, «підстави» – юридичний факт, який приводить до виникнення правових наслідків у вигляді набуття права власності на майно, зокрема права на нерухоме майно за набувальною давністю. При цьому слід звернути увагу на те, що набуття права власності на нерухоме майно здійснюється за допомогою первісних та похідних способів, які різняться між собою моментом набуття права власності. Разом з цим момент набуття права на нерухоме майно традиційно розглядається стосовно похідних способів набуття цього права, однак він є вагомим і при первісних способах. До останніх належить, зокрема, набуття права на нерухоме майно за набувальною давністю.

Таким чином, набуття права на майно за набувальною давністю – це визначений законодавством процес, певний механізм забезпечення відповідних цивільно-правових відносин щодо нерухомого майна.

Що ж до набуття права на нерухоме майно за набувальною давністю, то слід звернути увагу, що відповідно до положення ЦК України набуття вказаного права пов'язано із строком давності володіння нерухомим майном. При цьому право на нерухоме майно можуть набувати фізичні і юридичні особи, а також держава і територіальна громада.

ЦК України доволі лаконічно описав усі важливі моменти набуття права власності на нерухоме майно за набувальною давністю.

Отже, право на нерухоме майно за набувальною давністю може набути фізична або юридична особа за умов:

- фактичного, добросовісного володіння нерухомим майном, заволодіння яким є правомірним;
- відкритого добросовісного володіння нерухомим майном;
- безтитульного володіння нерухомим майном;
- безперервного володіння нерухомим майном;
- дотримання строку спливу набувальної давності для нерухомого майна – 10 років;
- відсутності правовстановлюючих документів, що не вказує на недобросовісність володіння нерухомим майном;
- початку строку набувальної давності на нерухоме майно з моменту закінчення строку позовної давності для титульного володільця нерухомого майна, який вчасно не подав позов про витребування нерухомого майна з чужого незаконного володіння;
- врахування моменту державної реєстрації нерухомого майна під час визначення моменту виникнення права власності за набувальною давністю.

При цьому, враховуючи викладене, зазначимо, що набуття права власності на нерухоме майно за набувальною давністю регулюється законом.

Категорія «добросовісність володіння» в теперішній час потребує уваги і дослідження, бо поняття «добросовісність» часто зустрічається в законодавстві України, однак не має легального тлумачення. ЦК України, встановлюючи вимоги щодо добросовісності володіння нерухомим майном за набувальною давністю, не розкриває самого поняття «добросовісність». У науковій літературі існують декілька думок науковців щодо визначення поняття «добросовісність». Так, на думку М.І. Брагінського та низки окремих науковців, слід надавати віндикаційне поняття добросовісності володіння, тобто коли володілець речі або майна, у тому числі й нерухомого майна, не знав та не міг знати про те, що зазначене нерухоме майно є у власності титульного власника [68, с. 654; 156, с. 40; 282, с. 213–214; 294, с. 31]. На думку інших науковців, зміст поняття «добросовісність володіння» слід визначати судовою практикою. Отже, добросовісність володіння нерухомим майном за набувальною давністю, на нашу думку, залежатиме від умов виникнення набувальної давності.

Щодо відкритого володіння нерухомим майном, то в цьому разі вказане передбачає, що володілець мусить протягом володіння та користування нерухомим майном ставитись до нього як до свого та утримувати його в належному стані. Відкритість володіння також свідчить про добросовісність цього володіння.

Щодо безтитульного володіння нерухомим майном, то тут мається на увазі, що, незалежно від довгостроковості договору про володіння річчю, це володіння не служить підставою виникнення набувальної давності.

Що стосується безперервного володіння нерухомим майном, то ця умова вимагає безперервності володіння нерухомим майном протягом установленого законодавством строку, тобто, відповідно до положень ст. 344 ЦК України, особа мусить володіти нерухомим майном добросовісно, відкрито та безперервно протягом 10 років. Разом з цим особа, яка стала спадкоємцем або правонаступником особи, котра володіла нерухомим майном, може приєднати

увесь час володіння цим нерухомим майном до часу свого фактичного володіння цим майном.

Відповідно до положень ст. 344 ЦК України, право власності на нерухоме майно, яке підлягає державній реєстрації, виникає за набувальною давністю з моменту державної реєстрації, однак при цьому документом, який посвідчує право на нерухоме майно за набувальною давністю, є рішення суду.

Оскільки реєструючий орган не володіє необхідною компетенцією для встановлення того, чи були дотримані всі умови виникнення права на нерухоме майно за набувальною давністю, володілець має право звернутися до суду із заявою про визнання за ним права на нерухоме майно за набувальною давністю.

Одночасно з цим у разі, якщо володілець утратив нерухоме майно не зі своєї волі й повернув це майно протягом одного року чи звернувся з позовом про витребування нерухомого майна з незаконного володіння протягом одного року, набувальна давність не переривається. Переривання строку володіння нерухомим майном може мати місце у випадках, коли володілець відмовляється від володіння нерухомим майном або за умови, коли безтитульному володільцеві надано вимоги від уповноважених осіб або від власника нерухомого майна щодо повернення нерухомого майна. Слід звернути увагу, що строк набувальної давності не може починатись раніше закінчення строку позовної давності.

Таким чином, ураховуючи викладене, фізична або юридична особа по закінченні строку набувальної давності та за наявності всіх умов набуття права власності на нерухоме майно мусить довести належність підстав набуття права на нерухоме майно за набувальною давністю в судовому порядку як за наявності відповідачів щодо поновлення права на нерухоме майно або його повернення з безтитульного володіння, так і за відсутності таких позивачів. Коли особа довела в суді наявність усіх підстав набуття права на нерухоме майно за набувальною давністю – добросовісність, відкритість, безперервність, безтитульність та довгостроковість, суд приймає рішення щодо надання цій

особі права на нерухоме майно за набувальною давністю з подальшою державною реєстрацією цього права.

Наведені вище положення цивільного законодавства України вказують на те, що набуття права на нерухоме майно за набувальною давністю, тобто первісний спосіб набуття права власності, тісно пов'язано з державною реєстрацією цього права. Водночас питання щодо набуття права власності на нерухоме майно за набувальною давністю вирішуються в судовому порядку за рішенням суду.

З урахуванням того, що всі права на нерухоме майно, у тому числі й за набувальною давністю, за спрямованістю законодавства підлягають державній реєстрації, можна стверджувати, що право власності на нерухоме майно за набувальною давністю набувається з моменту набрання чинності рішенням суду після державної реєстрації цього права. Отже, право власності на нерухоме майно за набувальною давністю набувається в момент державної реєстрації вказаного права. Слід також звернути увагу, що за набувальною давністю право власності на нерухоме майно набувається виключно за рішенням суду.

Правила про набувальну давність, що поширюються на випадки давності володіння, містяться лише у ст. 344 ЦК України, що поширюється на випадки володіння нерухомим майном, які виникли за три роки до набрання чинності ЦК України.

Аналіз п. 8 Прикінцевих та перехідних положень ЦК України дає підстави сумніватися в правильності рішень тих судів, які застосовують правила ст. 344 ЦК до всіх випадків (строків) давності володіння нерухомим майном, що виникли до набрання чинності ЦК України, але зараховують тільки три останні роки давності володіння. Тим самим вони переносять момент виникнення права власності на більш пізній період у часі (для нерухомого майна – не раніше 1 січня 2011 р.) і, по суті, збільшують строк давності володіння нерухомим майном, установлений законом. Таке тлумачення і застосування п. 8 Прикінцевих та перехідних положень ЦК України не відповідають його змісту.

Як зазначалось, у випадках, коли володіння нерухомим майном розпочалося за три роки до набрання чинності ЦК України, застосовуються правила цього Кодексу про набувальну давність, передбачені ст. 344, а саме правила щодо: визначення моменту, з якого починається обчислення давності володіння; порядку перебігу строку; визначення моменту виникнення права власності на нерухоме майно в давнісного володільця тощо.

Нагадаємо, що відповідно до положень ст. 344 ЦК України початок спливу, обчислення набувальної давності визначається моментом добросовісного заволодіння чужим нерухомим майном. Це правило має лише один виняток, що міститься в ч. 3 цієї статті, згідно з якою набувальна давність починає перебіг з часу спливу позовної давності. Аналізуючи судову практику, якщо давність володіння нерухомим майном виникла до 1 січня 2001 року (наприклад, 1 січня 1996 р.), суди починають обчислювати строк набувальної давності не з моменту добросовісного заволодіння чужим нерухомим майном (як це передбачено правилами ст. 344 ЦК України), а лише з 1 січня 2001 року. Таке обчислення строків набувальної давності передбачає застосування якихось нових правил, яких немає у ст. 344 ЦК України. Разом з тим п. 8 Прикінцевих та перехідних положень ЦК України встановлює застосування правила саме ст. 344 ЦК України. Застосування інших правил, які не містяться у ст. 344 ЦК України, суперечить зазначеному п. 8 Прикінцевих та перехідних положень ЦК України, а отже, є незаконним.

Наступне правило ст. 344 ЦК України встановлює: якщо особа заволоділа чужим нерухомим майном добросовісно і продовжує ним володіти відкрито, безперервно протягом установленого законом строку, то весь цей період часу з моменту заволодіння зараховується до строку набувальної давності. Винятком з цього правила є випадки, передбачені ч. 2, абз. 1, 2 ч. 3 ст. 344 ЦК України. В усіх інших випадках володіння нерухомим майном здійснюється безперервно з моменту заволодіння ним, і при цьому зараховується весь період часу, що сплинув. Водночас строк давності володіння нерухомим майном чітко

визначений законом (10 і 15 років) і не може бути ні зменшений, ані збільшений.

Суди, які не зараховують до загального строку набувальної давності строк, що сплинув до 1 січня 2001 року, а враховують лише три останні роки (з 1 січня 2001 р.), для обчислення набувальної давності також застосовують правила, не передбачені ст. 344 ЦК України.

Наступне правило ст. 344 ЦК України дає змогу визначити момент виникнення права власності на нерухоме майно на підставі набувальної давності, що настає за таких необхідних та достатніх умов, передбачених ст. 344 ЦК України, зокрема:

- 1) добросовісність заволодіння чужим нерухомим майном;
- 2) закінчення встановленого строку набувальної давності за умови відкритості та безперервності володіння протягом усього періоду.

Зазначених умов достатньо, щоб виникло право власності на нерухоме майно за набувальною давністю. Винятком є випадки, передбачені ч.ч. 3, 4 ст. 344 ЦК України.

Таким чином, для виникнення права власності на нерухоме майно за набувальною давністю, крім перших двох умов та рішення суду, необхідна ще й державна реєстрація. Але перших двох умов достатньо для звернення особи до суду, тобто для виникнення наступної – третьої умови. Наприклад, якщо особа добросовісно заволоділа чужим нерухомим майном з 1 січня 1996 року (не на підставі договору), володіла ним відкрито і безперервно протягом усього строку, то фактично з 1 січня 2006 року появилися дві умови, необхідні для виникнення права власності на нерухоме майно за підставою набувальної давності. Жодних інших правил щодо виникнення та визначення моменту виникнення права власності на нерухоме майно за набувальною давністю ст. 344 ЦК України не містить.

Тому якщо суди, незважаючи на те що настали всі необхідні й достатні умови для виникнення права власності на нерухоме майно за набувальною

давністю, відмовляють у задоволенні вимог про визнання такого права, то тим самим вони переносять момент виникнення права власності на нерухоме майно за набувальною давністю на більш пізній період часу – як мінімум з 1 січня 2011 року. Очевидно, що правила, які б передбачали це, відсутні у ст. 344 ЦК України.

Відсутні правила щодо перебігу та обчислення строку набувальної давності, а також правила, які встановлюють момент виникнення права власності на нерухоме майно за набувальною давністю і в п. 8 Прикінцевих та перехідних положень ЦК України. Ця норма має лише вказівку на те, в яких випадках поширюються правила ст. 344 ЦК України, а не як вони поширюються чи застосовуються, і не містить якихось особливих, окремих від ст. 344 ЦК України, правил, які можна поширювати на випадки володіння нерухомим майном за набувальною давністю.

Таким чином, якщо суди під час винесення рішення керуються тим, що строк набувальної давності, яка виникла до 1 січня 2001 року, обчислюється тільки з 1 січня 2001 року, то це рішення не відповідає вимогам матеріального права, оскільки суперечить п. 8 Прикінцевих та перехідних положень ЦК України [27; 28; 32].

По-перше, наведена частина норми вказує, на які саме випадки поширюються правила ст. 344 ЦК України. За допомогою прислівника «також» і методу логічного перетворення сформулюємо цю норму в такому вигляді: крім тих випадків, коли володіння нерухомим майном розпочалось після набрання чинності ЦК України, правила ст. 344 ЦК України щодо набувальної давності поширюються також на випадки, коли володіння нерухомим майном розпочалося за три роки до набрання ним чинності. Саме п. 8 Прикінцевих та перехідних положень ЦК України визначає коло тих випадків, на які поширюються правила ст. 344 ЦК України.

По-друге, зазначена частина норми дозволяє класифікувати всі випадки виникнення набувальної давності залежно від моменту їх виникнення на два

види: ті, що виникли після набрання чинності ЦК України; ті, що виникли до набрання чинності ЦК України. Не потребує доведення той факт, що дія п. 8 Прикінцевих та перехідних положень ЦК України поширюється лише на випадки другого виду³.

Таким чином, усі випадки давнісного володіння нерухомим майном, що виникли до набрання чинності ЦК України, згідно з п. 8 Прикінцевих та перехідних положень ЦК України поділяються на дві групи: коли володіння нерухомим майном почалось упродовж трьох останніх років до набрання чинності ЦК України (з 1 січня 2001 р. по 1 січня 2004 р.); коли володіння нерухомим майном почалось більш як за три роки (за межами трьох років) до набрання чинності ЦК України (до 1 січня 2001 р.).

Наведена класифікація випадків давнісного володіння нерухомим майном дозволяє ще раз поставити під сумнів рішення судів, які застосовують правила ст. 344 ЦК України до всіх випадків набувальної давності, які виникли до 1 січня 2004 р. Якщо такі рішення відповідають дійсним приписам п. 8 Прикінцевих та перехідних положень ЦК України, то навіщо законодавець поділив їх на дві групи? У цьому не було потреби. Тоді слід зауважити, що цей пункт можна було би викласти інакше, наприклад: дія ст. 344 ЦК України щодо набувальної давності поширюється і на випадки, коли володіння нерухомим майном розпочалося до 1 січня 2001 року та продовжується в момент набрання чинності ЦК України. Якщо законодавець поділив усі випадки на дві групи, то немає підстав для поширення правил ст. 344 ЦК України про набувальну давність на обидві групи.

Отже, якщо відповідно до п. 8 Прикінцевих та перехідних положень ЦК України правила ст. 344 ЦК України поширюються лише на одну з двох вказаних вище груп, то шляхом виключення можна дійти висновку, що на іншу

³ Існують випадки, коли володіння майном почалося: за рік... ; за два роки...; за десять років до набрання чинності ЦК України тощо. Цей логічний ряд можна продовжувати, проте в п. 8 Прикінцевих та перехідних положень ЦК України прямо вказано, що правила ст. 344 ЦК України поширюються лише на ту групу випадків, у яких володіння нерухомим майном почалося за три роки до набрання чинності ЦК України.

групу не поширюються. Це підтверджується і в результаті використання такого методу тлумачення, як «висновок від протилежного». Якщо правила ст. 344 ЦК України поширюються на випадки, коли володіння нерухомим майном почалося впродовж трьох років до набрання чинності ЦК України (з 1 січня 2001 р.), то вони не поширюються на випадки, що виникли за межами цих трьох років (до 1 січня 2001 р.).

Слід розглянути декілька прикладів судової практики про розгляд позовів щодо надання права власності на нерухоме майно за набувальною давністю. Наприклад, постановою Колегії суддів судової палати в цивільних справах Апеляційного суду Київської області при розгляді у справі №367/4058/14-ц від 17 листопада 2014 року була винесена ухвала про відмову позивачеві у задоволенні позовних вимог щодо визнання права власності на нерухоме майно за набувальною давністю [39].

«У липні 2014 року позивач Особа_5 звернулася до суду з позовом до Особа_6 про визнання права власності на ? частину будинку.

Свої вимоги обґрунтовувала тим, що вона проживає в будинку АДРЕСА_1. Даний будинок належить на праві власності їй у частці 3/4 і її колишньому чоловіку ОСОБА_6 в частині 1/4. Вказувала, що її чоловік більше десяти років не проживає у вищезгаданому будинку, бо виїхав на постійне місце проживання до РФ і не займається утриманням майна, що належить йому на праві власності. Комунальні платежі за вказане майно та прибудинкову територію здійснює позивачка, яка там проживає і доглядає за майном свого колишнього чоловіка. Просила визнати за нею право власності на 1/4 частину житлового будинку АДРЕСА_1, що належить відповідачу на підставі ч. 1 ст. 344 ЦК України, як за добросовісним набувачем.

Заочним рішенням Ірпінського міського суду Київської області від 06 жовтня 2014 року відмовлено в задоволенні позовних вимог.

Не погоджуючись з рішенням суду, ОСОБА_5 подала апеляційну скаргу, в якій просила рішення суду першої інстанції скасувати та ухвалити нове про задоволення позовних вимог.

В апеляційній скарзі ОСОБА_5 посилалася на те, що рішення суду першої інстанції прийнято з порушенням норм матеріального і процесуального права. Крім того, апелянт зазначав, що, відмовляючи в задоволенні позовних вимог, суд першої інстанції неправомірно вказував, що позивачка НЕ заволоділа чужим майном, а є його співвласником, суд не має права визнавати за нею право власності на ? частину будинку.

Судом першої інстанції встановлено, що ОСОБА_5 належить на праві власності 3/4 частини д. АДРЕСА_1, а ОСОБА_6 належить на праві власності 1/4 його частина, що підтверджується свідоцтвом про право приватної власності на житловий будинок від 07 січня 1983 року (а. 38-39) і рішенням виконавчого комітету Ірпінської міської ради народних депутатів від 25 жовтня 1982 №476 (а. 41).

ОСОБА_6 не проживає в спірному будинку, про що свідчить будинкова книга (а. 57-60), акт депутата Ірпінської міської ради від 18 червня 2014 року (а. 61), і виїхав на постійне місце проживання в Російській Федерації, що підтверджується свідоцтвом про постанову на облік у податковому органі фізичної особи за місцем проживання на території Російської Федерації від 25 червня 2001 року (а. 54).

Згідно з розрахунковою книжкою по оплаті за природний газ та інші послуги (а. 55а-55г) і абонентською книжкою з розрахунку за електроенергію (а. 56-56м), ОСОБА_5 здійснює комунальні платежі за отримані послуги.

Встановивши зазначені обставини, суд першої інстанції правомірно вказав, що позивачем не представлено суду доказів того, що частинки сторін на спірний будинок АДРЕСА_1 виділено в натурі, позивач добросовісно заволоділа саме нерухомим майном відповідача. Навпаки, позивач на законних підставах володіє спірним будинком як співвласник.

З такими висновками суду першої інстанції погодилась судова колегія.

Відповідно до роз'яснень, що містяться в листі Вищого спеціалізованого суду України «Про практику застосування судами законодавства при розгляді цивільних справ про захист права власності та інших речових прав» від 28 січня 2013 року №24-150/0/4-13 [37], з розгляду цивільних і кримінальних справ, зокрема, зазначено, що для набуття права власності на нерухоме майно перебігу строку набувальної давності недостатньо. Умови набувальної давності підтверджуються судовим рішенням. Колишній власник мусить довести факти добросовісності, відкритості, безперервності й тривалості свого володіння.

Застосування набувальної давності передбачає відсутність титулу (підстави) для виникнення права власності в момент заволодіння чужим нерухомим майном.

Згідно із ст. 41 Конституції України: «кожен має право володіти, користуватися і розпоряджатися своєю власністю, результатами своєї інтелектуальної, творчої діяльності. Право приватної власності набувається в порядку, визначеному законом. Ніхто не може бути протиправно позбавлений права власності. Право приватної власності є непорушним. Примусове відчуження об'єктів права приватної власності може бути застосовано лише як виняток за мотивами суспільної необхідності, на підставі і в порядку, встановлених законом, та за умови попереднього і повного відшкодування їх вартості. Примусове відчуження таких об'єктів з подальшим повним відшкодуванням їх вартості допускається лише в умовах воєнного чи надзвичайного стану. Використання власності не може завдавати шкоди правам, свободам та гідності громадян, інтересам суспільства, погіршувати екологічну ситуацію і природні якості землі».

Отже, суд першої інстанції правомірно вважав, що необхідно відмовити позивачці в задоволенні її позову про визнання права власності на 1/4 частини д. АДРЕСА_1 за набувальною давністю на підставі ст. 344 ЦК України.

Тобто оскільки власником спірної 1/4 частини будинку є ОСОБА_6, згідно ст. 41 Конституції України він як власник не може бути протиправно позбавлений права власності, яке є непорушним.

Позивачці ж ОСОБА_5 достовірно відомо, що власником спірної 1/4 частини будинку є ОСОБА_6, яка належить йому на праві власності, і він від спірного майна, що належить йому, не відмовлявся, а за набувальною давністю може бути набуто право власності на нерухоме майно, яке не має власника, або власник якого невідомий, або власник відмовився від права власності на належне йому нерухоме майно та майно, придбане добросовісним набувачем, і у витребуванні якого його власнику було відмовлено.

Виходячи з вищевикладеного, суд першої інстанції вірно дійшов висновку про відмову в задоволенні позовних вимог» [39].

Іншим прикладом відмови в задоволенні позову щодо набуття права власності на нерухоме майно за набувальною давністю є постанова Колегії суддів судової палати в цивільних справах Апеляційного суду Київської області у справі №2-3734/12 від 12 грудня 2013 року [38]:

«У вересні 2012 року ОСОБА_I звернулася до суду з позовом до Крюковщинської сільської ради Києво-Святошинського району Київської області про визнання права власності на нерухоме майно за набувальною давністю, посилаючись на те, що ІНФОРМАЦІЯ_I помер ОСОБА_II, з яким позивачка проживала однією сім'єю без реєстрації шлюбу 7 років і вела спільне господарство. Після смерті ОСОБА_II відкрилася спадщина на 1/2 частину житлового будинку за АДРЕСА_I.

Позивач залишилася власником 1/2 частини будинку, що знаходиться по АДРЕСА_1 і єдиним сумлінним власником усього будинку, у тому числі 1/2 частини, що належить померлому ОСОБА_2. З моменту покупки будинку в 2001 році до моменту подачі позовної заяви позивач щорічно страхувала будинок, у цей період здійснювала ремонт у будинку, обробляти земельну

ділянку, платила земельний податок за всю земельну ділянку, на якій розташований будинок.

Вважала, що має право звертатися до суду з позовом про визнання права власності на нерухоме майно на 1/2 частину будинку АДРЕСА_1, що належала померлому ІНФОРМАЦІЯ_1 ОСОБА_2 за набувальною давністю.

Тому просила визнати за набувальною давністю за нею право власності на 1/2 частину житлового будинку АДРЕСА_1, що належить ОСОБА_2, померлого ІНФОРМАЦІЯ_1.

Рішенням Києво-Святошинського районного суду Київської області від 15 жовтня 2013 року в задоволенні позову відмовлено.

Не погодившись з висновками, наведеними в рішенні суду, апелянт звернувся з апеляційною скаргою, в якій просить рішення суду скасувати та прийняти у справі нове рішення, яким задовольнити позовні вимоги повністю.

Колегія суддів, вивчивши матеріали справи та доводи апеляційної скарги, вважає, що вона не обґрунтована і задоволенню не підлягає, бо судом першої інстанції було встановлено, що 13 липня 2001 ОСОБА_1 та ОСОБА_2 набули право власності на будинок АДРЕСА_1 по 1/2 частині кожен на підставі договору купівлі-продажу, укладеного з ОСОБА_3, який посвідчив 13 липня 2001 нотаріус Вишневої державної нотаріальної контори Бурлаков Н.К., реєстровий №2826, зареєстрованого в Києво-Святошинському бюро технічної інвентаризації 14 серпня 2001 року за №668.

ІНФОРМАЦІЯ_1 ОСОБА_2 помер. Після його смерті відкрилася спадщина на його частину будинку, але не була прийнята ніким із спадкоємців.

Позивач залишилася власником 1/2 частини будинку АДРЕСА_1. Але доводи позивачки та її представника – позивач має право власності на 1/2 частину будинку після померлого ІНФОРМАЦІЯ_1 ОСОБА_2 на підставі набувальної давності – не мають під собою правової підстави. Бо позивач не є спадкоємцем після померлого ОСОБА_2. Позивачем не доведені обставини, які

дають підстави вважати рішення суду завершальним юридичним фактом, що приводить до виникнення права власності у позивачки.

Користування спірним будинком з 2001 року разом з померлим не дає підстави для задоволення позовних вимог про отримання права власності на майно на підставі ст. 344 ЦК України, оскільки ЦК України набрав чинності з 1 січня 2004 року.

Як свідчать матеріали справи, представником не надано жодних доказів, які б вказували на правові підстави для визнання за позивачкою права власності на спірне майно. Якби позивачка мала право на частину будинку померлого на підставі ст. 344 ЦК України за набувальною давністю, то термін повинен відраховуватися з дня набрання чинності ЦК України з 1 січня 2004 року.

Позивачем не зазначено підстав позову, а саме: які саме права позивача були порушені у зв'язку зі смертю ОСОБА_2.

Позивачка та її представник не довели тих обставин, на які посилалися як на підставу своїх вимог, не надали доказів в обґрунтування своїх вимог, не спростували тих обставин, на які посилався представник відповідача в обґрунтування своїх заперечень, що є їх обов'язком відповідно з принципами змагальності процесу за ст. 10 ЦПК України. При цьому суд першої інстанції створив всі умови для змагального процесу, роз'яснював представнику позивачки його права і обов'язки.

Суд першої інстанції визнав, що в діях відповідача відсутні протиправність, вина, причинний зв'язок з можливим порушенням прав та законних інтересів позивача, про що сказано вище.

Таким чином, суд першої інстанції, оцінюючи докази в їх сукупності, дійшов правильного висновку про необґрунтованість та недоведеність вимог позивача, оскільки вони не відповідають вимогам ст. 57-59 ЦПК України.

Не погодившись з наведеними висновками, викладеними в рішенні суду, апелянт подав апеляційну скаргу.

Намагаючись спростувати висновки, наведені в рішенні, апелянт посилається на те, що суд першої інстанції не з'ясував обставин справи, а саме: не застосовував Прикінцеві та перехідні положення ЦК України щодо набувальної давності, що призвело до прийняття незаконного та необґрунтованого рішення суду, чим порушив права та обов'язки позивачки.

Однак, переглядаючи матеріали справи та вислухавши аргументи сторін, колегія суддів встановила, що суд першої інстанції в повному обсязі з'ясував обставини справи, правомірно застосовував матеріальне право, а саме: ст. 344 ЦК України, у зв'язку з чим прийнято законодавчо обґрунтоване рішення.

Таким чином, нових доказів або обставин, які могли призвести до скасування рішення суду і ухвалення нового рішення про задоволення позовних вимог позивача, не встановлено. А отже, апеляційна скарга обґрунтована і задоволенню не підлягає» [38].

Викладене свідчить, що єдиним правильним варіантом у судовій практиці є поширення судами правил ст. 344 ЦК України про набувальну давність на всі випадки давнісного володіння нерухомим майном, які виникли до 1 січня 2001 року. При цьому строк набувальної давності обчислюється з моменту добросовісного заволодіння чужим нерухомим майном, і враховується весь період часу відкритого та безперервного володіння цим нерухомим майном. І якщо до моменту звернення володільця чужого нерухомого майна до суду сплинуло 10, 15, 30 років такого володіння, то ці вимоги мають бути задоволені так само, як і ті, що були пред'явлені, починаючи з 1 січня 2004 року, за наявності всіх необхідних та достатніх умов для цього.

Отже, володільць чужого нерухомого майна може звернутись з позовом до суду з метою вирішення питання щодо набуття права власності на нерухоме майно за набувальною давністю за наявності умов та підстав, визначених у ст. 344 ЦК України, зокрема якщо володільць добросовісно, відкрито та безперервно володіє чужим нерухомим майном протягом установленого для набувальної давності строку. У свою чергу суд, розглянувши всі наявні

матеріали та докази, може винести постанову: або про визнання права власності на нерухоме майно за набувальною давністю, або про відмову в позові про визнання права власності на нерухоме майно за набувальною давністю.

Слід зазначити, що не може бути визнано право власності на нерухоме майно за набувальною давністю на самочинно збудоване нерухоме майно.

Відповідно до п. 10 постанови пленуму ВССУ від 7 лютого 2014 року №5, з огляду на положення ст. 376 ЦК України, право власності за набувальною давністю на об'єкт самочинного будівництва не може бути визнано судом, оскільки ця норма передбачає особливий порядок набуття права власності на нерухоме майно, що збудоване або будується на земельній ділянці, не відведеній для цієї мети, або без належного дозволу чи належно затвердженого проекту, або з істотним порушенням будівельних норм і правил.

Відсутність державної реєстрації права власності на нерухоме майно не є перешкодою для визнання права власності на це майно.

Відповідно до п. 14 постанови пленуму ВССУ від 7 лютого 2014 року №5 [31], виходячи зі змісту ч. 1 ст. 344 ЦК України, відсутність державної реєстрації права власності на нерухоме майно не є перешкодою для визнання права власності на це майно у зв'язку зі спливом строку набувальної давності, оскільки така державна реєстрація може бути здійснена після визнання права власності за набувальною давністю.

Рішення суду, що набрало чинності, про задоволення позову про визнання права власності на нерухоме майно за набувальною давністю є підставою для реєстрації права власності на нерухоме майно в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно (п. 5 ч. 1 ст. 19 Закону України «Про Державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» від 1 липня 2004 р. №1952-IV [8]).

Якщо наявні інші законні правові підстави набуття права власності (договірні зобов'язання, спадкування), право власності за набувальною давністю набуватись не може.

Слід звернути увагу на дотримання правил підсудності в цій категорії справ.

Особа, яка вважає себе володільцем майна, має право пред'явити позов про визнання права власності за набувальною давністю за місцем знаходження такого майна або його основної частини.

Наприклад, позивач звернувся до Уманського міськрайонного суду Черкаської області з позовом про те, що 22 листопада 2000 року згідно з розпорядженням органу приватизації він, відповідач у справі та ОСОБА_3 приватизували квартиру АДРЕСА_1, яка стала належати їм на праві приватної, спільної, сумісної власності. Відповідно їм видано свідоцтво про право власності на житло №13190.

У зв'язку з тим, що він, відповідач у справі та ОСОБА_3Х були зареєстровані в ІНФОРМАЦІЯ_1, участь у приватизації вони брали всі, хоч відповідач ОСОБА_2 на час приватизації в квартирі лише був зареєстрований, але не проживав в квартирі з 1996 року і не проживає до цього часу, тобто більше двадцяти років відповідач у квартирі не проживає і за цей період жодного разу у квартиру не приїздив.

Згідно із свідоцтвом про право власності на житло власників квартири, кожному з них належить по 1/3 частині квартири.

Після отримання цієї квартири у власність вони з дружиною ОСОБА_3 проживали разом однією сім'єю в цій квартирі. Відповідач після отримання квартири у власність жодного дня у ній не проживав та не був зареєстрований. 20 грудня 2016 року ОСОБА_3 померла. Після її смерті він залишився проживати у квартирі та користуватися нею. До цього часу він відкрито проживає в ІНФОРМАЦІЯ_1, володіє нею та зареєстрований у цій квартирі.

За весь час свого проживання він постійно здійснює догляд за всією квартирою: робить поточні ремонти, оплату всіх комунальних послуг.

Відповідач з дня отримання у власність квартири жодного дня в ній не проживав, не утримував квартиру, не здійснював за нею догляд, не робив ремонти, не здійснював оплати комунальних послуг.

Вважає себе добросовісним набувачем чужого майна і протягом двадцяти років (з дня залишення відповідачем квартири) безперервно володіє цим нерухомим майном, а тому набув право власності на це майно, яке необхідно закріпити судовим рішенням.

Майна, яке б належало відповідачеві, у квартирі немає. Ще 1996 року він забрав все майно, що йому належало, та переїхав проживати в м. Одесі. З цього часу відповідач зв'язок з ними не підтримував, жодного разу не приїздив до них, навіть не приїхав на поховання його дружини, а своєї мами ОСОБА_3.

Просить суд ухвалити рішення, яким визнати за ним, ОСОБА_1, право власності на 1/3 частину квартири 37 по вулиці Європейській (Леніна), 90 м. Умані Черкаської області, належну ОСОБА_2 за набувальною давністю.

Позивач ОСОБА_1 в судові засідання не з'явився, на адресу суду надав письмову заяву, в якій просить суд справу слухати у його відсутність та у відсутність його представника ОСОБА_4, позовні вимоги підтримує та просить суд позов задовольнити. У разі неявки в судові засідання відповідача у справі не заперечує проти винесення заочного рішення у справі.

Відповідач ОСОБА_2 в судові засідання не з'явився, про причини своєї неявки суд не повідомляв, про розгляд справи повідомлений належним чином відповідно до вимог ст. 74 ЦПК України, а саме шляхом розміщення оголошення в газеті «Урядовий кур'єр» №196 (6065) від 19 жовтня 2017 року.

Суд ухвалює рішення при заочному розгляді справи, що відповідає положенням ст. 224 ЦПК України.

Матеріалами справи встановлено, що згідно з відміткою в паспорті громадянина України серії НС 831438, виданого 1 листопада 2000 року Уманським МВ УМВС України в Черкаській області, ОСОБА_1,

ІНФОРМАЦІЯ_2, з 5 червня 1991 року зареєстрований за адресою: ІНФОРМАЦІЯ_3.

Згідно із свідоцтвом на право власності на житло №13179 від 22 листопада 2000 року, квартира АДРЕСА_2 на праві приватної, спільної, сумісної власності належить ОСОБА_1, ОСОБА_3, ОСОБА_2.

Згідно з будинковою книгою на квартиру АДРЕСА_2, у вказаній квартирі зареєстровані: ОСОБА_1, ІНФОРМАЦІЯ_2 та ОСОБА_3 Фомінічна, ІНФОРМАЦІЯ_4.

Згідно з технічним паспортом на приватизовану квартиру АДРЕСА_2, власниками зазначені: ОСОБА_1, ОСОБА_3, ОСОБА_2.

Згідно із свідоцтвом про смерть серії І-СР №291781, виданим Уманським міським відділом державної реєстрації актів цивільного стану Головного територіального управління юстиції в Черкаській області, ОСОБА_3 померла 20 грудня 2016 року, актовий запис №911.

Суд, вивчивши письмові матеріали справи, вважає, що позов підлягає задоволенню.

Суд достовірно встановив, що позивач ОСОБА_1 володіє та користується квартирою №37 по вулиці Європейській, 90 в м. Умані Черкаської області з 2000 року. Разом з ним у цій квартирі проживала та була власником його дружина ОСОБА_3Х, яка померла 20 грудня 2016 року. Також співвласником квартири є відповідач у справі ОСОБА_2, який цією квартирою не користується та не проживає в ній.

Позивач ОСОБА_1 здійснює оплату за комунальні послуги, усі рахунки по оплаті за комунальні послуги оформлені на нього, що підтверджується розрахунковими книжками та договорами, наявними в матеріалах справи (а. 13-24).

Відповідно до ст. 41 Конституції України, ст.ст. 321, 328 ЦК України, право власності є непорушним та набувається на підставах, що не заборонені законом, зокрема з правочинів.

Набувальна давність визначається як засіб закріплення нерухомого майна за суб'єктами, які ним володіють, у випадках, коли вони не мають можливості через певні обставини підтвердити підстави виникнення прав на нерухоме майно, а також в інших випадках. Право власності на нерухоме майно за набувальною давністю може бути набутим як на безхазяйне нерухоме майно, так і на нерухоме майно, яке належить на праві власності іншій особі.

Набуття права власності на нерухоме майно за набувальною давністю регулюється законодавством України. Право власності на нерухоме майно, яке підлягає державній реєстрації, виникає за набувальною давністю з моменту державної реєстрації цього нерухомого майна.

Відповідно до ст. 60 ЦПК України, кожна сторона зобов'язана довести ті обставини справи, на які вона посилається як на підставу своїх вимог.

Згідно з п. 9, 11, 13, 14 постанови пленуму Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ «Про судову практику в справах про захист права власності та інших речових прав» від 7 лютого 2014 року №5, особа, яка добросовісно заволоділа чужим нерухомим майном і продовжує відкрито, безперервно володіти нерухомим майном протягом десяти років, набуває право власності на це нерухоме майно за набувальною давністю, якщо інше не встановлено ЦК України.

При вирішенні спорів, пов'язаних із набуттям права власності за набувальною давністю, суди мусять урахувувати, зокрема, таке:

- володіння є добросовісним, якщо особа при заволодінні чужим нерухомим майном не знала і не могла знати про відсутність у неї підстав для набуття права власності на зазначене нерухоме майно;

- володіння нерухомим майном визнається відкритим, якщо особа не приховувала факту знаходження нерухомого майна у її володінні. Вжиття звичайних заходів відносно забезпечення охорони нерухомого майна не свідчить про приховування цього нерухомого майна;

– володіння нерухомим майном визнається безперервним, якщо воно не переривалось протягом усього строку набувальної давності.

Враховуючи положення ст.ст. 335, 344 ЦК України, право власності на нерухоме майно за набувальною давністю може бути набуто на те нерухоме майно, яке належить на праві власності іншій особі (а не особі, яка заявляє про давність володіння), а також на безхазяйну річ. Таким чином, встановлення власника нерухомого майна є однією з обставин, що має юридичне значення, і підлягає доведенню під час ухвалення рішення суду (ст. 214 ЦПК України).

Враховуючи положення п. 8 Прикінцевих та перехідних положень ЦК України про те, що правила ст. 344 ЦК України про набувальну давність поширюються також на випадки, коли володіння нерухомим майном почалося за три роки до набрання чинності ЦК України, та беручи до уваги, що останній набув чинності з 1 січня 2004 року, положення ст. 344 ЦК України поширюються на правовідносини, які виникли з 1 січня 2000 року. Отже, визнання судом права власності на нерухоме майно за набувальною давністю може мати місце не раніше 1 січня 2010 року.

При цьому суди мають виходити з того, що коли строк давнісного володіння нерухомим майном почався до 1 січня 2001 року, то до строку, який дає право на набуття права власності на нерухоме майно за набувальною давністю, зараховується лише строк який починається з 1 січня 2001 року. Разом з тим якщо перебіг строку володіння нерухомим майном за давністю почався після зазначеної дати, то до строку набувальної давності вказаний період зараховується повністю (п. 11 постанови пленуму ВССУ від 7 лютого 2014 року №5).

Можливість пред'явлення до суду позову про визнання права власності за набувальною давністю впливає з положень ст.ст. 15, 16 ЦК України, а також ч. 4 ст. 344 ЦК України, згідно з якими захист цивільних прав здійснюється судом шляхом визнання права. У зв'язку з цим особа, яка заявляє про давність володіння нерухомим майном і вважає, що в неї є всі законні підстави бути

визнаною власником нерухомого майна за набувальною давністю, має право звернутися до суду з позовом про визнання за нею права власності на нерухоме майно за набувальною давністю.

Відповідачем за позовом про визнання права власності на нерухоме майно за набувальною давністю є попередній власник нерухомого майна або його правонаступник. У разі якщо попередній власник нерухомого майна не був і не міг бути відомим давнісному володільцеві, відповідачем є орган, уповноважений управляти майном відповідної територіальної громади (п. 13 постанови пленуму ВССУ від 7 лютого 2014 р. №5).

Отже, враховуючи, що позивач добросовісно заволодів чужим майном і понад 10 років продовжує відкрито, безперервно володіти всією квартирою № 37 в будинку № 90 по вулиці Леніна в м. Умані Черкаської області (у т. ч. 1/3 частиною цієї квартири, що належить відповідачеві у справі), суд вважає за можливе визнати право власності за набувальною давністю.

Визнання позову відповідачем не суперечить закону, не порушує права, свободи чи інтереси інших осіб, тому вважається можливим ухвалити рішення по суті позовних вимог.

Керуючись ст.ст. 10, 11, 209, 212, 214, 215, 224–226 ЦПК України, ст. 344 ЦК України, суд вирішив: позов задовольнити, визнати за ОСОБА_1 право власності на 1/3 частину квартири №37 по вулиці Європейській (Леніна), 90, м. Умані Черкаської області, належну ОСОБА_2 за набувальною давністю [40].

Державна реєстрація прав власності на нерухоме майно, набутих за набувальною давністю, здійснюється тільки на підставі рішення суду, а право власності на нерухоме майно, що підлягає державній реєстрації, виникає за набувальною давністю з моменту державної реєстрації.

Зазначимо, що на практиці особа, яка добросовісно заволоділа чужим нерухомим майном і продовжує відкрито, безперервно володіти нерухомим майном протягом десяти років, набуває право власності на це нерухоме майно за набувальною давністю відповідно до положень ст. 344 ЦК України та для

цього звертається з позовною заявою до суду про визнання права власності за набувальною давністю. Під час складання позовної заяви особа-добросовісний володілець також складає заяву про виклик і допит свідків для підтвердження фактів, що мають значення у справі. Разом з цим володілець чужого нерухомого майна надає до суду документи, що підтверджують добросовісність і терміни володіння чужим нерухомим майном, а також докази відсутності осіб, які претендують на це нерухоме майно. Перед подачею позову до суду особа-володілець чужого нерухомого майна робить оцінку нерухомого майна. У подальшому, виходячи від суми оцінки нерухомого майна, яка є ціною позову, обчислюється розмір судового збору: один відсоток ціни позову, але не менш як 0,4 розміру мінімальної заробітної плати та не більше 5 розмірів мінімальної заробітної плати – для фізичних осіб. Після цього особа-володілець (позивач) сплачує судовий збір на реквізити місцевого суду, подає позов з додатками до позовної заяви (копія заяви та копії всіх документів, що додаються до неї, відповідно до кількості відповідачів і третіх осіб). Клопотання можуть бути долучені до справи пізніше: у попередньому засіданні або до початку розгляду справи по суті. Квитанція про оплату судового збору подається в оригіналі.

Позовну заяву можна подати через канцелярію суду з відміткою на своєму екземплярі або відправити поштою (бажано рекомендованим листом із зворотним повідомленням).

На підставі набувальної давності може бути отримано право власності на нерухоме майно, яке не має власника, власник якого невідомий або відмовився від права власності на належне йому нерухоме майно і майно, що його придбав добросовісний набувач, та у витребуванні його власникові було відмовлено.

При вирішенні спорів про набувальну давність суд мусить урахувати добросовісність саме на момент передачі позивачеві нерухомого майна, тобто на початковий момент, який буде включатися в повний строк давності володіння, визначений законом. Позивач, як незаконний власник, протягом усього часу володіння нерухомим майном має бути впевнений, що на це

нерухоме майно не претендують інші особи і він отримав це нерухоме майно з підстав, достатніх для того, щоб мати право власності на нього.

Проведеним дослідженням можна зробити наступні висновки та зазначити, що право власності на нерухоме майно за набувальною давністю базується на певних обставинах, які визначені законодавством, а не на правонаступництві або волі попередніх власників майна.

Слід звернути увагу на те, що право власності на нерухоме майно за набувальною давністю набувається шляхом пред'явлення до суду позову про визнання права власності за набувальною давністю в порядку, передбаченому ЦПК України.

При вирішенні спорів, пов'язаних із набуттям права власності за набувальною давністю, суди повинні враховувати, зокрема, що:

1) володіння є добросовісним, якщо особа при заволодінні чужим майном не знала і не могла знати про відсутність у неї підстав для набуття права власності;

2) володіння є відкритим, якщо особа не приховувала факт знаходження майна в її володінні;

3) вжиття звичайних заходів щодо забезпечення охорони майна не свідчить про приховування цього майна;

4) володіння визнається безперервним, якщо воно не переривалось протягом всього строку набувальної давності або переривалося на незначний строк у випадках, установлених законом.

3.2. Правові наслідки набуття права власності на нерухоме майно за набувальною давністю

Українська держава на сьогодні вживає заходів щодо реформування та вдосконалення законодавства, наближуючи його положення до положень права Євросоюзу. Що ж до цивільного законодавства, то на сьогодні набуває поширення нормативно-правове (законодавче) регулювання набуття права власності на нерухоме майно за набувальною давністю. У літературі

розглядається поняття набуття права власності на нерухоме майно за набувальною давністю, а також і сам механізм цього набуття, однак останнє розглядається неоднозначно. Звертається увага на те, що набуття права власності на майно за набувальною давністю належить до первісних підстав виникнення права власності на майно у фізичних або юридичних осіб. Таким чином, право власності на нерухоме майно за набувальною давністю, хоч і не досконало, але, базуючись на певних обставинах, регулюється законодавством.

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

З метою вдосконалення та уніфікації норм і положень інституту цивільного права в частині законодавчого, тобто нормативно-правового, регулювання набуття права власності на нерухоме майно, зокрема за набувальною давністю, є актуальним питанням у зв'язку з тим, що інститут набуття прав власності на нерухоме майно за набувальною давністю є досить новим для українського права.

Речові права на нерухоме майно за набувальною давністю – різновид цивільних правовідносин. Таким чином, методологічно при розкритті зазначеного питання ми будемо виходити із загальних положень про підстави їх виникнення, що закріплені у ст. 11 ЦК України та інших нормативних актах. Відправним тут є те, що виникнення цивільних суб'єктивних прав і юридичних обов'язків, як і інших прав і обов'язків приватного і публічного характеру, пов'язано з юридичними фактами – «певними життєвими обставинами, з якими закон пов'язує виникнення, зміну чи припинення цивільних прав та обов'язків»

[256, с. 176]. У цьому разі йдеться про юридичні факти, внаслідок яких у суб'єктів набуваються цивільні суб'єктивні права і юридичні обов'язки стосовно нерухомого майна. Вони є об'єктивно спричиненими наявністю самого нерухомого майна, хоч би земельної ділянки, та як і інші залежать від волевиявлення набувача, а можуть бути наслідком інших обставин, що не охоплюються волею і волевиявленням людини. Існувати поза межами нерухомого майна людина не може. Права на нерухоме майно за такої конструкції – природні права людини. Звідси важливий висновок про те, що речові права на нерухоме майно – елемент змісту правоздатності фізичної особи.

У римському праві було введено термін «правоздатність» як елемент правової характеристики фізичної особи-учасниці приватних відносин. Вказана категорія міцно закріпилася в цивільному праві та складає основу розуміння правомочностей суб'єкта цивільного права. Вона є опорною і охоплює безспірні правомочності. Визначально вона розглядалась як правова якість людини, а саме здатність особи мати будь-які цивільні права і юридичні обов'язки. Тож фактично це означає абстрактну можливість мати будь-які права, що можна осягнути розумом, і юридичні обов'язки. Стосовно нерухомого майна внаслідок пересікання на ньому майнових інтересів осіб з часом установились певні правила щодо володіння й користування земельними ділянками, і при тому в нерозривному поєднанні прав і обов'язків. Об'єктивний характер соціальних зв'язків щодо нерухомості зумовив потребу у їх регулюванні щодо домінування прав на чуже майно над правами власника майна. З тим щоб не було різного тлумачення таких абсолютних прав, законодавець намагається їх максимально деталізувати.

Доволі цікаві теоретичні конструкції правоздатності. Ще Г.В.Ф. Гегель відстоював позицію щодо правоздатності «як безумовного атрибуту людини і писав, що особистість містить узагалі правоздатність» [88, с. 78].

У радянській цивілістиці домінувала теза про те, що хоч правоздатність і виникає в момент народження, але вона походить від держави. Інакше кажучи, заперечувалось її природне походження і обґрунтовувалась позиція, що правоздатність виникає внаслідок закону і є суспільною властивістю суб'єкта. Звідси правоздатності надавався не узагальнений, а індивідуальний характер, і вона інколи ототожнюється з цивільною правосуб'єктністю [69, с. 42]. Стосовно нерухомого майна коло правомочностей було обмежено, що пояснювалось виключним характером права народу, а фактично держави на землю. Отже, кожен міг мати права як делеговані від самого народу і визнані державою.

М.М. Агарков розробив теорію динамічної правоздатності [46, с. 28], зміст якої залежить не тільки від її державного визнання, але й від того, якими конкретними правами володіє особа і в яких відносинах перебуває з іншими особами. Він це пояснював пов'язаністю правоздатності й суб'єктивного права. Саме це специфічне правове явище він визначає проміжним між правоздатністю і суб'єктивним правом і називає секундарним правом.

С.М. Братусь розробив теорію статичної правоздатності як сумарного вираження можливостей конкретної особи. Відстоюючи теорію статичної правоздатності, цей учений не підтримував наявності секундарної правоздатності й указував, що це або елемент правоздатності, або звичайне суб'єктивне право [69, с. 43].

Українські таїнші правники схиляються до того, що правоздатність – природна властивість кожної людини, яка виникає в неї внаслідок одного юридичного факту – народження [255, с. 412; 258, с. 311; 266, с. 417]. З початку свого народження людина об'єктивно пов'язана з нерухомим майном, без якого її фізичне існування практично неможливо. Тож правоздатність стосовно матеріальних благ, і перш за все нерухомого майна, зумовлена природою людини та її залежністю від матеріальних благ у цілому та нерухомого майна зокрема. Більш того, відповідно до ст. 6 Загальної декларації прав людини [115], прийнятої і проголошеної Генеральною Асамблеєю ООН 10 грудня 1948 року,

закріплено, що кожна людина, де б вона не перебувала, має право на визнання її правосуб'єктності.

У ЦК України правоздатність визначена як здатність мати цивільні права й обов'язки, яка визнається за всіма фізичними особами (ч. 1 ст. 25). Звідси вона насамперед визнана здатністю бути учасником цивільних правовідносин. Такий висновок виходить із загальнотеоретичного постулату, що права й обов'язки немислимі поза правовідносинами. Другий, не менш важливий, момент – усвідомлення того, що вона надана людині як правова якість і детермінована становленням самого суспільства, що може певним чином корегувати природну здатність, зокрема через законодавство надати обмежені права користування нерухомістю. Корелянтами рівної для всіх природної правоздатності є природні, економічні й біологічні (об'єктивні) та суб'єктивні (волевиявлення вищих державних органів у нормах права щодо обмеження певних природних прав людини) чинники. Нерухоме майно ми вважаємо належним саме до об'єктивного чинника віднесення прав і обов'язків стосовно нього до змісту цивільної правоздатності. Таким чином, окрім здатності, слід розрізняти другий елемент конструювання правоздатності – можливість. Можливість надається і гарантується державою в особі її інституцій.

Стосовно змісту правоздатності законодавець виходить з того, що всі фізичні особи є в ній рівними і можуть мати всі права й обов'язки, що їх установлює Конституція України та ЦК України, а також інші, якщо вони не суперечать закону та моральним засадам суспільства (ст. 26 ЦК України). Цивільні суб'єктивні права і юридичні обов'язки стосовно нерухомого майна набуваються: внаслідок його специфічних властивостей, залежності від споживчих властивостей людини та вказівки норми позитивного права. Вони також набуваються і власними діями суб'єкта цивільного права, за яких учасник цих правовідносин прагне до встановлення правового зв'язку стосовно нерухомого майна. Ці власні дії можуть виходити від однієї особи, а права – набуватися спільними діями одночасно двох та більше осіб.

Сьогодні інститут набувальної давності закріплений у ЗК та ЦК України. Цей самий інститут віддавна був закріплений у цивільному законодавстві країн ЄС.

Відповідно до положень цивільного законодавства України, права на нерухоме майно за набувальною давністю може набути особа, яка протягом тривалого часу добросовісно володіла цим нерухомим майном, при цьому це володіння було безперервним і особа продовжує володіти визначеним нерухомим майном. У ЦК України, а саме абз. 1 ч. 1 ст. 344 визначено, що особа набуває права власності на нерухоме майно за набувальною давністю за умов, якщо вона володіла цим майном добросовісно, безперервно і продовжує володіти протягом 10 років. Заст. 119 ЗК України набувальна давність щодо права власності на земельну ділянку встановлена в 15 років, а користування нею має бути відкритим, добросовісним і безперервним.

Звідси виникає припущення, що право власності на нерухоме майно за набувальною давністю особа може набути автоматично за певних умов. Однак уже у ч. 4 ст. 344 ЦК України звертається увага на те, що особа набуває права на нерухоме майно за набувальною давністю за рішенням суду.

Продовжуючи аналіз ст. 344 ЦК України, слід акцентувати увагу на положенні абз. 3 ч. 1 ст. 344, де вказано, що право на нерухоме майно за набувальною давністю може виникнути з моменту державної реєстрації цього нерухомого майна. Разом з цим законодавство України не передбачає обов'язковості державної реєстрації нерухомого майна. У цьому разі слід мати на увазі не реєстрацію майна, а реєстрацію права на нього. Таким чином, зазначене положення дублює положення ст. 125 ЗК України та ст. 3 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», які вимагають державної реєстрації речових прав на нерухоме майно як передумову виникнення цих прав.

Звідси набуття права на нерухоме майно за набувальною давністю в особи при виконанні всіх умов (добросовісність володіння, безперервність володіння) автоматично не відбувається.

Для набуття права на нерухоме майно за набувальною давністю особа звертається до суду та вже в судовому порядку доводить добросовісність і безперервність володіння нерухомим майном протягом тривалого часу, тобто протягом 10 років. І тільки після прийняття судом відповідного рішення ця особа після державної реєстрації набуває право на володіння нерухомим майном за набувальною давністю.

Однак тут виникає питання стосовно власника цього нерухомого майна, щодо набуття права на яке за набувальною давністю звернувся до суду володілець-користувач цим нерухомим майном. Кожен власник, дізнавшись про вирішення питання в судовому порядку щодо набуття права на нерухоме майно за набувальною давністю іншою особою-невласником, одразу може звернутись до суду з претензією-запереченням, і таким чином для задоволення позову судом вже не буде підстав.

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

Разом з вищевказаним особливою є ситуація й з набуттям права власності за набувальною давністю на земельну ділянку. Згідно з ЦК України, для набуття права власності за набувальною давністю щодо нерухомого майна необхідно звертатися до суду, і лише на підставі його рішення після державної реєстрації виникне право власності на нерухоме майно за набувальною давністю. Такий

механізм набуття права власності на нерухоме майно породжує сумнів у його дієвості. Важко уявити, що притягнутий до судового процесу власник нерухомого майна буде спокійно очікувати, коли рішенням суду право власності на нерухоме майно буде в нього відібрано без будь-якої компенсації.

Для того щоб запобігти відібранню нерухомого майна, власникові нерухомого майна достатньо заявити своє заперечення щодо визнання права власності на зазначене нерухоме майно за набувальною давністю за іншою особою-володільцем не власником. Цим запереченням, власник нерухомого майна знищить необхідну умову для виникнення права власності на нерухоме майно за набувальною давністю – добросовісність володіння, а отже для задоволення позову судом вже не буде підстав. Правове регулювання відповідних відносин характеризується нечіткістю та двозначністю, що видно з положень абз. 2 ч. 1 ст. 344 ЦК України, де зазначається, що набуття права власності на нерухоме майно за набувальною давністю регулюється законом. Таке формулювання є двозначним, бо його можна розуміти, з одного боку, як повне вилучення відносин із набуття права власності на нерухоме майно за набувальною давністю (зі сфери дії правил ст. 344 ЦК України) або ж, з іншого боку, як позбавлене будь-якого регулятивного значення посилання на те, що закон може встановити (а може і не встановити) якісь особливості набуття права власності на нерухоме майно за набувальною давністю. Тобто, з одного боку, відносини щодо набуття права власності на земельну ділянку за набувальною давністю вилучаються зі сфери дії положень ЦК України, а з іншого – позбавляються регулятивного значення.

Двозначність зростає, якщо звернутися до положень ст. 119 ЗК України «Набуття права на земельну ділянку за давністю користування (набувальна давність)». Незважаючи на назву статті, вона насправді не передбачає ні «автоматичного», ані будь-якого іншого виникнення права власності на земельну ділянку за набувальною давністю. Згідно з цим положенням ЗК України, «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, Ради міністрів Автономної Республіки Крим або органу місцевого самоврядування з клопотанням про передачу її у власність або надання у користування. Розмір цієї земельної ділянки встановлюється у межах норм, визначених ЗК України», причому «передача земельної ділянки у власність або у користування громадян на підставі набувальної давності здійснюється в порядку, встановленому ЗК України».

Насправді набуття у власність нерухомого майна (земельної ділянки), викладене у ст. 119 ЗК України, аж ніяк не може вважатися «набуттям права власності на нерухоме майно за набувальною давністю». Жоден інший законодавчий акт також не передбачає спеціальних правил набуття права власності на нерухоме майно за набувальною давністю.

Додаткова невизначеність породжується можливістю тлумачення положень ЗК України як таких, що можуть бути застосовані за умови спливу всього передбаченого нею строку (15 років) під час дії ЗК України, тобто лише з 1 січня 2017 року. Описаний підхід отримав відображення і навіть закріпився в судовій практиці [109]. Погодитися з ним важко, адже принцип безпосередньої дії закону загалом передбачає можливість надання правового значення триваючим правовідносинам, що існують на момент набрання чинності законом.

Разом з тим ст. 119 ЗК України впливає на застосування абз. 2 ч. 1 ст. 344 ЦК України, яка при певному тлумаченні може «заблокувати» застосування правил усієї ст. 344 ЦК України до земельних відносин.

Враховуючи положення абз. 2 ч. 1 ст. 344 ЦК України в сукупності зі ст. 119 ЗК України, викладену в них норму можна тлумачити, за відсутності спеціального регулювання, як таку, що не перешкоджає застосуванню загальних правил про набуття права власності за набувальною давністю щодо земельних ділянок у всіх випадках.

На жаль, сьогодні спостерігається двозначність у правовому регулюванні, що породжує досить сумнівну правозастосовну практику, за якою суди виходять із набуття права власності на земельні ділянки за набувальною давністю юридичними особами відповідно до ст. 344 ЦК України.

Звернемо увагу на принцип єдності юридичного статусу таких категорій нерухомого майна як будівлі або споруди та земельна ділянки, на якій вони розташовані. Цей принцип реалізований у законодавстві України не зовсім послідовно. Відповідно до ч. 1 ст. 120 ЗК України, «у разі набуття права власності на житловий будинок, будівлю або споруду, що перебувають у власності, користуванні іншої особи, припиняється право власності, право користування земельною ділянкою, на якій розташовані ці об'єкти. До особи, яка набула право власності на житловий будинок, будівлю або споруду, розміщені на земельній ділянці, що перебуває у власності іншої особи, переходить право власності на земельну ділянку або її частину, на якій вони розміщені, без зміни її цільового призначення».

О.С. Федотова висловлює свою думку, звертаючи увагу на те, що норми чинного законодавства України слід розглядати як такі, що в сукупності закріплюють принцип «єдності юридичної долі» [241, с. 114], який за своїм змістом ширший за окремі його прояви, позитивно відображені в законодавстві.

У будь-якому разі при набутті права на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, за набувальною давністю, внаслідок вимог ст. 120 ЗК України має відбуватися і набуття права власності на відповідну земельну ділянку.

Призначення інституту набуття права власності за набувальною давністю полягає в забезпеченні правової визначеності майнових відносин, або, інакше кажучи, в усуненні невизначеності, яка б існувала, якщо право особи, що тривалий час відкрито володіє майном, могло б бути оспорено. Іноді наводяться й інші аргументи, наприклад вказується, що набувальна давність має забезпечувати ефективне використання земель як обмеженого ресурсу [300].

Втім, зазначений аргумент є сумнівним, оскільки, по-перше, фактичне зайняття земельної ділянки ще не означає її ефективного використання, по-друге, більш пропорційним і адекватним засобом забезпечення ефективного використання земельної ділянки є земельний податок, а не її відібрання на користь іншої особи.

Отже, забезпечення визначеності у відносинах власності – єдине виправдання для існування набувальної давності [222, с. 186-190]. Проте в Україні, як і в багатьох інших країнах світу, сьогодні передбачена обов'язкова державна реєстрація речових прав на нерухоме майно (ст. 3 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», ст. 125 ЗК України). Враховуючи викладене, деякі науковці вважають, що недієвість правил ст. 344 ЦК України не є серйозною проблемою, та водночас порушують питання про доцільність потреби в механізмі набуття права власності на нерухоме майно за набувальною давністю. Вони акцентують увагу на тому, що «реєстр прав дозволяє в будь-який момент точно визначити власника ділянки, тому функція набувальної давності – забезпечити визначеність у правовідносинах, їх динаміку, запобігти існуванню «нічийних» земель» [138, с. 147; 159, с. 100] – ефективно виконується реєстром. Реєстр також захищає добросовісних третіх осіб у разі, якщо в реєстрі міститься неправильний напис і особа, вказана як власник, такою не є. При придбанні майна в такої особи все-таки можливо набути право власності на майно через положення ст.ст. 330, 388 ЦК України (щодо добросовісного набувача). Більше того, в умовах реєстрації володільцем земельної ділянки, як пропонують А.М. Мірошніченко та О.П. Куцевич: «доцільно вважати не особу, яка здійснює фактичний контроль над ділянкою, а особу, записану в реєстрі. За таких умов інститут набувальної давності втрачає сенс». Таким чином, окремі науковці у своїх дослідженнях ставлять під сумнів відповідність інституту набувальної давності загальноприйнятим уявленням про непорушність права власності як одного з основних прав людини. У зв'язку з цим науковці доходять висновку

про те, що в умовах обов'язкової реєстрації права власності та інших речових прав на нерухоме майно інститут набуття права власності на це майно за набувальною давністю не виконує свого призначення, є сумнівним з точки зору відповідності сучасним уявленням про непорушність права власності, а тому правила про набувальну давність доцільно вилучити з чинного законодавства України. З вказаною позицією окремих науковців не слід погоджуватись.

Не слід залишати поза увагою те, що на законодавчому рівні відносини щодо нерухомого майна мають комплексне правове регулювання як основа стабілізації речових відносин між особами.

Відносини щодо нерухомого майна регулюються положеннями Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень» від 1 липня 2004 року [8]. Зазначений Закон, окрім того, що він має спеціальне призначення, спрямований забезпечити захист прав на нерухоме майно, їх виникнення і здійснення. Цей Закон визначає правові, економічні, організаційні засади створення єдиної системи державної реєстрації речових прав на земельні ділянки та інше нерухоме майно, обмеження цих прав у складі Державного земельного кадастру.

Добросовісність володіння нерухомим майном буде братися до уваги, якщо таке володіння не є результатом протиправної поведінки. При цьому положення ст. 344 ЦК України вразі володіння особою нерухомим майном на підставі договору, укладеного з власником цього нерухомого майна, застосовуватися не буде, бо інститут набувальної давності сформований на фундаменті недійсності відчуження.

У свою чергу відкритість володіння нерухомим майном передбачає відсутність будь-якого приховування особою свого статусу щодо нерухомого майна, яке їй не належить, але право на яке остання хоче набути за набувальною давністю.

Аналізуючи окремі питання застосування судами законодавства про право власності при розгляді цивільних справ, Верховний Суд України роз'яснив, що,

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

У постанові Пленуму ВССУ «Про судову практику в справах про захист права власності та інших речових прав» від 7 лютого 2014 року №5 [31] роз'яснено судам, що володіння є добросовісним, якщо особа при заволодінні чужим майном не знала і не могла знати про відсутність у неї підстав для набуття права власності.

Суди, визначаючи добросовісність володіння, також вважають, що насамперед слід установити, що володілець не знав і не міг знати про те, що володіє чужою річчю, тобто що обставини, у зв'язку з якими виникло володіння чужою річчю, не давали найменшого сумніву щодо правомірності набуття майна. За набувальною давністю може бути набуто право власності на нерухоме майно, яке не має власника, чи власник якого невідомий, або власник відмовився від права власності на належне йому нерухоме майно та майно, що його придбав добросовісний набувач і у витребуванні якого його власникові було відмовлено.

Разом з тим набуття права на нерухоме майно, зокрема на земельну ділянку, за набувальною давністю, регулюється положеннями ст. 119 ЗК України. При цьому вказаним законодавчим актом передбачено, що особа, за набувальною давністю, може набути право власності та користування

земельною ділянкою, що підтверджується рішенням відповідних державних органів про надання нерухомого майна – земельної ділянки – у право власності й користування.

Також судова практика встановила, що спеціальне правило відносно безперервності володіння нерухомим майном, на яке особа набуває право власності за набувальною давністю, встановлене не лише для вирішення питання в судовому порядку щодо встановлення юридичного факту набуття права на нерухоме майно за набувальною давністю, а й на випадок правонаступництва. Тобто особа вважає часом володіння нерухомим майном, право на яке набувається за набувальною давністю, увесь час свого володіння цим нерухомим майном. Слід також зазначити, що вказаний строк володіння може вважатися набувальною давністю й для особи – спадкоємця володільця нерухомого майна, тобто перебіг строку не переривається зі смертю володільця, а продовжується на користь спадкоємця, який прийняв спадщину.

Для набуття права власності на нерухоме майно за набувальною давністю, впливу набувальної давності, тобто строку володіння нерухомим майном, недостатньо, бо володільць мусить довести факт безперервного, тривалого, відкритого та добросовісного володіння нерухомим майном протягом установленого строку набуття набувальної давності для підтвердження умов набувальної давності з метою отримання права на нерухоме майно рішенням судового органу.

Добросовісність, будучи однією із загальних засад цивільного судочинства, вказує на чесність суб'єктів відносин щодо нерухомого майна, право на яке набувається за набувальною давністю, має за мету захист цивільних прав вказаних суб'єктів та їхніх цивільних обов'язків. Вирішуючи спори щодо набувальної давності володіння нерухомим майном, судовий орган має враховувати добросовісність володіння саме в момент надання позивачеві нерухомого майна. Останнє фактично є початковим моментом володіння нерухомим майном, який у подальшому включається до повного строку

давності володіння нерухомим майном і визначений законодавством України. Тут позивач – незаконний володілець – має бути впевнений у відсутності протягом усього володіння нерухомим майном інших претендентів на отримання права власності на це нерухоме майно, а також має бути впевнений у тому, що має достатньо підстав для отримання прав власності на нерухоме майно за набувальною давністю.

Аналізом п. 8 Прикінцевих та перехідних положень ЦК України встановлено, що правила ст. 344 ЦК України щодо набувальної давності поширюються на випадки володіння нерухомим майном, яке почалось за три роки до набрання чинності ЦК України, отже, питання відносно набуття права власності на нерухоме майно за набувальною давністю вирішуються судом лише після 1 січня 2011 року. До цього зазначені питання врегульовані не були.

Враховуючи викладене вище, набуття права власності на нерухоме майно за набувальною давністю регулюється положеннями ЦК України.

Якщо особа заволоділа майном на підставі договору з його власником, який після закінчення строку договору не пред'явив вимог про його повернення, вона набуває право власності за набувальною давністю на нерухоме майно через 15 років з часу спливу позовної давності. Втрата не зі своєї волі майна його володільцем не перериває набувальної давності в разі повернення майна протягом одного року або пред'явлення протягом цього строку позову про його витребування. При цьому слід мати на увазі, що право власності за набувальною давністю на нерухоме майно набувається за рішенням суду.

Набуття права власності в разі приватизації державного майна та майна, що є в комунальній власності (ст. 345 ЦК України), має свої особливості, які регулює спеціальне законодавство. Ці правовідносини досить добре розглянуті в дисертаційних дослідженнях І. В. Бандурки.

Не менш урегульованими є й підстави виникнення права володіння окремими видами речей. Стаття 398 ЦК України встановлює, що право

володіння виникає на підставі договору з власником або особою, якій майно передав власник, а також на інших підставах, установлених законом.

Таким чином, для права володіння основним є договір. Проте можуть бути й інші підстави – власні дії щодо користування нерухомістю. Тут ми упираємося в проблему захоплення ділянок землі чи будівель, якими власники не користуються або втратили до них інтерес. Йдеться про речі, захоплені та використовувані шляхом вилучення їх споживчої вартості у власних інтересах [222, с. 186-190].

Речові права на землю врегульовані й ЦК України, і ЗК України. Тому цивільне право є загальним щодо земельного. Звідси стосовно набуття речових прав на землю мусить використовуватися спеціальне земельне законодавство. Але це не лишає його в тій частині, де використовуються засоби цивільного права, цивільно-правової природи.

Слід також зауважити, що підстави набуття речових прав деталізуються спеціальними поточними законами, зокрема приватизаційним. Вони можуть установлювати умови, норми, наслідки та порядок.

За наявності певних обставин, передбачених ст. 344 ЦК України, незаконний добросовісний власник майна, захищений від порушення третіми особами володіння ним, набуває права власності на майно, над яким він фактично панував протягом певного часу, залежно від того, чи має це майно статус рухомого або нерухомого.

Механізм захисту, передбачений ст. 15 ЦК України, не отримав широкого поширення з таких причин:

1) позивач мусить доводити добросовісність свого володіння та інші обставини, зазначені у ст. 344 ЦК України, що суттєвим чином ускладнює процедуру і позбавляє її оперативності;

2) передбачений ст. 15 ЦК України захист неможливий проти власника і законного власника;

3) захист не може бути використаний власником і законним власником для посесорного захисту від самовільних дій інших осіб.

Захист, передбачений ст. 15 ЦК України, є різновидом посесорного захисту (квазізахистом). Механізм ст. 15 ЦК України лише деякою мірою нагадує публіціанов позов.

Публіціанов позов був створений у I столітті до н. е. для захисту бонітарних володільців і сумлінних власників, які добросовісно придбали речі у невластника. Такий захист давав можливість бонітарним володільцям вимагати повернення речей, володіння якими вони втратили, так, нібито вони (завдяки фікції набувальної давності) вже володіли ними за квіритським правом.

Необхідно додати, що це був петиторний позов (позов про право), який істотно відрізнявся від власницьких інтердиктів. В останніх допускалися тільки заперечення про порочність володіння супротивника (але не про відсутність у нього права). У публіціановому позові відповідач, у якого вимагали спірну річ, міг доводити своє право на неї. Тому класична юриспруденція розділяла фігури добросовісного власника і публіціанового власника, ставлячи право останнього поряд з квіритською власністю. Вважалося, що річ знаходилася в нього «*in bonis alicuius est*», на противагу повній власності «*res alicuius est ex iure Quiritium*» (річ є чієюсь власністю заквіритським правом).

Преторський едикт, яким був уведений публіціанов позов, що його юристи згодом реконструювали, свідчив: «*Si quis id quod mancipio datur traditum ex iusta causa et nondum usucapto petet, iudicium dabo*» (Я дам позов, якщо будь-хто вимагатиме в позовному порядку те, що передається в манціпаціоному порядку і що було [йому] передано на законній підставі й ще не придбано за давністю).

З тексту цього едикту видно, що він однаково захищав бонітарних власників і добросовісного власника, які отримали річ, що належить до числа *res mancipi*, шляхом *traditio*. Класична ж юриспруденція розширила дію позову і на випадок придбання *res nec mancipi*.

У публіціановому позові допускалася фікція, що власник (російською мовою) провладел давнісний термін. В іншому вимагали дотримання тих самих реквізитів, які були встановлені для давності. Зокрема, позивач мусив бути сумлінним власником і засновувати своє володіння на законній підставі, здатній виправдати перехід права власності. Доказ цих моментів (володіння, *bona fides*, *iustus titulus*) доповнювався ще особливою вимогою щодо об'єкта добросовісного володіння: він мав бути річчю, придатною до давнісного володіння (*res habilis*), яке не допускалося щодо речей крадених або насильно відібраних. «*Publiciana actio non idco comparata est, ut res domino auferatur: eiusdem rei argumentum est... exceptio si ea res possessoris non sit: sed ut is, qui bona fiele emit, possessionemque ei us rei ex ea causa nactus est, potius rem habeat (D. 6.2.17)*». Публіціанов позов був створений не для того, щоб відняти річ у власника, і доказом цього є ексцепція: «якщо ця річ не належить власникові», а для того, щоб добросовісний покупець, який отримав цю річ на цій підставі у володіння, краще зберігав її за собою.

В основі захисту давнісного володіння знаходиться посесорний захист, що виник ще у Стародавньому Римі і діяв з ініціативи претора за допомогою прийняття відповідних інтердиктів без обговорення питань права з метою підтримки миру і громадського порядку.

Для посесорного захисту характерно:

- 1) захист у зв'язку з насильницькими та іншими протиправними діями третіх осіб щодо фактичних власників, які користуються захистом унаслідок закону;
- 2) недопущення спору про право;
- 3) попередній, тимчасовий (провізорний) характер;
- 4) оперативність.

Посесорний захист здатен відновити давнісне володіння, не вдаючись до досить складного процесу доведення свого титулу, необхідного при віндикації.

У посесорному процесі немає необхідності з'ясовувати наявність усіх умов набувальної давності. З'ясування цих умов необхідно лише при розгляді справи в рамках петиторного процесу. У посесорному процесі необхідно з'ясувати факти володіння і порушення володіння, порочність давнісного (фактичного) володіння, тобто обставини, що вказують на таємне, насильницьке, обманне заволодіння чужим майном, а також докази, пов'язані з володінням майном як своїм.

Посесорний процес може перерости в петиторний процес після завершення першого в разі незгоди відповідача з винесеним рішенням, у результаті чого сторони міняються місцями (давній власник-позивач стає відповідачем, а той, хто програв (правовласник (власник),— відповідачем). Неможливо одночасне використання елементів посесорного і петиторного захисту. Позивач не може в одній і тій самій справі одночасно заявити посесорний позов і петиторний позов. Власник речі, що є її власником, може пред'явити щодо цієї речі або перший, або другий позов залежно від характеру порушення. Особа, що пред'являє речовий позов, втрачає право на посесорний позов.

Посесорний захист є загальновизнаним у світі правовим інститутом. Чинний ЦК України посесорний захист не передбачає.

Пропонується відродити інститут посесорного захисту. Уявляється необхідним, за аналогією з чинним зарубіжним законодавством, ввести два види посесорних позовів:

- 1) позови про припинення порушення володіння;
- 2) позови про повернення самоуправно віднятого майна.

Пропонується встановити на законодавчому рівні строки пред'явлення власницьких позовів про повернення давнісного володіння в межах 12 місяців, передбачити підстави їх призупинення, перерви, відновлення, аналогічні з підставами зупинення, перерви і відновлення терміну позовної давності [222].

Судовий акт про задоволення позову про визнання права власності внаслідок набувальної давності є підставою для реєстрації права власності в Єдиному державному реєстрі прав на нерухоме майно та угод відносно нерухомого майна. У тих випадках, коли колишній власник нерухомого майна не був і не мусив бути відомий давнісному власникові, можливо судове встановлення факту сумлінного, відкритого і безперервного володіння нерухомим майном як своїм протягом передбаченого законом строку. Рішення суду про встановлення такого факту також стає підставою для реєстрації права власності.

Пропонується розглядати посесорні позови в наказовому порядку суддями з встановленням відповідних процедур у ЦПК України [222].

На підставі наведеного законодавче, нормативно-правове регулювання підстав виникнення речових прав здійснюється на загальному та спеціальному рівні. Останній має свої рівні стосовно окремих видів нерухомості, порядку та специфіки набуття, зміни та припинення таких прав.

Слід звернути увагу на те, що сутність інституту набувальної давності, з одного боку, визначається його належністю до інституту строків, а, з іншого, – тісним зв'язком з цивільно-правовим механізмом правонабуття. Набувальний строк як відрізок реального часу тягне юридично значущі наслідки у вигляді набуття права власності через юридично значущі дії фактичного володільця, які складають зміст правового стану давнісного володіння.

Встановлено, що визнання права власності на нерухоме майно за давнісним володільцем тягне за собою втрату цього права попереднім власником на це майно. Така втрата є результатом бездіяльності власника протягом всього строку набувальної давності. Оскільки таку бездіяльність слід розглядати як добровільну відмову власника від своїх прав на майно, то не виникає колізії між статтями 344 та 346 ЦК України, остання з яких передбачає підстави припинення права власності.

У зв'язку з цим, з метою забезпечення узгодженості зазначених вище статей, пропонується внести зміну до ст. 346 ЦК України, вказавши ще одну підставу припинення права власності на майно – бездіяльність власника щодо належного йому на праві власності майна [222].

Право власності на нерухоме майно за набувальною давністю виникає з моменту набранням рішенням суду законної сили, яке виконує основну функцію юридичних фактів – виникнення правоутворюючого наслідку для давнісного володільця та правоприпиняючого – для власника. При цьому державна реєстрація права власності буде мати значення право підтверджуючого, а не правовстановлюючого юридичного факту, який виступає гарантією реалізації і захисту зареєстрованого права власності.

У зв'язку з цим, саме з моменту державної реєстрації за загальним правилом, передбаченим ст. 182 ЦК України, ст. 3 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», нерухоме майно стає об'єктом права власності.

Основоположний принцип, на якому ґрунтується інститут набувальної давності, полягає у необхідності додержання балансу інтересів давнісного набувача та власника майна, права за яким переходять до давнісного набувача.

ВИСНОВКИ

1. Сучасний економічний розвиток України засвідчує важливість інституту набувальної давності як правового механізму забезпечення ефективності цивільного обороту, невід'ємною складовою якого є нерухоме майно. В основі набувальної давності лежить, з одного боку, небажання власника далі здійснювати своє право власності, з іншого боку, воля давнісного володільця на набуття права власності. Особливістю набуття права власності на нерухоме майно за набувальною давністю є об'єктивний фактор часу, який призводить фактичний стан привласнення майна до права власності.

Інститут набувальної давності як підстава набуття права власності на нерухоме майно характеризується недосконалістю правового регулювання відносин, пов'язаних із давнісним володінням, що ускладнює або унеможлиблює набуття права власності на нерухоме майно за набувальною давністю.

Зазначене свідчить про необхідність вдосконалення правового регулювання набувальної давності в Україні з урахуванням законодавчого досвіду країн ЄС.

2. Набувальна давність як інститут цивільного права є сукупністю правових норм, що регламентують виникнення права власності на нерухоме та рухоме майно, яке попередньо належало на праві власності іншій особі, через добросовісне, відкрите та безперервне володіння цим майном як своїм протягом передбаченого законом строку.

3. Сутність інституту набувальної давності, з одного боку, визначається його належністю до інституту строків, а з іншого – тісним зв'язком з цивільно-правовим механізмом правонабуття.

Набувальний строк як відрізок реального часу тягне юридично значущі наслідки у вигляді набуття права власності через юридично значущі дії фактичного володільця, що складають зміст давнісного володіння.

4. Виникнення права власності за набувальною давністю являє собою результат настання складного юридичного факту – правового стану давнісного володіння, що зумовлює перехід права на майно від власника до фактичного володільця.

Правовий стан давнісного володіння виступає в ролі самостійного юридичного факту, а дії та події, що входять до його складу, – умов, які забезпечують настання правового результату. При цьому набувальну давність не слід розглядати виключно як спосіб правонабуття, оскільки зміст цього інституту є більш широким, а його значення в системі правового регулювання пов'язане із забезпеченням ефективності цивільного обігу, захисту прав та інтересів його учасників.

5. Для розмежування рухомого та нерухомого майна законодавець здебільшого застосовує метод виключення, тобто визначає склад або ознаки нерухомого майна, а все інше відносить до рухомого. Такий прийом є виправданим, оскільки він дозволяє не використовувати надто великі переліки та уточнення рухомого майна, хоча законодавець визначає нерухоме та рухоме майно з метою встановлення їх специфіки. Такий підхід водночас зумовлює більш чіткі критерії для визнання речей нерухомим майном та його особливого правового режиму.

У зв'язку з цим нерухоме майно можна визначити як ділянку землі з природними ресурсами та/або побудованими на ній будинками та спорудами.

6. Загальними ознаками нерухомого майна, право на яке набувається за набувальною давністю, є такі:

1) майно не може бути переміщене без завдання йому шкоди, що у подальшому призведе до його знецінення;

2) майно не повинно належати на праві власності володільцю цього майна, який виявив бажання набути право власності на нерухоме майно за набувальною давністю;

- 3) майно перебуває у володінні невідомого безперервно протягом 10 років;
- 4) майно перебуває у володінні невідомого відкрито та добросовісно;
- 5) майно не потрібне власнику, у зв'язку з чим останній не проявляє до нього жодного інтересу протягом 10 років;
- 6) власник майна не звернувся з позовом до суду щодо повернення майна із чужого володіння;
- 7) майно має статус безхазяйної речі;
- 8) право власності на майно підлягає державній реєстрації після відповідного рішення суду.

Ознаки нерухомого майна, право власності на яке набувається за набувальною давністю, можна об'єднати в такі групи:

- 1) фізичні ознаки, тобто майно має міцний зв'язок із земельною ділянкою та не може бути переміщено без завдання шкоди;
- 2) економічні ознаки, тобто майном володіють та користуються тривалий час, майно має цінність, а переміщення цього майна може призвести до знецінювання;
- 3) юридичні ознаки, тобто має місце законодавче регулювання відносин щодо нерухомого майна, право власності на яке набувається за набувальною давністю, застосування до вказаного нерухомого майна режиму державної реєстрації права власності на це майно за набувальною давністю після прийняття відповідного рішення судом.

7. Необхідно розмежовувати такі правові категорії, як «підстави» та «умови» набуття права власності на нерухоме майно за набувальною давністю.

Основною підставною набуття права власності на нерухоме майно за набувальною давністю є рішення суду, тоді як умови набуття - це певні обставини, наявність яких може бути підставою для набуття права власності на нерухоме майно.

8. Доцільно розмежовувати такі правові категорії, як «спосіб» і «підстави» набуття права власності на нерухоме майно за набувальною давністю, оскільки спосіб – це інструмент реалізації волі набувача права власності, в тому числі права на чужі речі, а підстави – юридичний факт, який призводить до виникнення правових наслідків у вигляді набуття права власності на майно, зокрема, права на нерухоме майно за набувальною давністю.

9. Найважливішими умовами набувальної давності, які повинні одночасно застосовуватися, є:

- 1) добросовісність володіння;
- 2) відкритість володіння майном;
- 3) безперервність володіння майном;
- 4) володіння протягом встановленого законом строку.

У зв'язку з цим необхідно доповнити частину третю ст. 344 ЦК України абзацом третім про встановлення виключних підстав для перерви перебігу строку набувальної давності.

10. Давнісне володіння, не будучи суб'єктивним речовим правом, підлягає судовому захисту та самозахисту відповідно до законодавства як унікальне фактичне явище, як суб'єктивне речове право, як самостійний правовий інститут, що має свої завдання, цілі і підстави захисту.

11. Право власності на нерухоме майно за набувальною давністю набувається шляхом пред'явлення до суду позову про визнання права власності за набувальною давністю в порядку, передбаченому ЦПК України.

При вирішенні спорів, пов'язаних із набуттям права власності за набувальною давністю, суди повинні враховувати, зокрема, що:

1) володіння є добросовісним, якщо особа при заволодінні чужим майном не знала і не могла знати про відсутність у неї підстав для набуття права власності;

2) володіння визнається відкритим, якщо особа не приховувала факт знаходження майна в її володінні;

3) вжиття звичайних заходів щодо забезпечення охорони майна не свідчить про приховування цього майна;

4) володіння визнається безперервним, якщо воно не переривалось протягом всього строку набувальної давності або переривалося на незначний строк у випадках, установлених законом.

12. Визнання права власності на нерухоме майно за давнісним володільцем тягне за собою втрату цього права попереднім власником цього майна. Така втрата є результатом бездіяльності власника протягом всього строку набувальної давності. Оскільки таку бездіяльність слід розглядати як добровільну відмову власника від своїх прав на майно, то не виникає колізії між статтями 344 та 346 ЦК України, остання з яких передбачає підстави припинення права власності.

У зв'язку з цим, з метою забезпечення узгодженості зазначених вище статей, необхідно внести зміну до ст. 346 ЦК України, вказавши ще одну підставу припинення права власності на майно – бездіяльність власника щодо належного йому на праві власності майна.

13. Право власності на нерухоме майно за набувальною давністю виникає з моменту набрання рішенням суду законної сили, яке виконує основну функцію юридичних фактів – виникнення правоутворюючого наслідку для давнісного володільця та правоприпиняючого наслідку для власника. При цьому державна реєстрація права власності буде мати значення правопідтверджуючого, а не правовстановлюючого юридичного факту, який виступає гарантією реалізації і захисту зареєстрованого права власності.

У зв'язку з цим, саме з моменту державної реєстрації за загальним правилом, передбаченим ст. 182 ЦК України, ст. 3 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», нерухоме майно стає об'єктом права власності.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Конституція України від 28.06.1996 р. *Відомості Верховної Ради України*. 1996. №30. Ст. 141.
2. Про приватизацію державного житлового фонду: Закон України від 19.06.1992 р. №2482-XII. *Відомості Верховної Ради України*. 1992. №36. Ст. 524.
3. Про заставу: Закон України від 02.10.1992 р. *Відомості Верховної Ради України*. 1992. №47. Ст. 612.
4. Про основи містобудування: Закон України від 16.11.1992 р. *Відомості Верховної Ради України*. 1992. №52. Ст. 683.
5. Про нотаріат: Закон України від 02.09.1993 р. №3425-XI. *Відомості Верховної Ради України*. 1993. №39. Ст. 383.
6. Про ратифікацію Конвенції про захист прав і основних свобод людини 1950 року, Першого протоколу та протоколів №2, 4, 7 та 11 до Конвенції: Закон України від 17.07.1997 р. *Відомості Верховної Ради України*. 1997. №40. Ст. 262.
7. Про іпотеку: Закон України від 05.06.2003 р. №№898-IV. *Відомості Верховної Ради України*. 2003. №38. Ст. 313.
8. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень: Закон України від 01.07.2004 р. №1952-IV. *Відомості Верховної Ради України*. 2004. №51. Ст. 553.
9. Про інформацію: Закон України від 21.05.2015 р. URL: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/2657-12> (дата звернення: 13.02.2019).
10. Житловий кодекс України: Закон України від 30.06.1983 р. №5464-X. *Відомості Верховної Ради України*. 1983. №28. Ст. 573 (з наст. змін. та доп.).
11. Господарсько-процесуальний кодекс України: Закон України від 06.11.1991 р. №1798-XII. *Відомості Верховної Ради України*. 1992. №6. Ст. 56.

12. Земельний кодекс України: Закон України від 25.10.2001 р. *Відомості Верховної Ради України*. 2002. №3-4. Ст. 27.
13. Сімейний кодекс України: Закон України від 10.01.2002 р. №2947-III. *Відомості Верховної Ради України*. 2002. №21–22. Ст. 135.
14. Господарський кодекс України: Закон України від 16.01.2003 р. *Відомості Верховної Ради України*. 2003. №18–22. Ст. 144.
15. Цивільний кодекс України: Закон України від 16.01.2003 р. *Відомості Верховної Ради України*. 2003. №40-44. Ст. 356
16. Цивільний процесуальний кодекс України: Закон України від 18.03.2004 р. №1618-IV. *Відомості Верховної Ради України*. 2004. №40–41, 42. Ст. 492
17. Про право власності на окремі види майна: Постанова Верховної Ради України від 17.06.1991 р. *Відомості Верховної Ради України*. 1992. №35. Ст. 517.
18. Про затвердження Правил користування приміщеннями житлових будинків та прибудинковими територіями: Постанова Кабінету Міністрів України від 08.10.1992 р. №572. Житлове законодавство України /уклад.: М.К. Галянтич, Г.І. Коваленко. Київ: Юрінком Інтер, 1998. 448 с.
19. Про перелік відомостей, що не становлять комерційної таємниці: Постанова Кабінету Міністрів України від 09.08.1993 р. №611. URL: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/611-93-%D0%BF> (дата звернення: 12.12.2018).
20. Про порядок прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів: Постанова Кабінету Міністрів України від 08.10.2008 р. №923. Офіційний вісник України. 2008. №80. Ст. 2694. (Постанова втратила чинність на підставі Постанови КМ від 13.04.2011 р. №461.)
21. Про порядок прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів: Постанова Кабінету Міністрів України від 13.04.2011 р. №461 (у редакції Постанови Кабінету Міністрів України від 08.09.2015 р. №750).

Офіційний вісник України. 2011. №32. Ст. 1359; 2013. №100. Ст. 3667; 2015. №78. Ст. 2599, №89. Ст. 2969; 2017. №12. Ст. 333).

22. Про державне мито: Декрет Кабінету Міністрів України від 21.01.1993 р. №7-93. *Відомості Верховної Ради України*. 1993. №13. Ст. 113.

23. Рішення Конституційного Суду України від 02.03.2004 р. №4-рп/2004 у справі за конституційним зверненням Ярового Сергія Івановича та інших громадян про офіційне тлумачення положень пункту 2 статті 10 Закону України «Про приватизацію державного житлового фонду» та за конституційним поданням 60 народних депутатів України про офіційне тлумачення положень статей 1, 10 цього Закону (справа про права співвласників на допоміжні приміщення багатоквартирних будинків). URL: http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/KS04004.html (дата звернення: 06.02.2019).

24. Рішення Конституційного Суду України у справі за конституційним поданням 51 народного депутата України щодо відповідності Конституції України (конституційності) положень ст. 92, п. 6 розділу X «Перехідні положення» Земельного кодексу України (справа про постійне користування земельними ділянками) від 22.09.2005 р. №5-рп/2005. URL: <http://www.ccu.gov.ua/uk/doccatalog/list?currDir=9890> (дата звернення: 06.02.2019).

25. Про практику застосування судами земельного законодавства при розгляді цивільних справ: Постанова Пленуму Верховного Суду України від 16.04.2004 р. №7. URL: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/va007700-04> (дата звернення: 11.02.2019).

26. Про судову практику розгляду цивільних справ про визнання правочинів недійсними: Постанова Пленуму Верховного Суду України від 06.11.2009 р. №9. URL: http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/VS090583.html (дата звернення: 11.02.2019).

27. Ухвала Судової палати у цивільних справах Верховного Суду України від 21.11.2007 р. (реєстраційний номер судового рішення в ЄДРСР – 1206189) /Єдиний державний реєстр судових рішень. URL: <http://www.reyestr.court.gov.ua> (дата звернення: 11.02.2019).

28. Ухвала Судової палати у цивільних справах Верховного Суду України від 17.09.2008 р. (реєстраційний номер судового рішення в ЄДРСР – 2351606) /Єдиний державний реєстр судових рішень. URL:<http://www.reyestr.court.gov.ua> (дата звернення: 11.02.2019).

29. Про затвердження тимчасового положення про порядок реєстрації прав власності на нерухоме майно: Наказ Міністерства юстиції від 07.02.2002 р. №7/5. Зареєстрований у Міністерстві юстиції України 18.02.2002 р. за №157/6445 (із змін.). *Офіційний вісник України*. 2002. №8. Ст. 383. (Наказ втратив чинність на підставі Наказу Міністерства юстиції від 14.12.2012 р. №1844/5.)

30. Про затвердження Порядку використання даних Реєстру прав власності на нерухоме майно, Єдиного реєстру заборон відчуження об'єктів нерухомого майна, Державного реєстру іпотек та Державного реєстру обтяжень рухомого майна: Наказ Міністерства юстиції від 18.12.2012 р. №2102/22414. *Офіційний вісник України*. 2012. №96. Ст. 3890.

31. Про судову практику в справах про захист права власності та інших речових прав: Постанова Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ від 07.02.2014 р. №5. URL: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/v0005740-14/page> (дата звернення: 05.01.2019).

32. Постанова Вищого господарського суду України від 06.06.2007 р. у справі №3/269 (реєстраційний номер судового рішення в ЄДРСР – 723982) /Єдиний державний реєстр судових рішень. URL:<http://www.reyestr.court.gov.ua> (дата звернення: 05.01.2019).

33. Про визнання права власності на нерухоме майно: Постанова Вищого господарського суду України від 22.01.2008 р. №8/509-НМ. URL: http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/SD080161.html (дата звернення: 05.01.2019).

34. Постанова Вищого господарського суду України, Ухвала Апеляційного суду Полтавської області від 16.05.2012 р. у справі №6-30/224-09-5845. URL: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/24060922> (дата звернення: 15.01.2019).

35. Постанова Пленуму Вищого господарського суду від 28.01.2013 р. №24-150/0/4-13. URL: <http://kam-merch.ru/postanova-plenumu-vishhogo-gospodars/> (дата звернення: 10.01.2019).

36. Про окремі питання застосування строків позовної давності: Лист Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ від 16.01.2013 р. №10-70/0/4-13. URL: <http://document.ua/pro-okremi-pitannja-zastosuvannja-strokov-pozovnoyi-davnosti-doc129345.html> (дата звернення: 11.01.2019).

37. Про практику застосування судами законодавства під час розгляду цивільних справ про захист права власності та інших речових прав: Лист Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ від 28.01.2013 р. №24-150/0/4-13. URL: <http://document.ua/pro-praktiku-zastosuvannja-sudami-zakonodavstva-pid-chas-roz-doc130596.html> (дата звернення: 11.01.2019).

38. Про відмову в позові про визнання права власності на нерухоме майно за набувальною давністю: Постанова Колегії суддів судової палати у цивільних справах Апеляційного суду Київської області у справі від 12.12.2013 р. №2-3734/12. URL: <http://www.dompravo.kiev.ua/otkazano-v-iske-o-priznanii-prava-sobstvennosti-na-nedvizhimoe-imushchestvo-po-priobretatelnoj-davnosti/> (дата звернення: 12.01.2019).

39. Про визнання права власності на частину будинку за набувальною давністю: Постанова Колегії суддів судової палати у цивільних справах Апеляційного суду Київської області у справі від 17.11.2014 р. №367/4058/14-ц. URL: <http://www.dompravo.kiev.ua/postanovlenie-o-priznanii-prava-sobstvennosti-na-chast-doma-po-priobretatelnoj-davnosti/> (дата звернення: 03.02.2019).

40. Про визнання права власності на нерухоме майно за набувальною давністю: Рішення Уманського міськрайонного суду Черкаської області від 02.11.2017 р. №705/1643/17. URL: <https://verdictum.ligazakon.net/document/70048047> (дата звернення: 12.01.2019).

41. Всеобщая Декларация прав человека: Принята резолюцией 217а (III) Генеральной Ассамблеи ООН 10.12.1948 г. *Права людини: Міжнародні договори України, декларації, документи*/упоряд. Ю.К. Качуренко. 2-е вид. Київ: Юрінком Інтер, 1992. С. 18–24.

42. О праве граждан на покупку и строительство индивидуальных жилых домов: Указ Президиума Верховного Совета СССР от 26.08.1948 г. *Ведомости Верховного Совета СССР*. 1948. №36. Ст. 21.

43. Про власність: Закон України від 07.02.1991 р. *Відомості Верховної Ради УРСР*. №20. Ст. 249. (Втратив чинність).

44. Гражданский кодекс Украинской ССР: утв. Законом от 18.07.1963 г. Офиц. текст с изм. и доп. URL: <http://webmaster@rada.gov.ua> (дата звернення: 12.01.2019).

45. Гражданский кодекс Республики Молдова от 06.06.2002 г. /RegistruLdeStatalActelorJuridicealRepubliciiMoldova. URL: <http://lex.justice.md/ru/325085> (дата звернення: 12.01.2019).

46. Агарков М.М. Обязательство по советскому гражданскому праву. Москва: Юриздат, 1940. 258 с.

47. Агафонов С. Римське право: навч.-метод. посіб. Київ: Вид-во КНЕУ, 2005. 144 с.

48. Азимов Ч.Н. Залоговое право. Харьков: Оригинал, 1993. 45 с.
49. Алексеев С.С. Частное право: науч.-публицист. очерк. Москва: Статут, 1999. 160 с.
50. Алехина Л.П., Черевичко Т.В. Некоторые аспекты правовых рисков в отношении права собственности. *Известия вузов. Серия: Правоведение*. 1998. №1. С. 152–155.
51. Аналіз окремих питань судової практики, що виникають при застосуванні судами рекомендаційних роз'яснень, викладених у постанові Пленуму Верховного Суду України «Про судову практику розгляду цивільних справ про визнання правочинів недійсними» від 06.11.2009 р. №9 URL: http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/VRR00220.html (дата звернення: 16.10.2018).
52. Аналіз деяких питань застосування судами законодавства про право власності при розгляді цивільних справ. *Вісник Верховного Суду України*. 2014. №3 (163). С. 30–34.
53. Аналіз деяких питань застосування судами законодавства про право власності при розгляді цивільних справ /Верховний Суд України. 15.12.2016 р. URL: http://zib.com.ua/ua/print/100768-analiz_vsu_deyaki_h_pitan__zastosuvannya_sudami_zakonodavstva.html (дата звернення: 23.11.2018).
54. Андреев В.К. Право собственности в России. Москва: БЕК, 1993. 144 с.
55. Андрейцев В.І. Земельне право і законодавство суверенної України. Актуальні проблеми практичної теорії. Київ: Знання, 2005. 447 с.
56. Архів Апеляційного суду Харківської області за 2005 р. Справа №22-а-3808.
57. Бабкин С.А. Основные начала организации оборота недвижимости. Москва: АО «Центр ЮрИнформ», 2001. 224 с.

58. Барінова О.А. Вещные права в системесубъективныхгражданских прав. Актуальныепроблемыгражданского права /под ред. О.Ю. Шиловостова. Москва: Норма, 2003. Вып. 6. 268 с.
59. Бартошек М. Римское право (понятия, термины, определения). Москва: Юрид. лит., 1989. 345 с.
60. Безсмертна Н. Межі здійснення права приватної власності в Україні. *Право України*. 2002. №6. С. 51–54.
61. Берлач А.І. Правові засади захисту комерційної таємниці в Україні. URL: <http://www.nbuv.gov.ua/> (дата звернення: 24.09.2018).
62. Бернгефть Ф., Колеръ І. Гражданское право Германии: пер. с нем. /под ред. В. М. Нечаева. Санкт-Петербург: Сенатскаятипогр., 1910. 478 с.
63. Бірюкова І.А., Заїка Ю.О. Цивільне право України. Загальна частина: підручник. Київ: КНТ, 2006. 480 с.
64. Блага І. Обмеження права власності (з історії проблеми). *Право України*. 2000. №1. С. 121–124.
65. Блащук Т.В. Особливості участі юридичних осіб публічного права у цивільних відносинах. *Приватне право і підприємництво*. 2009. №8. С. 55–59.
66. Борисов Г.А. Теориягосударства и права: учебник. Белгород: Изд-во БелГУ, 2007. 230 с.
67. Брагинский М.И. Гражданское право и объектысобственности. *Журнал российского права*. 1997. №11. С. 79–84.
68. Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право: Общиеположения. Москва, 1997. 728 с.
69. Братусь С.Н. О соотношениигражданскойправоспособности и субъективных прав. *Советскоегосударство и право*. 1949. №8. С. 40–43.
70. Бубнов М.Ю. Набувальна давність як підстава набуття права власності: автореф. дис. ... канд. юриди. наук. Рязань, 2003. 21 с.

71. Бусуйок Д.В. Правове регулювання виникнення, здійснення та припинення прав на землю: навч. посіб. /за заг. ред. П. Ф. Кулинина. Київ: Вид-во Європ. ун-ту, 2010. 185 с.
72. Васильчак С.В., Ганич І.М. Захист комерційної таємниці в Україні. URL: <http://www.nbuv.gov.ua/> (дата звернення: 12.08.2018).
73. Васильченко В.В. Римське право на тлі права сучасного: монографія. Запоріжжя: ТОВ «Верже», 1999. 132 с.
74. Васильченко В.В., Михайленко О.О. Коментар та постатейні матеріали до законодавства про власність та інші речові права: посібник. Харків: Одиссей, 2007. 104 с.
75. Васьковский Е.В. Учебник гражданского права. Санкт-Петербург, 1896. Вып. 2: Вещное право. 188 с.
76. Вахонєва Т. Набувальна давність як правовий інститут цивільного права: історія та сучасність. *Підприємництво, господарство і право*. 2004. №6. С. 36–41.
77. Венедиктов А.В. Государственная социалистическая собственность. Москва, 1948. 294 с.
78. Вещные права на землю в избранных фрагментах из Дигест Юстиниана: пер. с латин. /отв. ред. Л.Л. Кофанов. Москва: Статут, 2006. 552 с.
79. Вильнянский С.И. Лекции по советскому гражданскому праву. Харьков, 1958. Ч. 1. 382 с.
80. Власник і право власності /за ред. Я.М. Шевченко. Київ: Бліц-Інформ, 1994. 163 с.
81. Вороніна Н.В. Способи набуття та припинення права власності. *Актуальні проблеми держави і права: зб. наук. пр.* 2009. Вип. 51. С. 62–65.
82. Галюк В.В., Юлдашев О.Х. Курс цивільного та сімейного права України (у питаннях і відповідях): навч. посіб. Київ: МАУП, 2005. 240 с.

83. Гангало Р.Ф. Тенденции развития процессуальных гарантий прав на жилище в законодательстве Украины. *Актуальні проблеми держави та права*: зб. наук. пр. Одесса, 1998. Вип. 5. С. 311–314.

84. Гангало Р.Ф. Безоплатное пользование имуществом. Гражданский кодекс Украины: науч.-практ. комм.: учеб.-практ. справ. /подобщ. ред. Е.О. Харитонов. Харьков: Одиссей, 1999. С. 552–564.

85. Гангало Р.Ф. Наем жилого помещения. Гражданский кодекс Украины: науч.-практ. комм.: учеб.-практ. справ. /подобщ. ред. Е.О. Харитонов. Харьков: Одиссей, 1999. С. 448–461.

86. Гангало Р.Ф. Наем жилого помещения. Гражданское и семейное право Украины: учеб.-практ. справ. /под ред. Е.О. Харитонов. Харьков: Одиссей, 1999. С. 336–339.

87. Гангало Р.Ф. Суперфіцій у римському праві та його рецепція у сучасному цивільному праві України: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Київ, 2000. 18 с.

88. Гегель Г. В.Ф. Философия права. Москва: Академ. кн., 1990. 324 с.

89. Генкин Д.М. Право собственности в СССР: учебник. Москва: Госюриздат, 1961. 223 с.

90. Господарський кодекс України: наук.-практ. комент. Харків: Одиссей, 2007. 387 с.

91. Гражданский кодекс УССР: утв. ВЦИК 16.12.1922 г. (введен в действие с 01.02.1923 г.). 1-е изд., офиц. Харьков: Изд-е Народного комиссариата юстиции, 1923. 131 с.

92. Гражданский кодекс Франции (Кодекс Наполеона) /пер. с фр. В. Захватаева; предисл и отв. ред. А. Довгерт. Киев: Истина, 2006. 664 с.

93. Гражданский кодекс Франции (Кодекс Наполеона) от 21.03.1804 г. (с изм. и доп. по состоянию на 01.09.2011 г.). URL: http://pnu.edu.ru/ru/faculties/full_time/uf/iogip/study/studentsbooks/histsources2/igpzio49/ (дата звернення: 23.10.2017).

94. Гражданский кодекс Франции (Кодекс Наполеона) = CodecivildesFrançais (CodeNapoléon) /пер. с фр. В.Н. Захватаева. Москва-Берлин: ИнфотропикМедиа, 2012. 624 с.

95. Гражданское и торговое право капиталистическихгосударств: учебник. 3-е изд., перераб. и доп. Москва: Междунар. отношения, 1993. 560 с.

96. Гражданское право /под ред. А.П. Сергеева, Ю.К. Толстого. Санкт-Петербург, 1996. Ч. 1. 288 с.

97. Гражданское право Украины/под ред. А.А. Пушкина, В.М. Самойленко. Харьков: Основа, 1996. Ч. 1. 311 с.

98. ГражданскоеуложениеГермании = DeutschesBürgerlichesGesetzbuchmitEinführungsgesetz: Вводный закон к Гражданскому уложению: пер. с нем. /науч. ред.: А.Л. Маковский и др. Москва: ВолтереКлувер, 2004. 724 с.

99. ГражданскоеуложениеГермании: Вводный закон к Гражданскомууложению = BürgerlichesGesetzbuchDeutschlandsmiteinführungsgesetz: пер. с нем. /науч. ред. Т.Ф. Яковлева. 4-е изд., перераб. Москва: ИнфотропикМедиа, 2015. 888 с. (Серия: Германские и европейскиезаконы. Кн. 1).

100. Григор'єв В.В. Оцінка об'єктів нерухомості. Київ, 2000. 184 с.

101. Демченко О.В. Деякі аспекти набуття прав на приміщення в багатоквартирному житловому будинку. *Вісник Харківського національного університету ім. В.Н. Каразіна*. Серія: Право. Харків: Вид-во ХНУ ім. В.Н. Каразіна, 2015. С. 144–147.

102. Дербург Г. Пандекты/пер. с 6-го нем. неправ. изд. А.Ю. Блоха, А.Я. Гальперина, Д.И. Утнелова, К.А. Шнейдера; под ред. А.Ф. Мейендорфа. Санкт-Петербург: Гос. типогр., 1905. Т. I, ч. 2: Вещное право. 336 с.

103. Дзера А.В. Общиеположения о сделках в новомГражданском кодексе Украины. ПроблемыгармонизациизаконодательстваУкраины и

странЕвропы/подобщ. ред. Е.Б Кубко, В.В. Цветкова. Киев: ЮринкомИнтер, 2003. С. 367–369.

104. Дзера І.О. Цивільно-правовий захист права власності в Україні. Київ, 2000. 211 с.

105. Дзера І.О. Цивільно-правові засоби захисту права власності в Україні. Київ: Юрінком Інтер, 2001. 256 с.

106. Дзера О.В. Розвиток права власності громадян в Україні: монографія. Київ: Вентурі, 1996. 272 с.

107. Диба І. Набувальна давність. Юридичний вісник України. 2005. №44 (540). С. 14–18.

108. Диошди Д. Собственность в древнем и предклассическомримском праве. Современныеисследованияримского права: реферат. сб. /под ред. В.С. Нерсисянца и др. Москва: ИНИОН АН СССР. 1987. С. 82–86.

109. Довідка про вивчення практики розгляду земельних спорів судами Київської області. Поточний архів Верховного Суду України. 2008 р.

110. Дождев Д.В. Римскоечастное право: учебник. 2-е изд., изм. и доп. /под ред. В.С. Нерсисянца. Москва: Норма, 2004. 542 с.

111. Єрмоленко В. Правові проблеми добровільної відмови від земельної ділянки сільськогосподарського призначення. *Підприємництво, господарство і право*. 2010. №7. С. 116–119.

112. Жеков Д.В. правонаступництво як елемент реорганізації юридичної особи. *Актуальні проблеми держави і права: зб. наук. пр.* 2014. Вип. 74. С. 281–287.

113. Жилинкова І.В. Правовой режим имуществачленовсемьи. Харьков: Ксилон, 2000. 398 с.

114. Жиравецький Т.М. Особливості права користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис). *Актуальні питання реформування правової системи України: матеріали V Міжнар. наук.-*

практ. конф. (м. Луцьк, 30–31 трав. 2008 р.) /уклад. Т.Д. Климчик. Луцьк: Волинська обл. друкарня, 2008. С. 342–344.

115. Загальна декларація прав людини. Київ, 1995. 112 с.

116. Зайцев Ю. Методико-організаційні засади опрацювання термінології проекту Цивільного кодексу України. *Українське право*. 1996. №2. С. 27–31.

117. Законодательные акты Великого княжества Литовского XV–XVI вв. Львов, 1936. 192 с.

118. Закорецька Л. Види прав на чужі речі: порівняльний аналіз за римським приватним правом та сучасним цивільним правом. *Право України*. 2007. №8. С. 34–38.

119. Застосування судами цивільного і цивільного процесуального законодавства /за ред. П.І. Шевчука. Київ: Видав. дім «Ін Юре», 2002. 416 с.

120. Земельне право України: підручник /Г.М. Беженар та ін.; за ред. О.О. Погрібного, І.І. Каракаша. 2-е вид., перероб. і доп. Київ: Істина, 2009. 600 с.

121. Земельний кодекс України: коментар /за ред. А.П. Гетьмана, М. В. Шульги. Харків: ТОВ «Одіссей», 2002. 600 с.

122. Земельний кодекс України: наук.-практ. комент. /за ред. В.І. Семчика. Київ: Видав. Дім «Ін Юре», 2003. 676 с.

123. Зобов'язальне право: навч. посіб. /за ред. О.В. Дзери. Київ: Юрінком Інтер, 1998. 298 с.

124. Иоффе О.С. Правоотношение по советскому гражданскому праву. Ленинград, 1949. Гл. V. 226 с.

125. Иоффе О.С. Советское гражданское право. Москва: Юриздат, 1958. 251 с.

126. Ільків Н., Ільницький О. Примусове відчуження земельних ділянок та об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені з мотивів суспільної необхідності: правові проблеми. *Право України*. 2011. №5. С. 231–241.

127. Капогросси Колоньезе Л. Земля в Древнем Риме: Формы собственности и производственные отношения (реферат Е. В. Ляпуновой). Современные исследования римского права: реф. сб. Москва: ИНИОН АН СССР, 1987. С. 191–201.
128. Караваєв І. Набувальна давність. Податкове планування. 2007. №7. 28–32.
129. Каракаш И.И. Право собственности на землю и право землепользования в Украине: науч.-практ. пособие. Киев: Истина, 2004. 216 с.
130. Клименко О.М. Речеве право у праві України: Проблеми та перспективи (у порівнянні з Німецьким Цивільним уложенням). *Юриспруденція: Теорія і практика*. 2005. №9 (11). С. 27–30.
131. Клименко О.М. Правомірність незаконного володіння: Юридична казуїстика чи шлях «через терни» до захисту володіння у праві України. *Нотаріат. Адвокатура. Суд*. 2005. №11 (13). С. 1–9.
132. Кодифікація приватного (цивільного) права України /А.С. Довгерт, О.А. Підпригора, Д.В. Боброва та ін. Київ: Укр. центр правничих студій, 2000. 302 с.
133. Копылов А.В. Сервитуты в римском, русском дореволюционном и современном гражданском праве. *Древнее право*. 1997. №1 (2). С. 93–96.
134. Копилова Ж.В. Підстави виникнення права приватної власності фізичних осіб на житловий будинок та квартиру за цивільним законодавством України: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Одеса, 2013. 22 с.
135. Кормич А.І. Історія вчень про державу і право: навч. посіб. Київ: Правова єдність, 2009. 312 с.
136. Кремлев Н. К учению о праве добросовестного владельца на плоды по римскому праву. Казань, 1866. 280 с.
137. Кулинич П.Ф. Право земельного сервітуту: поняття, види та порядок реалізації. *Юридичний журнал*. 2003. №10. С. 64–68.

138. Куцевич О.П. Віндикація земельних ділянок за законодавством України в умовах обов'язкової реєстрації речових прав на нерухоме майно. *Європейські перспективи*. 2014. №10. С. 146–152.

139. Лапач В.А. Система объектовгражданских прав: теория и судебная практика. Санкт-Петербург: Юрид. центр Пресс, 2002. 554 с.

140. Лисаченко А.В. Приобретение права собственности: автореф. канд. юрид. наук. Екатеринбург, 2002. 22 с.

141. Лічман Т.В. Окремі аспекти захисту комерційної таємниці вітчизняних підприємств в умовах євроінтеграції. URL: <http://www.nbuv.gov.ua/> (дата звернення: 12.01.2019).

142. Лоський К. Історія та система римського приватного права. Київ, 1921. Т. 3: Спеціальна частина системи: Наука про права речеві. 103 с.

143. Луспеник Д. Спори про набувальну давність: проблеми теорії і судової практики. *Юридичний журнал*. 2006. №5 (47). С. 114–118.

144. Луспеник Д. Відступлення від правових висновків ВСУ: аналіз судової практики у цивільних справах. *Судово-юридична газета*. 2018. URL: <https://court.gov.ua/press/interview/543652/> (дата звернення: 15.05.2018).

145. Майданик Р.А. Проблеми довірчих відносин в цивільному праві. Київ: Видав.-поліграф. центр «Київський університет», 2002. 502 с.

146. Майданик Р.А. Проблеми регулювання довірчих відносин у цивільному праві: автореф. дис. ... д-ра юрид. наук. Київ, 2003. 29 с.

147. Маковій В.П. Набувальна давність у цивільному праві: дис. ... канд. юрид. наук. Харків, 2007. 224 с.

148. Масевич М.Г. Основанияприобретения права собственности на бесхозяйныевещи. Проблемысовременногогражданского права. Москва: Городец, 2000. С. 173–191.

149. Маслов В.Ф. Осуществление и защита права личнойсобственности в СРСР. Москва: Юрид. лит., 1961. 239 с.

150. Мартин В. Право користування чужим майном (сервітути) за новим законодавством України. URL: <http://lawyer.org.ua/?w=r&i=&d=607> (дата звернення: 09.01.2019).

151. Матвійчик Л., Пімахов Д. Правовий статус сервітутів і обмежень прав на земельні ділянки. *Юридичний вісник України*. 2002. №16. С. 34–38.

152. Машкевич К. Сервітути та подібні права в різних країнах світу. URL: <http://geomatrica.kiev.ua/training/Legislation/chapter204.html> (дата звернення: 15.02.2019).

153. Мельник З.П. Рецепція права як засіб вдосконалення правової системи (теоретико-правовий аспект): дис. ... канд. юрид. наук. Київ, 2009. 181 с.

154. Михайленко О.О. Інститут володіння: Постановка проблем. *Право України*. 2002. №9. С. 124–128.

155. Михайленко О.О. Речово-правові обмеження права приватної власності за стародавнім римським та сучасним цивільним правом України: дис. ... канд. юрид. наук. Запоріжжя, 2003. 189 с.

156. Міненкова Н.О. Набувальна давність у правозастосовній практиці: окремі проблемні питання. *Вісник Верховного Суду України*. 2015. №1 (173). С. 39–47.

157. Мірошніченко А.М., Марусенко Р.І. Науково-практичний коментар Земельного кодексу України. Київ: Правова єдність, 2009. 496 с.

158. Мірошніченко А.М. Земельне право України: підручник. Київ: Алерта: КНТ: ЦУЛ, 2009. 712 с.

159. Мірошніченко А.М. Земельне право України: підручник. Київ: Алерта, 2013. 512 с.

160. Місник Н.Н. Про володіння майном як власним і сумлінному володінні з набувальної давності. *Вісник цивільного права*. 2007. №2. С. 35–45.

161. Мітягіна С.Б. Земельні сервітути /Міністерство юстиції України. URL: <http://minjust.gov.ua/?do=dr&did=4815&sid=comments> (дата звернення: 04.01.2019).

162. Морандьер Л.Ж. Гражданское право Франции: в 3 т. /пер. с фр. Е. А. Флейшиц. Москва: Изд-во иностр. лит., 1960. Т. 2. 314 с.

163. Науково-практичний коментар до цивільного законодавства України: в 4 т. /А.Г. Ярема та ін. Київ: Вид-во А.С.К., 2004. Т. 1: Загальні положення. Особисті немайнові права фізичної особи. Права власності. 928 с.

164. Науково-практичний коментар до цивільного законодавства України: у 4 т. /В.Г. Ротань (отв. ред.), А.Г. Ярема та ін. Київ: Вид-во А.С.К., 2004. Т. 2: Право інтелектуальної власності. Зобов'язальне право. 864 с.

165. Науково-практичний коментар до цивільного законодавства України: в 4 т. /А.Г. Ярема та ін. Київ: АСК; Севастополь: Ін-т юрид. досліджень, 2005. Т. 3. 878 с.

166. Науково-практичний коментар Земельного кодексу України /за ред. В.В. Медведчука. Київ: Юрінком Інтер, 2004. 314 с.

167. Науково-практичний коментар Цивільного кодексу України: у 2 т. /відп. ред. О.В. Дзера (кер. авт. кол.), Н.С. Кузнєцова, В.В. Луць. Київ: Юрінком Інтер, 2005. Т. 1. 816 с.

168. Науково-практичний коментар Цивільного кодексу України: у 2 т. /за заг. ред. О.В. Дзери, Н.С. Кузнєцової, В.В. Луця. Київ: Юрінком Інтер, 2005. Т. 2. 1088 с.

169. Науково-практичний коментар Цивільного кодексу України: у 2 т. /за ред. О.В. Дзери (кер. авт. кол.), Н.С. Кузнєцової, В.В. Луця. 3-є вид., перероб. і доп. Київ: Юрінком Інтер, 2008. Т. I. 832 с.

170. Нефедьев Е.Л. Учебник російського цивільного судочинства. Москва, 1909. 346 с.

171. Обдимко Ю.С. Деякі аспекти набуття права власності на об'єкти безхазяйного нерухомого майна /Офіційний веб-сайт Міністерства юстиції України. URL: <http://www.minjust.gov.ua/37181> (дата звернення: 11.02.2019).

172. Оборотов И.Г. Давностькакособый вид срока в правовомрегулировании. *Актуальні проблеми держави і права*: зб. наук. пр. 2006. Вип. 27. С. 337–340.

173. Основи римського приватного права: навч. посіб. Львів: Ред.-вид. відділ Львів. ун-ту, 2000. 218 с.

174. Основныеинститутыгражданского права зарубежныхстран: Сравнительно-правовоеисследование/под ред. В.В. Залесского. Москва: Норма, 2000. 312 с.

175. Пересунько С.І. Право державної власності в Україні (історія, сучасність, перспективи). Кіровоград: Єлисавет, 1998. 297 с.

176. Печеный О.П. Приобретательнаядавность. Харьковскаяцивилистическая школа: право собственности: монография/под ред. И.В. Спасибо-Фатеевой. Харьков: Право, 2012. 302 с.

177. Підпригора О.А. Основи римського приватного права. Київ: Вища шк., 1995. 298 с.

178. Підпригора О.А. Римська цивілістика і кодифікація цивільного законодавства України: матеріали II Наук.-практ. конф., присв. пам'яті проф. К.Г. Федорова. Запоріжжя, 1997. С. 7–12.

179. Підпригора О.А. Римське приватне право: підручник. 3-є вид., перероб. та доп. Київ: Видав. Дім «Ін Юре», 2001. 256 с.

180. Підпригора О.А., Харитонов Є.О. Римське право: підручник. Київ: Юрінком Інтер, 2003. 346 с.

181. Пікалов Є., Юрченко А. Договір про встановлення сервітуту. *Юридичний журнал*. 2003. №5 (11). С. 63–68.

182. Погрібний О.О. Право земельного сервітуту за українським земельним законодавством. Земельне право України. Теорія і практика. 2006. №1. С. 34–41.

183. Погрібний С.О. Порівняльно-правовий інститут володіння у континентальній, англосаксонській та східноєвропейській системах права: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Київ, 2001. 19 с.

184. Подопригора А.А. Основы римского гражданского права: учеб. пособие / отв. ред. Ю.В. Ежова. 2-е изд., перераб. Київ: Вентури, 1995. 286 с.

185. Покровский И.А. История римского права / вступ. ст., пер. с лат., науч. ред. и коммент. Л.Д. Рудокваса. Санкт-Петербург: Издат.-торговый дом «Летний Сад», 1998. 560 с.

186. Право власності в Україні / за ред. Я.М. Шевченко. Київ: Бліц-Інформ, 1996. 320 с.

187. Право власності в Україні: навч. посіб. / за ред. О.В. Дзери, Н.С. Кузнецової. Київ: Юрінком Інтер, 2000. 816 с.

188. Практика застосування окремих норм Цивільного кодексу України: практ. посіб. / А.Г. Ярема та ін. Київ: Видав. Дім «Ін Юре», 2008. 396 с.

189. Практика розгляду судами земельних спорів, 2009. *Бюлетень законодавства і юридичної практики*. 2010. №5. 348 с.

190. Присяжнюк Ю.П., Горенко Л.М. Ринкова еволюція аграрних відносин в Україні. *Український історичний журнал*. 2000. №5. С. 32–38.

191. Присяжнюк Ю.П. Сервітутне право у «Картині світу» пересічного українського селянина (на матеріалах Правобережної України початку ХХ століття). URL: http://history.org.ua/xix/5/2_3.pdf (дата звернення: 11.02.2019).

192. Проблемні питання у застосуванні Цивільного і Господарського кодексів України / за ред. А.Г. Яреми, В.Г. Ротаня. Київ: Реферат, 2005. 276 с.

193. Пушкин А., Басенко А. Владение как институт гражданского права. Бизнес-Информ. 1996. №9. С. 16–19.

194. Райхер В.К. Абсолютные и относительные права (к проблеме деления хозяйственных прав). Известия экономического факультета Ленинградского политехнического института . 1928. Вып. 8. С. 92–98.

195. Римське право: Інституції /ред. Є.О. Харитонов. 3-е вид., випр. Харків: Одиссей, 2003. 287 с.

196. Рубаник В.Є. Інститут права власності в Україні: проблеми зародження, становлення й розвитку в період до 1917 року: Історико-правове дослідження. Харків: Легас, 2002. 352 с.

197. Рудаков А.А. Вещные права на землю. URL: http://sir35.narod.ru/La/Pr1_507.htm (дата звернення: 29.10.2018).

198. Рудоквас А.Д. Сфера применения института приобретательной давности (usucapio) в римском праве и гражданском праве России. *Древнее право. Ius antiquum*. 2001. №1 (8). С. 144–163.

199. Рудоквас А.Д. Добросовестность владения и приобретательная давность: *malafidessupervenienst non impedit usucapionem*. Вещные права: система, содержание, приобретение: сб. науч. трудов в честь проф. Б.Л. Хаскельберга/под ред. Д.О. Тузова. Москва: Статут, 2008. С. 311–316.

200. Северова Є.С. Набувальна давність у цивільному праві України: питання застосування за матеріалами судової практики. *Науковий вісник Ужгородського національного університету*. Серія: Право. Ужгород, 2011. Вип. 17. С. 114–118.

201. Севрюкова І.Ф. Деякі питання відношень власності у спільних підприємствах. *Правова держава: міжвідом. зб. наук. пр.* Київ: Наук. думка, 1993. Вип. 4. С. 13–18.

202. Севрюкова І.Ф. Деякі питання правової форми реалізації відносин власності. Проблеми підготовки нового Цивільного кодексу України: матеріали наук.-практ. конф. (м. Київ, 1993 р.). Київ, 1993. С. 81–84.

203. Севрюкова І.Ф. Речеві права комерційних організацій. Власник і право власності. Київ: Наук. думка, 1994. С. 118–128.

204. Севрюкова І.Ф. Вещные права и доверительная собственность в гражданском законодательстве Украины. Право собственности в Украине. Київ: Блиц-Информ, 1996. С. 120–149.

205. Севрюкова І.Ф. Види обмежених речових прав і володіння в системі українського цивільного законодавства: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Київ, 1998. 20 с.

206. Семчик В.І. Право власності за Конституцією України. Київ: Видав. Дім «Ін Юре», 1997. 36 с.

207. Семчик В.І., Кулинич П.Ф., Шульга М.В. Земельне право України: підручник. Київ: Видав. Дім «Ін Юре», 2008. 600 с.

208. Скловский К.И. Собственность в гражданском праве: учеб.-практ. пособие. 2-е изд. Москва: Дело, 2000. 512 с.

209. Скловский К.И. Собственность в гражданском праве. 5-е изд., перераб. Москва: Статут, 2010. 893 с.

210. Слипченко С.А., Кройтор В.А. Гражданское право Украины. Харьков: Эспада, 2000. Ч. 1. 246 с.

211. Смітюх А.В. Ідея добросовісності як імператив приватного права. *Право України*. 2001. №8. С. 52–53.

212. Спасибо-Фатеева И. Государственная регистрация в сфере имущественного оборота. *Підприємництво, господарство і право*. 2000. №7. С. 5–8.

213. Стаценко О.С. Проблеми правового регулювання правочинів щодо об'єктів нерухомого майна. *Традиції та новації юридичної науки: минуле, сучасність, майбутнє*: матеріали міжнар. наук.-практ. конф. (м. Одеса, 19 трав. 2017 р.): у 2 т. Т. 2 /відп. ред. Г.О. Ульянова. Одеса: Видав. Дім «Гельветика», 2017. 848 с.

214. Стаценко О.С. До визначення набувальної давності на нерухоме майно за законодавством України. *Динаміка статусу приватної особи в сучасних умовах інтеграційного розвитку України*: матеріали Всеукр. конф., присвяч. пам'яті І.В. Шерешевського (м. Одеса, 30 листоп. 2017 р.). /за заг. ред. Є.О. Харитонова. Одеса: Фенікс, 2017. 258 с.

215. Стаценко О.С. До питання набуття прав на нерухоме майно за набувальною давністю. *Вісник Чернівецького факультету НУ «Одеська юридична академія»*: зб. наук. ст. Чернівці, 2018. №2. С. 113–123.

216. Стаценко О.С. Підстави набуття прав на нерухоме майно за набувальною давністю. *Підприємництво, господарство і право*: щомісяч. наук.-практ. господар.-правовий журн. Київ: Наук.-дослід. ін-т приватного права і підприємництва ім. акад. Ф.Г. Бурчака НАПрН України, 2018. Вип. 8. 221 с.

217. Стаценко О.С. Щодо визначення ознак нерухомого майна, яке виникає за правом набувальної давності. Від римського приватного права до права ІТ-права. *Римське право і сучасність*: матеріали міжнар. наук. конф. (м. Одеса, 19 трав. 2018 р.). /за заг. ред. Є.О. Харитонова, К.Г. Некіт. Одеса: Фенікс, 2018. С. 147–150.

218. Стаценко О.С. Поняття нерухомості за законодавством України та деяких зарубіжних країн. *Правові та інституційні механізми забезпечення розвитку держави та права в умовах євроінтеграції*: матеріали Міжнародної науково-практичної конференції (20 травня 2016 р., м. Одеса): у 2 т. Т. 2 /відп. ред. М.В. Афанасьєва. Одеса: Юридична література, 2016. С. 509-512.

219. Стаценко О.С. Формування норм щодо набуття прав на нерухоме майно за набувальною давністю у Стародавньому Римі. *Римське приватне право: здобутки європейські та глобальні*: матер. міжн. колоков. (м. Одеса, 27 жовтня 2018 р.) /За заг. ред. д.ю.н., проф. Є.О. Харитонова. Одеса: Фенікс, 2018. С. 54-58.

220. Стаценко О.С. До питання особливостей набуття прав на нерухоме майно за набувальною давністю в Україні. *Правові та інституційні механізми*

забезпечення розвитку України в умовах європейської інтеграції: матеріали Міжнародної науково-практичної конференції (м. Одеса, 18 травня 2018 р.). У 2-х т. Т. 2 //відп. ред. Г.О. Ульянова. Одеса: Видавничий дім «Гельветика», 2018. С. 527-529.

221. Стаценко О.С. Розвиток інституту набувальної давності в цивільному праві України. *Nationallawjournal: teoryandpractice. L.L.C. ScientificandPracticalPublicationinLaw*. 2018. №4-1 (32). С. 101-104.

222. Стаценко О.С. До питання правового регулювання набуття прав на нерухоме майно за набувальною давністю. *Юридичний вісник*. 2018. Випуск №1. С. 186-190.

223. Стаценко О.С. Проблеми застосування набувальної давності на нерухоме майно в Україні. *Юридичний вісник*. 2018. Випуск № 2. С. 83-87.

224. Стаценко О.С. До питання визначення поняття набувальної давності на нерухоме майно за цивільним законодавством України. *Науково-практичний журнал «Часопис цивілістики»*. 2018. Випуск № 28. С. 70-73.

225. Стаценко О.С. Ознаки нерухомого майна, право на яке настає за набувальною давністю. *Науково-практичний журнал «Часопис цивілістики»*. 2018. Випуск № 29. С. 49-53.

226. Стефанчук Р.О. Цивільне право України: навч. посіб. Київ: Прецедент, 2005. 284 с.

227. Суханов Е.А. Лекции о праве собственности. Москва: Юрид. лит., 1991. 240 с.

228. Суханов Е.А., Кофанов Л.Л. Влияниеримского права на новыйГражданский кодекс РФ. *Древнее право. Iusantiquum*. 1999. №1 (4). С. 7–21.

229. Суярко Т.Д. Набуття права власності на нерухоме майно за давністю володіння: загальна характеристика умов володіння та об'єкта. *Вісник господарського судочинства*. 2011. №1. С. 79–83.

230. Тархов В.А. Гражданское право: Общая часть. Чебоксары: Чебоксар. кооп. ин-т, 1997. 331 с.
231. Толстой Ю.К. Содержание и гражданско-правовая защита права собственности в СССР. Ленинград: Изд-во ЛГУ, 1955. 220 с.
232. Толстой Ю.К. К теории правоотношения. Ленинград: Изд-во ЛГУ, 1959. 88 с.
233. Толстой Ю.К. Социалистическая собственность и оперативное управление. Проблемы гражданского права. Ленинград, 1987. 212 с.
234. Толстой Ю.К. К учению о праве собственности. *Известия вузов. Серия: Правоведение*. 1992. №1. С. 15–23.
235. Толстой Ю.К. Общие положения о вещном праве. Гражданское право: учебник/под ред. А.П. Сергеева, Ю.К. Толстого. Москва, 2000. Т. 1. 452 с.
236. Трофанчук Г. Римське приватне право: навч. посіб. Київ: Атіка, 2006. 245 с.
237. Уркевич В.Ю. Про правове регулювання користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб. *Юридичний радник*. 2009. №2. С. 32–36.
238. Федорович В.І. Права на землю невластників земельних ділянок. *Вісник Львівського університету. Серія: Юридична*. 2002. Вип. 37. С. 378–382.
239. Федорович В.І. Право земельного сервітуту за законодавством України. *Вісник Львівського університету. Серія: Юридична*. 2004. Вип. 40. С. 318–324.
240. Федорченко М.С. Набувальна давність у земельному праві України: наук.-практ. комент. Київ: ІРЦ «Реформування земельних відносин в Україні», 2007. 64 с.
241. Федотова О.С. Правовий режим земель річкового та морського транспорту України: дис. ... канд. юрид. наук. Київ: Київ. нац. ун-т ім. Тараса Шевченка, 2013. 225 с.

242. Франчози Дж. Институционный курс римского права: пер. с итал.; отв. ред. Л.Л. Кофанов. Москва: Статут, 2004. 386 с.

243. Фурса С.Я., Фурса Е.И. Новые горизонты наследственных прав: Можно ли получить наследство, причитавшееся лицу более сорока лет назад? *Юридическая практика*. 2004. №28 (342). С. 5–8.

244. Харитонов Є.О. Приватне право у Стародавньому Римі: навч. посіб. Одеса: АО БАХВА, 1996. 160 с.

245. Харитонов Є.О., Гангало Р.Ф. Загальна декларація прав людини та законодавство України про право на житло. *Юридический вестник*. 1998. №4. С. 97–99.

246. Харитонов Е.О., Саниахметова Н.А. Гражданское право: Частное право. Цивилистика. Физические лица. Юридические лица. Вещное право. Обязательства. Виды договоров. Авторское право. Представительство: учеб. пособие. Киев: А.С.К., 2001. 832 с.

247. Харитонов Є., Харитонova О. Проблемні питання набуття та припинення права власності за цивільним законодавством України. *Право України*. 2011. №5. С. 63–67.

248. Харитонova О.І., Гангало Р.Ф. Інститут суперфіцію у римському приватному праві та його рецесія у цивільному праві України. *Актуальні проблеми держави і права*: зб. наук. пр. Одеса, 1999. Вип. 6, ч. II. С. 147–152.

249. Харитонova Т.Є. Здійснення прав на чужі земельні ділянки в Україні: проблеми теорії та практики: монографія. Одеса, 2016. 464 с.

250. Харченко Г.Г. Право володіння чужим майном в системі цивільного права. *Право України*. 2006. №3. С. 43–46.

251. Харченко Г.Г. Речові права: монографія. Київ: Юрінком Інтер, 2015. 260 с.

252. Хвостов В.М. Система римського права: учебник. Москва: Спартак, 1996. 522 с.

253. Холл Д.Т. Реєстри рухомого і нерухомого майна: Природні відмінності. URL: <http://commerciallaw.com.ua/ukr/legislative/public/185/> (дата звернення: 18.09.2018).

254. Хопта С.Ф. Набувальна давність у контексті правозастосовної практики. *Часопис цивільного і кримінального судочинства*. 2012. №5 (8). С. 82–92.

255. Цивільне і сімейне право України: навч.-практ. посіб. /Є.О. Харитонов та ін.; за ред. Є.О. Харитонova, А.І. Дрішлюка. 2-евид., перероб. і допов. Харків: Одиссей, 2003. 648 с.

256. Цивільне право: підручник: у 2 т. /В.І. Борисов (кер. авт. кол.) та ін.; за ред.: В.І. Борисов, І.В. Спасибо-Фатєєва, В.Л. Яроцький. Харків, 2011. Т. 1. 656 с.

257. Цивільне право України: підручник: у 2 ч. Ч. 1 /А.А. Пушкін та ін; за ред. А.А. Пушкіна, В.М. Самойленко. Харків: Ун-т внутр. справ: Основа, 1996. 440 с.

258. Цивільне право України. Кн. 1 /за ред. О.В. Дзери, Н.С. Кузнєцової. Київ: Юрінком Інтер, 1999. 736 с.

259. Цивільне право України: Академічний курс: підручник: у 2 т. /за заг. ред. Я.М. Шевченко. Київ: Видав. Дім «Ін Юре», 2003. Т. 1: Загальна частина. 520 с.

260. Цивільне право України: Академічний курс: підручник: у 2 т. /за заг. ред. Я.М. Шевченко. Київ: Видав. Дім «Ін Юре», 2003. Т. 2: Особлива частина. 534 с.

261. Цивільне право України: підручник /Є.О. Харитонов, Н.О. Саніахметова. Київ: Істина, 2003. 761 с.

262. Цивільне право України: підручник: у 2 кн. /О.В. Дзера та ін.; за ред. О.В. Дзери, Н.С. Кузнєцової. Київ: Юрінком Інтер, 2003. Кн. 1. С. 495.

263. Цивільне право України: Академічний курс: підручник: у 2 т. Т. 1 /А.Ю. Бабаскіна та ін. Київ: Видав. Дім «Ін Юре», 2003. 520 с.

264. Цивільне право України: навч. посіб. /за заг. ред. А. Бірюкова, Ю. Заїки. Київ: Істина, 2004. 216 с.
265. Цивільне право України: підручник: у 2 кн. /О.В. Дзера (кер. авт. кол.), Д.В. Боброва та ін.; за ред. О.В. Дзери, Н.С. Кузнецової. 2-е вид., допов. і перероб. Київ: Юрінком Інтер, 2004. Кн. 1. 736 с.
266. Цивільне право України: курс лекцій: у 6 т. Т. 1. /Р.Б. Шишка (кер. авт. кол.), О.Л. Зайцев та ін.; за ред. Р.Б. Шишки, В.А. Кройтора. Харків: Нац. ун-т внутр. справ, 2004. 634 с.
267. Цивільне право України (традиції і новації): монографія /за ред. Є.О. Харитонова. Одеса: Фенікс, 2010. 700 с.
268. Цивільний кодекс України: коментар /за заг. ред. Є.О. Харитонова, О.М. Калітенко. Одеса: Юрид. літ. 2003. 1080 с.
269. Цивільний кодекс України: наук.-практ. комент.: у 2 ч. /за заг. ред. Я.М. Шевченко. Київ: Видав. Дім «Ін Юре», 2004. Ч. 1. 704 с.
270. Цивільний кодекс України: наук.-практ. комент. /за ред. А.С. Довгєрта, Н.С. Кузнецової, В.В. Луця та ін. Київ: Істина, 2004. 928 с.
271. Цивільний кодекс України: наук.-практ. комент. (пояснення, тлумачення, рекомендації з використанням позицій вищих судових інстанцій, Міністерства юстиції, науковців, фахівців): у 12 т. /за ред. І.В. Спасибо-Фатєєвої. Харків: Страйд, 2011. Т. 5: Право власності та інші речові права. 454 с.
272. Цивільно-процесуальний кодекс України: наук.-практ. комент. Харків: Одіссей, 2001. 406 с.
273. Цюра В.В. Майбутнє закону України «Про власність». *Право України*. 2004. №4. С. 93–95.
274. Цюра В.В. Речові права за новим Цивільним кодексом України. *Митна справа*. 2004. №5 (35). С. 63–66.
275. Цюра В.В. Врегулювання права власності за новим Цивільним кодексом України. *Правова держава*. 2004. №15. С. 354–358.

276. Цюра В.В. Історичний досвід виникнення і врегулювання речових прав на чуже майно. *Юриспруденція: Теорія і практика*. 2005. №11 (13). С. 2–15.
277. Цюра В.В. Речові права на чуже майно: навч. посіб. Київ: КНТ, 2006. 135 с.
278. Цюра В.В. Встановлення і припинення речових прав за рішенням суду. *Юриспруденція: Теорія і практика*. 2006. №2 (16). С. 21–31.
279. Цюра В.В. Деякі проблеми співвідношення понять «спільна власність» та «речові права на чуже майно». *Юриспруденція: Теорія і практика*. 2006. №10 (24). С. 38–41.
280. Червоний Ю.С. До питання про право власності громадян України на житлові будинки і окремі квартири. *Вісник Академії правових наук України*. 1997. №1. С. 87–96.
281. Черепакін Б.Б. Правопреемство по советскому гражданскому праву: монография. Москва: Госюриздат, 1962. 162 с.
282. Черепакін Б.Б. Виндикационные иски в советском праве. Черепакін Б. Б. Труды по гражданскому праву. Москва: Статут, 2001. С. 213–219.
283. Шаркова І.М. Рецепція римського права в цивільне законодавство: західна та східна традиції. *Правове регулювання економіки: зб. наук. пр. /відп. ред. В.Ф. Опришко*. 2012. №11-12. С. 255–267.
284. Шахов В.С. Земельний кодекс України: коментар. Харків, 2002. 252 с.
285. Шевченко Я.М. Основні новели Проекту нового Цивільного кодексу. *Українське право*. 1997. №3. С. 27–29.
286. Шевченко Я.М., Венецька М.В., Кучеренко І.М. Проблеми вдосконалення правового регулювання права приватної власності: монографія. Київ: Ін-т держави і права ім. В.М. Корецького НАН України, 2002. 104 с.
287. Шевченко Я.М. Право власності. *Юридична енциклопедія*. Київ: Укр. енцикл., 2003. Т. 5: П–С. 524 с.

288. Шишка Р.Б. Охорона права інтелектуальної власності: авторсько-правовий аспект: монографія. Харків: НУВС, 2002. 368 с.
289. Штаерман Е.М. Глава третья. Римское право. Культура Древнего Рима: в 2 т. /отв. ред. Е.С. Голубцова. Москва: Наука, 1985. Т. 1. 432 с.
290. Яворська О.С. Речові права у проекті Цивільного кодексу. *Українське право*. 1997. №3. С. 124–127.
291. Яворська О., Левик А. Межі здійснення права приватної власності на житло: Проблеми і перспективи. *Право України*. 2001. №9. С. 69–71.
292. Яворська О.С. Проблеми виникнення права приватної власності за давністю володіння (набувальна давність). *Підприємництво, господарство і право*. 2002. №1. С. 33–35.
293. Яворська О.С. Правове регулювання відносин власності за цивільним законодавством України: навч. посіб. Київ: Атіка, 2008. 332 с.
294. Яворська О.С. Набуття права власності за давністю володіння. *Адвокат*. 2013. №5 (152). С. 29–33.
295. AllgemeinesbürgerlichesGesetzbuch (Stand 1.10.2008) /bearbeitetvonDr. FranzMohrBundesministeriumfürJustiz. 13. Auflage. Wien: LexisNexisVerlag ARD ORAC GmbH&CoKG, 2008. 422 s.
296. CivilCodeofJapandatedApril 27, 1896 /TheMinistryofJustice. URL: <http://www.moj.go.jp/content/000056024.pdf> (дата звернення: 16.01.2019).
297. CivilCodeofMaltadatedFebruary 11, 1870 /MinistryforJusticeofMalta. URL:<http://www.justiceservices.gov.mt/DownloadDocument.aspx?app=lom&itemid=8580> (дата звернення: 16.01.2019).
298. Diôsdî G. OwnershipinancientandpreclassicalRomanLaw. Budapest, 1970. 204 p.
299. KodekscywilnyRzeczypospolitejPolskej z dnia 23 kwietnia 1964 r.Kodekscywilny, rodzinny i opiekunczy. Bielsko-Biala: Park, 2006. Wyd. XVII. 256 s.

300. Panesar S., Wood, J.
AdversepossessionandtheEuropeanConventiononHumanRights 1950 Protocol 1 art.1.
CoventryLawJournal. 2007. Vol. 12 (2). S. 41–54. URL:
<https://curve.coventry.ac.uk/open/file/0f296429-e66cc936-69e3-84ff7fee1bc6/1/Adverse%20possession%20%28coventry%20law%20journal%29.pdf>
(дата звернення: 16.01.2019).

ДОДАТКИ

Додаток А

СПИСОК ОПУБЛІКОВАНИХ ПРАЦЬ ЗА ТЕМОЮ ДИСЕРТАЦІЇ:

Наукові статті у фахових виданнях України:

1. Стаценко О.С. Підстави набуття права на нерухоме майно за набувальною давністю. *Підприємництво, господарство і право*. Щомісячний науково-практичний юридичний журнал. 2018. №8 (270). С. 44-48.
2. Стаценко О.С. До питання набуття прав на нерухоме майно за набувальною давністю. *Вісник Чернівецького факультету Національного університету «Одеська юридична академія»*. 2018. Випуск №2. С. 113-122.
3. Стаценко О.С. До питання правового регулювання набуття прав на нерухоме майно за набувальною давністю. *Юридичний вісник*. 2018. Випуск №1. С. 186-190.
4. Стаценко О.С. Проблеми застосування набувальної давності на нерухоме майно в Україні. *Юридичний вісник*. 2018. Випуск №2. С. 83-87.
5. Стаценко О.С. Ознаки нерухомого майна, право на яке настає за набувальною давністю. *Науково-практичний журнал «Часопис цивілістики»*. 2018. Випуск №29. С. 49-53.
6. Стаценко О.С. До питання визначення поняття набувальної давності на нерухоме майно за цивільним законодавством України. *Науково-практичний журнал «Часопис цивілістики»*. 2018. Випуск №28. С. 70-73.

Наукові статті у зарубіжних періодичних виданнях з юридичного напрямку:

7. Стаценко О.С. Розвиток інституту набувальної давності в цивільному праві України. *Nationallawjournal: teoryandpractice. L.L.C. ScientificandPracticalPublicationinLaw*. 2018. №4-1 (32). С. 101-104.

Тези доповідей і наукових повідомлень:

8. Стаценко О.С. Проблеми правового регулювання правочинів щодо об'єктів нерухомого майна. *Традиції та новації юридичної науки: минуле, сучасність, майбутнє*: Мат. Міжнародної науково-практичної конференції (м. Одеса, 19 травня 2017 р.). У 2-х т. /віп. ред. Г.О. Ульянова. Одеса: Видавничий дім «Гельвенетика», 2017. С. 595-597.

9. Стаценко О.С. До визначення набувальної давності на нерухоме майно за законодавством України. *Динаміка статусу приватної особи в сучасних умовах інтеграційного розвитку України*: Мат. Всеукраїнської наукової конференції, присвяченої пам'яті І.В. Шерешевського (м. Одеса, 2017 р.) /за заг. ред. д.ю.н., проф. Є.О. Харитонова. Одеса:Фенікс. 2017. С. 81-83.

10. Стаценко О.С. Щодо визначення ознак нерухомого майна, яке виникає за правом набувальної давності. *Від римського приватного права до ІТ права*: Мат. Міжнародної науково-практичної конференції «Римське право і сучасність» (м. Одеса, 19 травня 2018 р.) /за заг. ред. д.ю.н., проф. Є.О. Харитонова. Одеса: Фенкіс, 2018. С. 147-150.

11. Стаценко О.С. Формування норм щодо набуття прав на нерухоме майно за набувальною давністю у Стародавньому Римі. *Римське приватне право: здобутки європейські та глобальні*: матер. міжн. колоков. (м. Одеса, 27 жовтня 2018 р.) /За заг. ред. д.ю.н., проф. Є.О. Харитонова. Одеса: Фенікс, 2018. С. 54-58.

12. Стаценко О.С. До питання особливостей набуття прав на нерухоме майно за набувальною давністю в Україні. *Правові та інституційні механізми забезпечення розвитку України в умовах європейської інтеграції*: матеріали Міжнародної науково-практичної конференції (м. Одеса, 18 травня 2018 р.). У 2-х т. Т. 2 //відп. ред. Г.О. Ульянова. Одеса: Видавничий дім «Гельветика», 2018. С. 527-529.

13. Стаценко О.С. Поняття нерухомості за законодавством України та деяких зарубіжних країн. *Правові та інституційні механізми забезпечення розвитку держави та права в умовах євроінтеграції*: матеріали Міжнародної науково-практичної конференції (20 травня 2016 р., м. Одеса): у 2 т. Т. 2 /відп. ред. М.В. Афанасьєва. Одеса: Юридична література, 2016. С. 509-512.

Відомості про апробацію

Результати дисертаційного дослідження обговорювалися на засіданнях кафедри цивільного права Національного університету «Одеська юридична академія».

Основні положення дисертації доповідалися на всеукраїнській та міжнародних науково-практичних конференціях, зокрема: Міжнародній науково-практичній конференції «Традиції та новації юридичної науки: минуле, сучасність, майбутнє»(м. Одеса, 19 травня 2017 р.); Всеукраїнській науково-практичній конференції,присвяченій пам'яті І.В. Шерешевського«Динаміка статусу приватної особи в сучасних умовах інтеграційного розвитку України» (м. Одеса, 2017 р.); Міжнародній науково-практичній конференції «Римське право і сучасність. Від римського приватного права до ІТ права» (м. Одеса, 19 травня 2018 р.); Міжнародній науково-практичній конференції «Римське приватне право: здобутки європейські та глобальні» (м. Одеса, 27 жовтня 2018 р.); Міжнародній науково-практичній конференції «Правові та інституційні механізми забезпечення розвитку України в умовах європейської інтеграції» (м. Одеса, 18 травня 2018 р.); Міжнародній науково-практичній конференції «Правові та інституційні механізми

забезпечення розвитку держави та права в умовах євроінтеграції» (м. Одеса, 20 травня 2016 р.).

«ЗАТВЕРДЖУЮ»

Ректор Національного університету

«Одеська юридична академія»,

В.Є. Загородній



**про впровадження наукових розробок дисертаційного дослідження
Стаценко Олени Сергіївни
на тему: «Набуття права власності на нерухоме майно за
набувальною давністю» в навчальну та науково-дослідну діяльність
Національного університету «Одеська юридична академія»**

Комісія у складі: *голови* – віце-президента, проректора з навчальної роботи Національного університету «Одеська юридична академія», професора М.Р. Аракеляна, *членів комісії*: віце-президента, проректора з наукової роботи Національного університету «Одеська юридична академія», професора Г.О. Ульянової, начальника навчально-методичного відділу Національного університету «Одеська юридична академія» Кузнецової Л.В., декана факультету цивільної та господарської юстиції Національного університету «Одеська юридична академія», доцента Д.О. Колодіна, завідувача кафедри цивільного права Національного університету «Одеська юридична академія», професора Є.О. Харитоновна, склала цей акт про те, що результати дисертаційного дослідження Стаценко Олени Сергіївни на тему «Набуття права власності на нерухоме майно за набувальною давністю» на здобуття наукового ступеня кандидата юридичних наук за спеціальністю 12.00.03 – цивільне право і цивільний процес; сімейне право; міжнародне приватне право використовуються у навчальному процесі Національного університету «Одеська юридична академія» при викладанні навчальних дисциплін «Цивільне право», «Цивільне та сімейне право України», «Проблеми цивільного права», «Проблеми цивільного та сімейного права», «Сімейне право» а також у науково-дослідній роботі студентів, аспірантів, науковців.

Так, були враховані положення дисертації про необхідність розширити обсяг матеріалу, що викладається у рамках навчальних дисциплін «Цивільне право», «Цивільне та сімейне право України», «Проблеми цивільного права», «Проблеми цивільного та сімейного права», «Сімейне право», зокрема, включити питання щодо розширеного визначення поняття набувальної давності, розмежування підстав та умов набуття права власності на нерухоме майно за набувальною давністю, а також конкретизації правових наслідків, які настають у такому випадку.

При розробці програми навчальних дисциплін «Цивільне право», «Цивільне та сімейне право України», «Проблеми цивільного права», «Проблеми цивільного та сімейного права», «Сімейне право» були враховані висновки дисертаційної роботи, зокрема, щодо проблем визначення правової природи набувальної давності, щодо визначення підстав та умов набуття права власності на нерухоме майно за набувальною давністю, щодо проблем виокремлення підстав, порядку та умов набуття права власності на нерухоме майно за набувальною давністю у сучасному законодавстві України, які необхідно розширити, доповнити та запропонувати внести зміни у чинне законодавство України.

Крім того, рекомендовано до використання у навчальному процесі 13 наукових праць, основними з яких є наступні публікації:

1. Стаценко О. С. Підстави набуття права на нерухоме майно за набувальною давністю. *Підприємництво, господарство і право*. Щомісячний науково-практичний юридичний журнал. 2018. № 8 (270). С. 44-48.
2. Стаценко О. С. Розвиток інституту набувальної давності в цивільному праві України. «*National law journal: teory and practice*» *L.L.C. Scientific and practical Publication in law*. 2018. № 4-1 (32). С. 101-104.
3. Стаценко О. С. До питання набуття прав на нерухоме майно за набувальною давністю. *Вісник Чернівецького факультету Національного університету «Одеська юридична академія»*. 2018. Випуск № 2. С. 113-122.
4. Стаценко О. С. До питання правового регулювання набуття прав на нерухоме майно за набувальною давністю. *Юридичний вісник*. 2018. Випуск № 1. С. 186-190.
5. Стаценко О. С. Проблеми застосування набувальної давності на нерухоме майно в Україні. *Юридичний вісник*. 2018. Випуск № 2. С. 83-87.
6. Стаценко О. С. Ознаки нерухомого майна, право на яке настає за набувальною давністю. *Науково-практичний журнал «Часопис цивілістики»*. 2018. Випуск № 29. С. 49-53.
7. Стаценко О. С. До питання визначення поняття набувальної давності на нерухоме майно за цивільним законодавством України. *Науково-практичний журнал «Часопис цивілістики»*. 2018. Випуск № 28. С. 70-73.
8. Стаценко О. С. Проблеми правового регулювання правочинів щодо об'єктів нерухомого майна. *Традиції та новації юридичної науки: минуле, сучасність, майбутнє*: Мат. Міжнародно-практичної конференції (м. Одеса, 19 травня 2017 р.) У 2-х т. / вип. ред. Г.О. Ульянова. Одеса: Видавничий дім «Гельветика», 2017. С. 595-597.
9. Стаценко О. С. До визначення набувальної давності на нерухоме майно за законодавством України. *Динаміка статусу приватної особи в сучасних умовах інтеграційного розвитку України*: Мат. Всеукраїнської конференції присвяченої пам'яті І.В. Шерешевського (м. Одеса, 2017 р.) / за заг. ред. д.ю.н., проф. Є.О. Харитонова. Одеса: Фенікс. 2017. С. 81-83.
10. Стаценко О. С. Щодо визначення ознак нерухомого майна, яке виникає за правом набувальної давності. *Від римського приватного права до*

IT права: Мат. Міжнародно-практичної конференції «Римське право і сучасність» (м. Одеса, 19 травня 2018 р.) / за заг. ред. д.ю.н., проф. Є.О. Харитонова. Одеса: Фенкіс, 2018. С. 147-150.

11. Стаценко О. С. Формування норм щодо набуття прав на нерухоме майно за набувальною давністю у Стародавньому Римі. *Римське приватне право: здобутки європейські та глобальні: матер. міжн. колоков. (м. Одеса, 27 жовтня 2018 р.) / За заг. ред. д.ю.н., проф. Є.О. Харитонова. Одеса: Фенкіс, 2018. С. 54-58.*

12. Стаценко О.С. До питання особливостей набуття прав на нерухоме майно за набувальною давністю в Україні. *Правові та інституційні механізми забезпечення розвитку України в умовах європейської інтеграції: матеріали Міжнародної науково-практичної конференції (м. Одеса, 18 травня 2018 р.) У 2-х т. Т. 2 / відп. ред. Г.О. Ульянова. Одеса : Видавничий дім «Гельветика», 2018. С. 527-529.*

13. Стаценко О. С. Поняття нерухомості за законодавством України та деяких зарубіжних країн. *Правові та інституційні механізми забезпечення розвитку держави та права в умовах євроінтеграції: матеріали Міжнародної науково-практичної конференції (20 травня 2016 р., м. Одеса): у 2 т. Т. 2 / відп. ред. М. В. Афанасьєва. – Одеса: Юридична література, 2016. С. 509-512.*

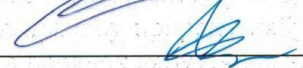
Використання зазначених результатів дозволило більш повно та ґрунтовно викласти матеріали вказаних навчальних дисциплін та надати студентам Національного університету «Одеська юридична академія» відомості про поняття та правову природу набувальної давності на нерухоме майно, підстави, умови та порядок набуття права власності на нерухоме майно за набувальною давністю, а також правові наслідки, які настають у даному випадку. На основі вищезазначених публікацій запропоновано шляхи вдосконалення положень в сфері набуття права власності на нерухоме майно за набувальною давністю за законодавством України.

Голова комісії:  М.Р. Аракелян

Члени комісії:  Г.О. Ульянова

 Л.В. Кузнєцова

 Д.О. Колодін

 Є.О. Харитонов