

7. Paris Convention of the Protection of Industrial Property (20.03.1883). Kyiv : Parliamentary Publishing House, 2006. 27 p.

8. [uipv.org/ua/signs.html](http://uipv.org/ua/signs.html).

УДК 347.25

DOI <https://doi.org/10.32844/2618-1258.2020.6-1.8>

ІЛЬКІВ О.В.

## ПРАВО ВОЛОДІННЯ ЯК ПЕРЕДУМОВА НАБУТТЯ ПРАВА ВЛАСНОСТІ ЗА НАБУВАЛЬНОЮ ДАВНІСТЮ

### THE RIGHT OF OWNERSHIP AS A PREREQUISITE FOR THE ACQUISITION OF PROPERTY RIGHTS BY ACQUISITIVE PRESCRIPTION

У статті досліджуються умови та порядок набуття права власності на майно за набувальною давністю. На підставі аналізу норм чинного законодавства та практики його застосування проаналізовано проблеми встановлення фактів добросовісного, відкритого та безперервного володіння майном як умов набуття права власності, співвідношення набувальної та позовної давності. Проведено порівняння норм цивільного права та норм земельного права щодо регулювання речових прав як підстави набуття права власності на земельну ділянку, адже у згаданих вище нормах задекларовані різні підходи до регулювання зазначених підстав.

Право власності на нерухоме майно, яке підлягає державній реєстрації, виникає за набувальною давністю з моменту державної реєстрації. Набуття за набувальною давністю права власності на чужу земельну ділянку, яка перебуває у приватній власності, здійснюється за рішенням суду. Надання таких земельних ділянок у власність або у користування за рішеннями органу державної влади, Ради Міністрів Автономної Республіки Крим або органу місцевого самоврядування порушуватиме права власників цих земельних ділянок.

Об'єктивну основу виникнення права власності за набувальною давністю складають описані в цивільному законодавстві вимоги до володільця. Автором також висвітлюється позиція, що особа, яка без законного титулу здійснює речове право володіння, повинна його реалізувати відповідно до визначених у законодавстві вимог, які є передумовами для набуття суб'єктивного права власності в особи, яка здійснювала речове право володіння. Перехід речових прав за набувальною давністю слід розглядати крізь призму пасивної поведінки власника щодо свого майна, яке перебуває у фактичному володінні іншої особи, яка ставиться до нього як до своєї власності. Володіння і користування чужою річчю протягом тривалого часу слід розглядати як речове право, яке виникло та існує без правомірного юридичного факту.

**Ключові слова:** *набувальна давність, право власності, право володіння, речові права, земельна ділянка.*

The conditions and procedure for acquiring ownership of property under the acquisitive prescription are investigated in the article. Based on the analysis of the current legislation and the practice of its application, the problems of establishing the facts of bona fide, open and continuous ownership of property as conditions for the acquisition of property rights, the ratio of acquisitive and statute of limitations are analyzed. Was made a comparison of civil law and land law on the regulation of property rights as a basis for

acquiring ownership of land, because the above rules declared different approaches to the regulation of these grounds.

The right of ownership of immovable property subject to state registration arises according to the statute of limitations from the moment of state registration. Acquisition of the right of ownership over another's land, which is in private ownership, is carried out by a court decision. Granting such lands into ownership or use by decisions of a state authority, the Council of Ministers of the Autonomous Republic of Crimea or a local self-government body will violate the rights of the owners of these lands.

The objective basis for the emergence of property rights under the acquisitive prescription are, described in civil law, the requirements for the owner. The author also highlights the position that a person who, without a legal title, exercises the real right of possession must exercise it in accordance with the requirements set out in law, which are prerequisites for acquiring a subjective right of ownership from the person exercising the real right of possession. The transfer of property rights under the acquisitive prescription should be considered through the prism of passive behavior of the owner in relation to his property, which is in the actual possession of another person, and which refers to him as his property. Possession and use of another's property for a long time should be considered as a property right that arose and exists without a legitimate legal fact.

**Key words:** *acquisitive prescription, property right, right of possession, property rights, land.*

**Вступ.** Новизна такої підстави набуття права власності як набувальна давність полягає у створенні системної лаконічності правових норм, що закріплюють умови та порядок набуття права власності за давністю володіння, породжують низку проблем теоретичного характеру та зумовлюють різні підходи у судовій практиці при вирішенні конкретних справ. Зазначені чинники і зумовлюють актуальність дослідження у цьому напрямі.

**Постановка завдання.** Метою статті є здійснення правового аналізу щодо володіння і користування чужою річю протягом тривалого часу; переходу речових прав за набувальною давністю відносно поведінки власника щодо свого майна.

**Результати дослідження.** Набувальна давність є підставою для виникнення права власності. Виникненню права власності передують низка умов, передбачених законом: добросовісність, відкритість, безперервність. У ст. 344 Цивільного кодексу України (далі – ЦК України) перераховуються зазначені вище обставини як передумови набуття права власності [1].

Залежно від виду об'єкта буде обраховуватися строк, протягом якого володіння майном вважається безперервним у контексті набуття права власності. Відповідно до ст. 344 ЦК України визначаються строки для бездогвірного заволодіння рухомою річчю, які складають п'ять років, а для нерухомої речі – десять років. При з'ясуванні цих строків допускається приєднання попереднього володіння особою, правонаступником якої є володілець за набувальною давністю.

Досліджуючи цю проблематику, варто нагадати, що строк володіння на підставі договору становить п'ятнадцять років для нерухомого майна і п'ять років – для рухомого, його відлік починається після спливу строку позовної давності. Тому втрата володільцем не з власної волі майна не перериває набувальної давності у разі його повернення володільцем протягом одного року або пред'явлення протягом цього строку позову про його витребування.

В абз. 2 ч. 1 ст. 344 ЦК України передбачається бланкетне положення, згідно з яким набуття права власності на земельну ділянку за набувальною давністю регулюється законом.

У науковій літературі під поняттям «земельні ділянки» розуміють виділену в натурі на місцевості, документально оформлену відповідно до чинного законодавства частину земної поверхні зі встановленими межами, певним місцем розташування та визначеними щодо неї правами й обов'язками [2, с. 7]. Земельна ділянка як об'єкт правовідносин регулюється цивільним і земельним законодавством, внаслідок чого відбувається дубляж аналогічних за змістом і правовій сутності норм у Цивільному кодексі України та Земельному кодексі України (далі – ЗК України) [3]. На наше переконання, вказане погіршує правове регулювання суспільних відносин, об'єктом яких є земельні ділянки. Відомі цивілісти пропонують здійснювати регламентацію майнових відносин винятково на підставі норм ЦК України, що жодним чином не применшує ролі ЗК України, приписи якого встановлюють особливості правового регулювання на основі імперативності та адміністративної підпорядкованості [4, с. 46].

Згідно з позицією С.О. Погрібного, статус ЦК України як основного акту цивільного законодавства України полягає у тому, що його основні положення, які визначають загальні засади цивільно-правового регулювання суспільних відносин, стосуються не лише норм самого ЦК України, а й усіх інших актів цивільного законодавства України, які не можуть допускати відступу від них [5, с. 7]. Саме на це звертає увагу і Н.А. Сиродоев, вказуючи, що земельні відносини є специфічними відносинами, об'єктом яких є земля як нерухоме майно особливого роду, а регулювання цих відносин здійснюється як земельним, так і цивільним законодавством [6, с. 31]. Це стосується, зокрема, регулювання речових прав як підстав набуття права власності на земельну ділянку, адже в нормах ЦК України та ЗК України задекларовані різні підходи до регулювання зазначених підстав.

У ст. 119 ЗК України є посилання до загального порядку безоплатного набуття права власності на земельні ділянки, при якому вирішення питання про передачу особі земельної ділянки у власність є компетенцією органу державної влади чи органу місцевого самоврядування, для якого дотримання особою умов набувальної давності не має обов'язкового значення [3]. Натомість згідно зі ст. 344 ЦК України набуття права власності на земельну ділянку за набувальною давністю регулюється законом. Таким чином, ЦК України відносить земельні ділянки до об'єктів права власності, на які право власності може набуватися за набувальною давністю, відсилаючи до підстав і порядку набуття права власності до спеціального закону, яким є ЗК України.

Відповідно до ч. 1 ст. 119 ЗК України ті громадяни, які відкрито, добросовісно і безперервно користуються земельною ділянкою протягом п'ятнадцяти років, але не мають документів, які б свідчили про наявність у них прав на земельну ділянку, можуть звернутися до органу державної влади, Ради міністрів Автономної Республіки Крим або органу місцевого самоврядування із клопотанням про передачу її у власність або надання в користування (проте нині цю норму постановою Верховного Суду України визнано декларативною) [7]. Отже, норма спеціального закону сформульована таким чином, що особа, щодо якої є передбачені законом умови набувальної давності щодо земельної ділянки і яка претендує на набуття за цією підставою суб'єктивного права власності на неї, може лише звертатися до органів державної влади чи місцевого самоврядування для передачі земельної ділянки у власність. Але, на наш погляд, у такому випадку набуття права власності буде здійснюватися не в порядку набувальної давності, а на підставі рішення відповідного органу державної влади чи органу місцевого самоврядування. Як зазначає О.П. Печений, в таких умовах законодавцю варто вести мову про все що завгодно, але не про набувальну давність, юридичним ефектом якої є саме виникнення права власності, а не можливості її набуття [8, с. 251].

Цю позицію розглядають й інші науковці. Зокрема, А.М. Мірошніченко та Р.І. Марусенко зазначають, що ст. 119 ЗК України фактично виключає можливість застосування правових норм про набувальну давність щодо відносин із земельними ділянками. На думку названих вище авторів, можливість звернення до органу державної влади або органу місцевого самоврядування щодо передачі особі у власність або користування земельною ділянкою на підставі ст. 119 ЗК України абсолютно не залежать від дотримання вимог, зумовлених цією ж нормою (строку та характеру користування). Крім того, дотримання цих умов не означає обов'язкового задоволення поданої заяви [9, с. 276].

Натомість М.О. Духно та Г.В. Чубуков вважають, що інститут набувальної давності до земельних ділянок підлягає застосуванню, але в обмежених законом випадках (наприклад, до земель, власник яких є невідомим). Землі, які не перебувають у державній або комунальній власності, до таких не належать. Фактично не дозволене власником користування земельною ділянкою, яка є державною чи комунальною власністю, визначається протиправною дією (самовільне зайняття земельної ділянки). В таких випадках інститут набувальної давності застосовується не може [10, с. 81].

Зауважимо, що різні підходи щодо розуміння правової природи категорії набувальної давності впливають на правозахисну практику. Так, у справі № 742/2916/15-ц від 11 квітня 2018 року Касаційний цивільний суд у складі Верховного суду дійшов висновку, що не передбачено жодних переваг для осіб, зазначених у ч. 1 ст. 119 ЗК України, оскільки навіть дотримання всіх умов набувальної давності не призводить до виникнення права власності на землю та фактично відсилає до загального порядку надання земельних ділянок у власність або в користування (ст. ст. 118, 123 ЗК України). Ця норма надає лише право на звернення до органу державної влади або місцевого самоврядування з клопотанням про передачу земельної ділянки у власність чи користування таким особам при дотриманні передбачених законом процедур звернення та надання необхідних документів [7].

У постанові від 15 травня 2019 року у справі № 729/608/17 Великою Палатою Верховного Суду визначено умови набуття права власності на земельну ділянку за набувальною давністю, де зазначається, що порядок безоплатного набуття земельних ділянок прямо встановлений ст. 118 ЗК України, а іншого порядку законом не встановлено. Тому передання земельних ділянок у власність або в користування є компетенцією органів державної влади та органів місцевого самоврядування [11].

Не заперечуючи загалом компетенції органів державної влади та органів місцевого самоврядування щодо прийняття рішень про надання у власність або в користування земельних ділянок, вважаємо за доцільне наголосити, що таке право не пов'язане з набувальною давністю як підставою виникнення права власності. Відповідний орган державної влади і орган місцевого самоврядування можуть прийняти рішення про надання земельної ділянки або іншої нерухомості у користування їй на інших підставах. У цьому випадку йдеться про те, що особа, яка відкрито, добросовісно і безперервно володіє нерухомим майном згідно зі ст. 344 ЦК України, набуває права власності за набувальною давністю. Це право має речову природу та полягає у здійсненні повноважень, які становлять зміст речового права без відповідного титулу від власника або власник якого на момент звернення такої особи невідомий.

Зауважимо, що об'єктивну основу виникнення права власності за набувальною давністю складають вимоги до володільця, які містяться в ч. 1 ст. 344 ЦК України [1]. Особа, яка без законного титулу здійснює речове право володіння, повинна його реалізувати відповідно до визначених у цій статті вимог, які є передумовами для набуття суб'єктивного права власності в особи, яка здійснювала речове право володіння.

У контексті досліджуваного слід акцентувати увагу на тому, що речове право в рамках набувальної давності належить до первісних способів можливого набуття права власності з елементами правонаступництва, які є властивими для категорії безперервного володіння. Особа, яка заявляє про давність володіння, може приєднати до часу свого володіння весь час, протягом якого цим майном володіла особа, чийм спадкоємцем (правонаступником) вона є.

Згідно з п. 8 «Прикінцевих та перехідних положень» ЦК України положення ст. 344 названого кодексу про набувальну давність поширюються і на випадки, коли володіння майном почалося за три роки до набрання чинності ЦК України. Таким чином, до строку володіння майном, визначеним у ст. 344 ЦК України, зараховується час до набрання чинності ЦК України тривалістю три роки. Тому володіння нерухомим майном може розпочинатися з 1 січня 2001 року і тривати до 1 січня 2011 року, а право вимоги про визнання права власності на нерухоме майно за набувальною давністю виникає з 1 січня 2011 року [12, с. 40].

Для набуття права власності на нерухоме майно необхідний правовстановлюючий документ. В абз. 3 ч. 1 ст. 344 ЦК України зазначено, що право власності на нерухоме майно, яке підлягає державній реєстрації, виникає за набувальною давністю з моменту державної реєстрації. Державній реєстрації речових прав згідно із Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень» обов'язковій державній реєстрації підлягають речові права та обтяження на нерухоме майно, розміщене на території України, яке належить фізичним та юридичним особам, державі, іноземцям та особам без громадянства, іноземним юридичним особам, міжнародним організаціям, іноземним державам, а також територіальним громадам [13]. Державна реєстрація речових прав на нерухоме майно здійснюється на підставі, визначеній названим вище законом, на підставі передбачених у ньому документів відповідних державних органів та посадових осіб, які підтверджують виникнення, перехід, припинення прав на нерухоме майно, а у передбачених законом випадках рішення суду, що набрало законної сили.

Речові права на земельні ділянки реєструються в Державному реєстрі речових прав після державної реєстрації таких земельних ділянок у Державному земельному кадастрі, що містить відомості про розмір і цільове призначення земельної ділянки, особу власника, а також інші особливості, властиві цим земельним ділянкам відповідно до Закону України «Про державний земельний кадастр» [14].

Доречно було б підкреслити, що правове значення державної реєстрації речових прав полягає саме у правовстановлюючих результатах, які підтверджують належність цих речових прав конкретним особам. Набуття речових прав на чуже нерухоме майно пов'язується із певним юридичним фактом або його складом, із настанням якого виникають речові права. Таким чином, державна реєстрація є підтверджуючим фактом визнання права власності за конкретною особою як з боку держави, так і зі сторони інших осіб. Передумовою державної реєстрації є правовстановлюючий документ.

Набуття права власності за набувальною давністю пов'язується з певними обставинами, визначеними законом, які знаходять свій вираз у конкретному юридичному факті (юридичному складі), що підтверджується відповідним правостановлюючим документом. Загалом державна реєстрація речових прав на нерухоме майно проводиться на підставах, визначених Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», які власне й підтверджують виникнення, перехід чи припинення прав на нерухоме майно. У цьому сенсі дискусійним залишається питання проблеми фіксації вимог, встановлених у законодавстві, щодо набуття права власності у разі дотримання вимоги відкритості, добросовісності та безперервності володіння нерухомим майном протягом часу, визначеного законом.

Відносини з володіння нерухомим і рухомим майном протягом часу, визначеного в законі, за своєю правовою природою є речовими і належать до інституту права власності. На думку В.М. Коссака, до інституту права власності повинні належати ті норми, які встановлюються на підставах:

- 1) приналежності матеріальних благ власникові;
- 2) умов виникнення їх у суб'єктів права власності;
- 3) обсягу повноважень власника щодо володіння, користування та розпорядження майновими благами;
- 4) припинення права власності на належні суб'єктові майнові блага;
- 5) правових засобів захисту (охорони) прав власника [15, с. 177].

У рамках набувальної давності здійснюються повноваження власника особою, яка не має відповідного титулу. Набуття такою особою власності та припинення зазначеного суб'єктивного права у власника відбувається на основі встановлених законом юридичних фактів. При цьому термін «набуття», який передбачає вольову поведінку суб'єкта цивільно-правових відносин, є ширшим за поняття «придбання» та відображає правовідносини щодо «виникнення» прав на майно, а сам термін «виникнення» є характеризуючим фактором розгляду моменту виникнення майнових правовідносин. Тому термін «виникнення» не може повністю відобразити динаміку та зміст вказаних вище правовідносин [16, с. 330].

Ситуація ускладнюється і тим, що особливості набуття права власності за давністю користування на різні об'єкти, зокрема земельні ділянки, регулюються неоднорідними нормами законодавства. Як зазначає О. Печений, ст. 344 ЦК України і ст. 119 ЗК України співвідносяться як загальна та спеціальна правові норми, однак у них містяться принципово різні юридичні конструкції: у першій йдеться про право набути право власності на майно, а у другій – лише про право звернутися до органу публічної влади, місцевого самоврядування із клопотанням про передачу земельної ділянки у власність або надання в користування [17, с. 20]. Хоча в обох випадках йдеться про речові права, які трансформуються у право власності за набувальною давністю.

Значення має і правовий режим об'єкта права власності, який є елементом набувальних відносин. У листопаді 2016 року Особа 4 звернулася до суду із позовом до Територіальної громади м. Києва в особі Київської міської ради (треті особи: Державна реєстраційна служба України, Дніпровська районна в м. Києві державна адміністрація) про визнання права власності на майно за набувальною давністю. В обґрунтування своїх вимог позивачка зазначила, що вона, починаючи з 1984 року по 1996 рік включно, була зареєстрована за адресою спірної квартири. При цьому зареєстрований у цій квартирі її вітчим помер і вона з 2004 року по теперішній час постійно проживає у ній, оплачує житлово-комунальні послуги, проводить ремонтні роботи. Позивачка вважала, що володіння зазначеним майном є добросовісним і безперервним протягом усього часу проживання, тому просила визнати за нею право власності за набувальною давністю.

Рішеннями судів першої та апеляційної інстанцій у задоволенні позовних Особи 4 відмовлено. Залишаючи касаційну скаргу без задоволення, Верховний Суд підкреслив, що, вселяючись у спірну квартиру без належних правових підстав, позивачка не могла знати, що квартира є об'єктом комунальної власності і набути право власності на комунальне житло за набувальною давністю у неї немає підстав. Набуття права власності на житло, яке перебуває у комунальній власності, здійснюється шляхом приватизації житла [18]. У цьому випадку не заперечується можливість набуття права приватної власності на об'єкт комунальної власності. Водночас законодавцем встановлений інший порядок набуття.

Перехід речових прав за набувальною давністю слід розглядати крізь призму пасивної поведінки власника щодо свого майна, яке перебуває у фактичному володінні іншої особи, яка ставиться до нього як до своєї власності. Суть такої поведінки полягає у відсутності з боку власника вимог чи претензій до фактичного володільця, які полягають у поверненні майна з чужого

незаконного володіння. *Пасивна поведінка власника щодо свого майна і той факт, що власник тривалий час обходився без цього майна, не виявляв зацікавленості щодо нього – усе це має розумітися як втрата інтересу та відмова від права власності [19, с. 45].*

**Висновки.** Таким чином, володіння і користування чужою річчю протягом тривалого часу слід розглядати як речове право, яке виникло та існує без правомірного юридичного факту. Лише після спливу передбаченого законом строку за умови дотримання встановлених законодавством вимог виникає право власності за набувальною давністю.

**Список використаних джерел:**

1. Цивільний кодекс України : Закон України від 16 січня 2003 року № 435-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15>.
2. Настечко К.О. Оформлення прав на земельні ділянки: правові та організаційні питання : автореф. дис. канд. юрид. наук: 12.00.06. Київ, 2010. 20 с.
3. Земельний кодекс України : Закон України від 25 жовтня 2001 року № 2768-III. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>.
4. Лебідь В.І. Співвідношення Цивільного кодексу України та інших кодексів України: окремі питання предмету правового регулювання. *Юридична наука*. 2011. № 2. С. 45–49.
5. Погрібний С.О. Механізм і принципи регулювання договірних відносин у цивільному праві України : автореф. дис. ... д-ра юрид. наук: 12.00.03. Київ, 2009. 36 с.
6. Сыродоев Н.А. О соотношении земельного и гражданского. *Государство и право*. 2001. № 1. С. 28–35.
7. Постанова Верховного Суду у справі № 742/2916/15-ц від 11.04.2018. *Єдиний державний реєстр судових рішень*. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/73627618>.
8. Спасибо-Фатеева И.В. (ред.). Харьковская цивилистическая школа: право собственности / Монография. Харьков : Право, 2012. 424 с.
9. Мірошніченко А.М., Марусенко Р.І. Науково-практичний коментар Земельного кодексу України. Київ, 2020. 496 с.
10. Духно Н.А., Чубуков Г.В. Земельный правопорядок и ответственность. Москва : Изд-во Института защиты предпринимателя, 1998. С. 80–82.
11. Постанова Верховної Палати Верховного суду у справі № 729/608/17 від 15.05.2019 / *Єдиний державний реєстр судових рішень*. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/82095850>.
12. Міненкова Н.О. Набувальна давність у правозастосовній практиці: окремі проблемні питання / Вісник Верховного Суду України. 2005. № 1 (173). С. 39–46.
13. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень : Закон України № 1952-IV від 01.07.2004. *Відомості Верховної Ради України* [Текст]. 2004. № 51. Ст. 553.
14. Про Державний земельний кадастр : Закон України № 3613-VI від 07.07.2011. *Відомості Верховної Ради України* [Текст]. 2012. № 8. Ст. 61.
15. Коссак В.М. Вибрані твори : збірник наукових праць. Хмельницький : ХУУП, 2015. 282 с.
16. Харитоновна Т.Є. Здійснення прав на чужі земельні ділянки в Україні: проблеми теорії та практики : монографія, Одеса, 2016. 464 с.
17. Печений О. Визнання права власності за набувальною давністю: підстави, порядок, процесуальні особливості. *Вісник Національної асоціації адвокатів України*. 2019. № 4 (52). С. 19–29.
18. Постанова Верховного Суду у справі № 755/16913/16-ц від 24.01.2019. *Єдиний реєстр судових рішень*. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/79445638>.
19. Міненкова Н.О. Набувальна давність у правозастосовній практиці: окремі проблемні питання. *Вісник Верховного Суду України*. 2005. № 1 (173). С. 39–46.