

УДК 347.6

Олена Стаценко,

аспірант кафедри цивільного права

Національного університету «Одеська юридична академія»

ПІДСТАВИ НАБУТТЯ ПРАВ НА НЕРУХОМЕ МАЙНО ЗА НАБУВАЛЬНОЮ ДАВНІСТЮ

У статті звертається увага на те, що речові права на нерухоме майно за набувальною давністю є різновидом цивільних правовідносин, які пов'язані юридичними фактами, внаслідок чого суб'єкти набувають цивільні суб'єктивні права і юридичні обов'язки стосовно нерухомого майна. Вони є об'єктивно спричиненими – наявністю самого нерухомого майна, тоді як інші залежать від волевиявлення набувача, а можуть бути наслідком інших обставин, що не охоплюються волею і волевиявленням людини. Цивільні суб'єктивні права і юридичні обов'язки стосовно нерухомого майна набуваються через його специфічні властивості, залежність від споживчих властивостей людини та вказівку норми позитивного права. Підстави набуття права на нерухоме майно згідно з положеннями законодавства раїни поділяються на дві категорії – загальні та спеціальні. З огляду на специфіку нерухомості, для одних прав необхідна низка юридичних фактів, а для інших – лише один – реалізація наданого законом права. Стосовно окремих інститутів речового права законодавством встановлені спеціальні підстави виникнення прав та юридичних обов'язків. Зокрема, стосовно права власності Главою 24 ЦК України «Набуття права власності» визначені безпосередні підстави. Зроблено висновок, що правове регулювання підстав виникнення речових прав здійснюється на загальному та спеціальному рівні.

Ключові слова: підстави набуття права, право власності, нерухоме майно, правоздатність, володіння, користування, речові права, набувальна давність.

Постановка проблеми. Удосконалення та уніфікація норм та положень інституту цивільного права в частині 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 за набувальною давністю є досить новим для українського права. Зауважимо, що набуття права власності на майно за набувальною давністю належить до первісних підстав виникнення права власності на майно, оскільки 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.

Аналіз останніх досліджень і публікацій, в яких започатковано розв'язання даної проблеми. Теоретичну основу дослідження склали наукові праці таких правознавців: А. М. Мирошніченка, Н. В. Рабиновича, В. П. Шахматова, О. П. Куцевич, М. С. Федорченко, О. С. Федотова, О. В. Дзери, Є. О. Харитоновна, Ф. С. Хейфеца, Н. Д. Шестакової, В. І. Гостюка, В. Кучера, І. В. Матвеева, М. В. Шульги та інших.

Метою статті є науковий аналіз, систематизація, оцінка, розробка пріоритетних напрямів цивільного права в галузі виникнення права власності на нерухоме майно за набувальною давністю, теоретичних та практичних проблем, що виникають у сфері цивільних правовідносин щодо набуття права на нерухоме майно за набувальною давністю.

Викладення основного матеріалу. Речові права на нерухоме майно за набувальною давністю – різновид цивільних правовідносин. Отже, методологічно, розкриваючи зазначене 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 та юридичних обов'язків, як і інших прав та обов'язків приватного та публічного характеру, пов'язано з юридичними фактами – "...певними життєвими обставинами, з якими закон пов'язує виникнення, зміну чи припинення цивільних прав та обов'язків" [9]. У цьому разі йдеться про юридичні факти, внаслідок яких суб'єкти набувають цивільні суб'єктивні права і юридичні обов'язки стосовно нерухомого майна. Вони є об'єктивно спричиненими – наявністю самого нерухомого майна, хоча б земельної ділянки, тоді як 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 термін «правоздатність» тлумачився як елемент правової характеристики фізичної особи – учасника приватних відносин. Вказана категорія міцно закріпилася в цивільному праві і становить основу розуміння правомочностей суб'єкта цивільного права. Вона є опорною й охоплює безспірні правомочності. 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 досягнути розумом, і юридичні обов'язки. Стосовно нерухомого майна внаслідок перетинання майнових інтересів осіб із часом встановились певні правила щодо володіння й користування земельними ділянками, причому у нерозривному поєднанні прав і обов'язків. Об'єктивний характер соціальних зв'язків щодо нерухомого майна зумовив необхідність їх позитивного регулювання та домінування речових прав на чужі речі над правами власника. Щоб не було різного тлумачення таких абсолютних прав, законодавець намагається їх максимально деталізувати.

Доволі цікаві теоретичні конструкції правоздатності. Окремі науковці розглядали правоздатність як безумовний атрибут людини та, відстоюючи цю позицію, звертали у вагу на те, що взагалі особистість містить правоздатність [11].

У радянській цивілістиці домінувала теза про те, що хоча правоздатність і виникає у момент народження, але вона походить від держави. Тобто, таким чином, природне походження правоздатності у ті часи заперечувалось та проводилась позиція законодавчого походження правоздатності, яка, відповідно, є суспільною властивістю суб'єкта. Тож правоздатності надавався індивідуальний характер, а не узагальнений. При цьому у радянську добу правоздатність ототожнювали з цивільною правосуб'єктністю [13, с. 40-43]. Стосовно нерухомого майна коло правомочностей було обмежено, що пояснювалось виключним характером права народу, а фактично – держави, на землю. Кожен міг мати права як делеговані самим народом, так і визнані державою.

Згодом вченими було висунуто багато теорій щодо правоздатності. Одна з таких теорій була розроблена М. М. Агарковим – «Теорія динамічної правоздатності» [12], зміст якої

(правоздатності) залежить не тільки від її державного визнання, але й від того, якими конкретними правами володіє особа і в яких відносинах перебуває з іншими особами. Науковець пояснював це зв'язаністю правоздатності і суб'єктивного права. Це специфічне правове явище науковець визнавав проміжним між правоздатністю і суб'єктивним правом і дав йому назву «секундарне право».

Інший науковець радянських часів С. М. Братусь розробив теорію статичної правоздатності як сумарного вираження можливостей конкретної особи. Науковець не підтримував наявності секундарної правоздатності і вказував, що це або елемент правоздатності, або звичайне суб'єктивне право [13, с. 40-43].

Українські та інші сучасні науковці (правники) схиляються до того, що правоздатність – природна властивість кожної людини, яка виникає у неї в силу одного юридичного факту – народження [9; 10]. Із самого народження людина об'єктивно зв'язана з нерухомим майном, без якого її фізичне існування практично неможливе. Тож правоздатність стосовно матеріальних благ, і перш за все нерухомого майна, зумовлена природою людини і її залежністю від матеріальних благ та нерухомого майна зокрема. Більш того, у ст. 6 Загальної декларації прав людини [5], 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 та обов'язки, яка визнається за всіма фізичними особами (ч. 1 ст. 25). Звідси вона, перш за все, визнана здатністю бути учасником цивільних правовідносин. Такий висновок виходитьпливає із загальнотеоретичного постулату, що права і обов'язки немислимі поза правовідносинами. Другий, не менш важливий, момент – усвідомлення того, що вона є наданою людиною правовою якістю і детермінована становленням самого суспільства, котре може певним чином коригувати природну здатність, зокрема, через законодавство надати обмежені права користування нерухомістю. Корелянтами рівної для всіх природної правоздатності є природні, економічні і біологічні (об'єктивні) та суб'єктивні (волевиявлення вищих державних органів у нормах права щодо обмеження певних природних прав людини) чинники. Нерухоме майно ми відносимо саме до об'єктивного чинника віднесення прав та обов'язків стосовно неї 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 із того, що усі фізичні особи є у ній рівними і можуть мати всі права та обов'язки, що встановлені Конституцією України та її 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: в силу його специфічних властивостей, залежності від її споживчих властивостей людини та вказівки норми позитивного права. Вони також набуваються й власними діями суб'єкта цивільного права, якими учасник цих правовідносин прагне до встановлення правового зв'язку стосовно нерухомого майна. Ці власні дії можуть виходити від однієї особи. Ці права можуть набуватися спільними діями одночасно двох та більше осіб.

Набуття речових прав як суб'єктивних прав і юридичних обов'язків стосовно нерухомого майна має певні особливості. Одні набуваються в силу народження як елемент змісту правоздатності, інші, наприклад право власності, – власними діями. При цьому виділені стадії набуття прав і юридичних обов'язків: формування волі на набуття цих прав і обов'язків; волевиявлення; надання волевиявленню тої форми, яка є імперативною для даного виду правовідносин; учинення тих дій, що є змістом даних правовідносин. Стосовно нерухомого майна вимагаються кваліфіковані дії: нотаріальне посвідчення, реєстрація правочину, отримання встановленого законом документа, державна реєстрація права на нерухоме майно, рішення суду щодо встановлення права тощо. Лише система цих юридичних фактів призводить до формування змісту речових прав.

Як вже зазначалось, згідно зі ст. 11 ЦК України цивільні права та 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 та обов'язки. Зразу ж слід вказати, що права на нерухомість виникають лише внаслідок декількох юридичних фактів, хоча можуть здійснюватися діями однієї особи.

Зокрема, згідно з ч. 2 ст. 11 ЦК України підставами виникнення цивільних прав та обов'язків, зокрема, є договори та інші правочини – найбільш поширені підстави створення абсолютних прав 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, хоча можуть слугувати підставою для набуття інших абсолютних прав.

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

Речові права та обов'язки на нерухоме майно можуть виникати безпосередньо з актів цивільного законодавства. З огляду на специфіку нерухомості, для одних прав необхідна низка юридичних фактів, а для інших – лише один – реалізація наданого законом права. Стосовно окремих інститутів речового права законодавством встановлені спеціальні підстави виникнення прав та юридичних обов'язків. Зокрема, стосовно права власності Главою 24 ЦК України «Набуття права власності» визначені безпосередні підстави.

Досить цікавим є інститут набувальної давності. Відповідно до положень ст. 344 ЦК України особа може набути права власності на нерухоме майно за набувальною давністю за умови, якщо вона заволоділа чужим майном добросовісно, продовжує відкрито та безперервно володіти цим чужим майном, зокрема нерухомим майном, протягом тривалого часу, який передбачений положеннями ЦК України (10 років) та ЗК України (15 років), якщо інше не встановлено законодавством України. Набуття права власності на нерухоме майно (земельна ділянка, будівля, недобудова тощо) за набувальною давністю регулюється законом, зокрема ЦК та ЗК України, відповідно до чого право власності на нерухоме майно, що підлягає державній реєстрації, виникає за набувальною давністю з моменту державної реєстрації.

Якщо особа заволоділа майном на підставі договору з його власником, який після закінчення строку договору не пред'явив вимоги про його повернення, вона набуває право власності за набувальною давністю на нерухоме майно через п'ятнадцять років із часу спливу позовної давності. Втрата не зі своєї волі майна його володільцем не перериває набувальної давності у 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 у разі приватизації державного майна та майна, що є комунальної власності (ст. 345 ЦК України), має свої особливості, що врегульовані спеціальним законодавством. Не менш врегульованими є й підстави виникнення на окремі види речей. Так, ст. 398 ЦК України встановлює,

що право володіння виникає на підставі договору з власником або особою, якій майно було передане власником, а також на інших підставах, встановлених законом. Таким чином, для права володіння основним є договір. Проте можуть бути й інші підстави – власні дії щодо користування нерухомістю. Тут ми упираємося у проблему захоплення ділянок землі чи будівель, якими власники не користуються чи втратили до них інтерес. Йдеться про захоплені та використовувані шляхом вилучення їх споживчої вартості у власних інтересах речі.

Конкуренція підстав виникнення речових прав є рідким випадком але вона трапляється. Це відбувається в двох випадках – у разі конкуренції законодавства і в разі конкуренції засобів окремих інститутів цивільного права. Так, речові права на землю врегульовані і ЦК України, і ЗК України. Тому цивільне право є загальним по відношенню до земельного. Звідси стосовно набуття речових прав на землю повинно використовуватися спеціальне земельне законодавство. Але це не діє у тій частині, де використовуються засоби цивільного права, його цивільно-правової природи.

Слід також зауважити, що підстави набуття речових прав деталізуються спеціальними поточними законами, зокрема приватизаційним. Ними можуть встановлюватися умови, норми, наслідки та порядок.

Висновки

На підставі викладеного підсумуємо, що 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.

Список використаних джерел:

1. Конституція України: станом на 1 верес. 2016 р. Харків: Право, 2016. 82 с.
2. Цивільний кодекс України: Закон України від 16.01.2003. Відомості Верховної Ради України. 2003. № 45–46. Ст. 356.

3. Земельний кодекс України: Закон України від 25.10.2001 № 2768-III Відомості Верховної Ради. 2002. № 18.

4. Цивільний процесуальний кодекс України: Закон України від 18.03.2004 № 1618-IV. Відомості Верховної Ради України. 2004. № 40–41, 42. Ст. 492.

5. Всезагальна декларація прав людини: прийнята на третій сесії Генеральної Асамблеї ООН резолюцією 217 А (III) від 10.12.1948. URL: http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/MU48001D.html

6. Конвенція про захист прав людини і основних свобод: міжнародний документ від 04.11.1950 р. (ратифікована Законом України № 475/97-ВР від 17.07.1997). Офіційний вісник України. 1998. № 13 (№ 32 від 23.08.2006 р.). Ст. 270.

7. Про забезпечення прав і свобод громадян та правовий режим на тимчасово окупованій території України: Закон України від 15.04.2014 № 1207-VII. URL: http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/T141207.html.

8. Про затвердження Національної стратегії у сфері прав людини: Указ Президента України від 25.08.2015 № 501/2015. Україна. Президент. Орієнтир. 2015. № 31. С. 10–12; Цивільне право України: підручник: у 2 кн. / за ред.: О. В. Дзера, Н. С. Кузнецова. 2 е вид., допов. і перероб. Київ: Юрінком Інтер, 2004. 736 с.

9. Цивільне право: підручник: у 2 т. / В.І. Борисов (кер. авт. кол.) та ін.; за ред.: В.І. Борисов, І.В. Спасибо-Фатеева, В.Л. Яроцький. Харків, 2011. Т. 1. 656 с.

10. Цивільне право України (традиції і новачі): монографія / за ред. проф. Є.О. Харитонова, Одеса: Фенікс, 2010. 700 с.

11. Гегель І. Філософія права. М.: Академ. Книга, 1990. С. 78.

12. Агарков М. М. Обязательство по советскому гражданскому праву. М.: Юриздат, 1940. С. 28.

13. Братусь С.Н. О соотношении гражданской правоспособности и субъективных прав. Сов. государство и право. 1949. № 8. С. 40-43.

14. Харченко Г.Г. Речові права: монографія. К.: ЮрінкомІнтер, 2015. С. 260.

15. Харитонова Т.Є. Здійснення прав на чужі земельні ділянки в Україні: проблемитеорії та практики: монографія. Одеса: 2016. 464 с.

В статье обращается внимание на то, что вещные права на недвижимое имущество по приобретательной давности является разновидностью гражданских правоотношений, которые связаны юридическими фактами, в результате которых субъекты приобретают гражданские субъективные права и юридические обязанности относительно недвижимого имущества. Они являются объективно вызванными – наличием самого недвижимого имущества, тогда как другие зависят от волеизъявления приобретателя, а могут быть следствием других обстоятельств, которые не охватываются волей и волеизъявлением человека. Гражданские субъективные права и юридические обязанности в отношении недвижимого имущества приобретаются: в силу его специфических свойств, в зависимости от потребительских свойств человека и указания нормы позитивного права. Основания приобретения права на недвижимое имущество согласно положениям законодательства Украины делятся на две категории – общие и специальные. Учитывая специфику недвижимости, для одних прав

необходим ряд юридических фактов, а для других – только один – реализация предоставленного законом права. В отношении отдельных институтов вещного права законодательством установлены специальные основания возникновения прав и юридических обязанностей. В частности, в отношении права собственности Главой 24 ГК Украины «Приобретение права собственности» определены непосредственные основания. Сделан вывод, что правовое регулирование оснований возникновения вещных прав осуществляется на общем и специальном уровне.

Ключевые слова: основания приобретения права, право собственности, недвижимое имущество, правоспособность, владение, пользование, вещные права, приобретательная давность.

The article draws attention to the fact that real rights to real estate on the acquisition of prescription is a kind of civil relations, which are related to legal facts, as a result of which the subjects acquires civil subjective rights and legal obligations regarding real estate. They are objectively caused by the presence of the real estate itself, as others depend on the will of the purchaser, and may be the result of other circumstances that are not covered by the will and will of the person. Civil subjective rights and legal obligations in relation to real estate are acquired: due to its specific properties, depending on its human consumer properties and the indication of the positive law. The grounds for acquisition of the right to real estate under the provisions of the legislation of Ukraine are divided into two categories – General and special. Given the specifics of real estate for some rights need a number of legal facts, and for the other only one-the implementation of the law rights. With regard to certain institutions of property law, the legislation establishes special grounds for the emergence of rights and legal obligations. In particular, with regard to ownership, Chapter 24 of the civil code of Ukraine "Acquisition of ownership" defines the direct grounds. It is concluded that the legal regulation of the grounds for the emergence of real rights is carried out at the General and special level.

Key words: bases of acquisition of the right, the property right, real estate, legal capacity, possession, use, real rights, acquisition prescription.

