



**Аріна Савченко,**  
кандидат юридичних наук,  
доцент кафедри цивільного  
права та процесу факультету  
№ 6 Харківського  
національного університету  
внутрішніх справ

# Судові протиріччя застосування інституту набувальної давності до самочинного будівництва

УДК [347.91.95: 347.232.4] (477)

*У статті досліджується правова природа набувальної давності як способу визнання права власності на об'єкти самочинного будівництва. На підставі матеріалів судової практики аналізуються умови застосування набувальної давності до об'єктів будівництва загалом, а також з'ясовується можливість її застосування в контексті об'єктів самочинного будівництва зокрема.*

*Ключові слова: нерухомість, набувальна давність, самочинне будівництво.*

**А. Савченко. Судебные противоречия применения института приобретательской давности к самовольному строительству**

*В статье исследуется правовая природа приобретательской давности как способа признания права собственности на объекты самовольного строительства. На основании материалов судебной пра-*

*ктики анализируются условия применения приобретательской давности к объектам строительства вообще, а также выясняется возможность ее применения в контексте объектов самовольного строительства в частности.*

*Ключевые слова: недвижимость, приобретательская давность, самовольное строительство.*

**A. Savchenko. Legal contradictions of the institute for prescription unauthorized construction**

*The article examines the legal nature of the prescription as a way of recognition of ownership of unauthorized construction. Based on case law analyzes the conditions applying to the prescription of construction, and it turns out the possibility of its application in the context of the objects of unauthorized construction.*

*Key words: real estate, usucaption, unauthorized construction.*

Право власності може набуватися різними способами, які в цивілістиці традиційно поділяються на дві групи: первинні, тобто такі, що не залежать від прав попереднього власника на майно, та похідні, за яких право власності на майно переходить до власника від його попередника в порядку правонаступництва. Тобто підставами виникнення (набуття) права власності є різні правостворюючі юридичні факти або правовідносини.

До первинних способів набуття права власності належить й набувальна давність, тобто набуття права власності за давністю володіння. Так, відповідно до ч. 1 ст. 344 Цивільного кодексу України (далі – ЦК) особа, яка добросовісно заволоділа чужим майном і продовжує відкрито, безперервно володіти нерухомим майном протягом десяти років або рухомим майном — протягом п'яти років, набуває право власності на це майно (набувальна давність), якщо інше не встановлено цим кодексом [1]. Набувальна давність є юридичним фактом.

У цьому контексті відповідно до ч. 2 ст. 376 ЦК особа, яка здійснила або здійснює самочинне будівництво нерухомого майна, не набуває права власності на нього. Право власності може бути визнане на самочинно збудоване нерухоме майно за рішенням суду за особою, яка його здійснила за умов, передбачених законом. Відповідно визнання права власності на самочинно збудований об'єкт нерухомості також належить до первинних способів набуття права власності, захист якого здійснюється відповідно до положень ч. 2 ст. 16 ЦК, а саме визнання права в судовому порядку.

Справи за позовами про визнання та захист права власності належать до найпоширеніших категорій цивільних справ і, як правило, розглядаються відповідно до законодавчих норм. Однак слід зауважити, що судова практика з розгляду цивільних справ, пов'язаних із набуттям права власності в порядку набувальної давності на об'єкти будівництва, має певні прогалини, що у свою чергу спричиняє деякі труднощі у застосуванні судами чинного законодавства у сфері регулювання відносин власності. А тому є доцільним здійснити розгляд власне самої можливості визнання права власності на самочинно збудований об'єкт нерухомості за набувальною давністю.

Так, за загальним правилом відповідно до п. 10 постанови Вищого спеціалізованого суду «Про судову практику в справах про захист права власності та інших речових прав» від 07.02.2014 за № 5 [2] і з огляду на положення ст. 376 ЦК право власності за набувальною давністю на об'єкт самочинного будівництва не може бути визнано судом, оскільки цією нормою передбачено 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.

Проте аналіз матеріалів судової практики 2016–2017 років дозволяє стверджувати про неоднозначність застосування цього положення вищого суду в діяльності судів першої інстанції, а отже, свідчить про існування спірних питань, що виникають у суддів при вирішенні зазначених спорів у контексті самочинного будівництва.

Так, у грудні 2015 року позивач звернувся до суду з позовом, в якому просив визнати за ним право власності за набувальною давністю на гараж. У ході судового засідання судом було встановлено, що гараж було збудовано у 1993 році батьком позивача, який помер в 1999 році, на земельній ділянці, яка була йому виділена під будівництво гаража у 1983 році. Нині цей гараж без належного документального оформлення перебуває на утриманні та у відкритому володінні та користуванні позивача. Оскільки позивач протягом шістнадцяти років добросовісно, відкрито, безперервно володіє, утримує та користується вказаним гаражем, який є чужим майном, вважає, що слід застосувати норми ст. 344 ЦК України та визнати за ним право власності на вказаний гараж. Зазначивши при цьому, що гараж збудований, правовстановлюючих документів на нього немає, відповідно він не зданий в експлуатацію та є самочинним будівництвом. Як наслідок, 01.02.2016 Червоноградський міський суд, розглянувши у відкритому судовому засіданні цивільну справу за позовом представника ОСОБА\_3 ОСОБА\_2 до Виконавчого комітету Гірницької селищної ради, за участі третіх осіб, які не заявляють самостійних вимог щодо предмета спору: ОСОБА\_4, ОСОБА\_5, ОСОБА\_6, про визнання права власності за набувальною давністю на гараж, відмовив у задоволенні позовних вимог саме на підставі п. 10 зазначеної постанови, враховуючи те, що спірний гараж є об'єктом самочинного будівництва і право власності на нього на заявленій позивачем підставі за набувальною давністю не може бути визнане судом [3].

Такої ж позиції при вирішенні цієї категорії справ дотримується Бердичівський міськрайонний суд Житомирської області, який 30.11.2016, розглянувши у відкритому судовому засіданні цивільну справу за позовом ОСОБА\_1 до виконавчого комітету Бердичівської міської ради про визнання права власності на нерухоме майно – гараж за набувальною давністю, відмовив у задоволенні позовних вимог, аргументуючи своє рішення тим, що у позивача, який користується подарованим йому батьком гаражем понад 10 років, відсутні будь-які документи щодо



його дарування, гараж в експлуатацію не введений, право власності на нього не оформлено [4].

Разом з тим мають місце й протилежні описаним вище рішенням матеріали справ, в яких суди задовольняють позовні вимоги щодо визнання права власності за набувальною давністю на об'єкти нерухомого майна, які містять ознаки самочинного.

Зокрема, 13.12.2016 Охтирський міськрайонний суд Сумської області, розглянувши у відкритому судовому засіданні цивільну справу за позовом ОСОБА\_1 до ОСОБА\_6, ОСОБА\_3, треті особи, які не заявляють самостійних вимог на предмет спору — Комишанська сільська рада Охтирського району Сумської області, ОСОБА\_5, про визнання права власності за набувальною давністю, задовольнив позовні вимоги в повному обсязі не дивлячись на те, що спірний об'єкт мав ознаки самочинного будівництва [5].

Так, у судовому засіданні було встановлено, що спірний об'єкт – житловий будинок (з господарськими та надвірними спорудами) разом із земельною ділянкою було придбано у попереднього власника за усною домовленістю за 4000 гривень у 2000 році. З 2001 року позивачка, поселившись у цьому будинку, вважаючи, що останній придбаний за взаємною згодою з власниками, провела в ньому ремонтні роботи за власні кошти та здійснила розбудову господарства, вчинила самочинне будівництво. Не маючи можливості іншим шляхом узаконити це господарство, яке було куплене в 2001 році за 4000 гривень, вона звернулася до суду і просить за набувальною давністю визнати за нею право власності на все господарство.

Таким чином, вивчення матеріалів судової практики розгляду цивільних справ, пов'язаних із набуттям права власності в порядку набувальної давності, потребує розкриття умов, дотримання яких надає, чи не надає, чи може надавати судам підстави для визнання права власності на об'єкт самочинного будівництва за набувальною давністю.

Виникнення права власності на підставі набувальної давності повинно підтверджуватися в процесуальному порядку, передбаченому для встановлення фактів, що мають юридичне значення (Глава 37 Цивільно-процесуального кодексу України (Далі – ЦПК) [6]. Тому переважна більшість судів під час розгляду зазначеної категорії справ правомірно посилається на п. 9 постанови Вищого спеціалізованого суду «Про судову практику в справах про захист права власності та інших речових прав» від 07.02.2014 за № 5 [2], в якому зазначено, що при вирішенні спорів, пов'язаних із набуттям права власності за набувальною давністю, суди повинні враховувати, зокрема, таке:

– володіння є добросовісним, якщо особа при

заволодінні чужим майном не знала і не могла знати про відсутність у неї підстав для набуття права власності;

– володіння визнається відкритим, якщо особа не приховувала факт знаходження майна в її володінні. Вжиття звичайних заходів щодо забезпечення охорони майна не свідчить про приховування цього майна;

– володіння визнається безперервним, якщо воно не переривалось протягом всього строку набувальної давності.

Безперервність володіння та його строки питань не викликають, оскільки володіння, яке виникло добросовісно і продовжувалось відкрито, може перетворитися на право власності лише тоді, коли воно було тривалим, адже умовою, яка вказує на тривалість володіння, є його безперервність протягом визначеного законом строку. А добросовісність і відкритість, які мають основоположне значення в контексті визнання права власності на об'єкт будівництва, потребують роз'яснення.

Аналізуючи поняття «добросовісність володіння» як ознаку набувальної давності, слід відзначити складність розуміння судами добросовісності в контексті самочинного будівництва, оскільки окремі суди відстоюють позицію, що добросовісність передбачає, що володілець майна не знав і не міг знати про те, що він володіє чужим майном, тобто ті обставини, які обумовили його володіння, не давали і не могли давати володільцю сумніву щодо правомірності його володіння майном. На думку інших, слід враховувати, що в конструкції цієї норми поняття «добросовісність» безпосередньо пов'язане з поняттям «заволодіння», тобто заволодіння не повинно бути неправомірним (здійснене шляхом викрадення, грабунку, шахрайства тощо), але оскільки у нормі ст. 344 ЦК не застосовується поняття «правомірно», зміст якого викладено у ч. 2 ст. 328 ЦК, то ця норма поширюється і на випадки заволодіння особою чужим майном, коли особа апріорі знає або допускає, що вона без належних правових підстав (зокрема оренда, найм) володіє чужим майном і повинна бути готова, що таке майно може бути витребуване власником.

Для відображення специфіки повноваження володіння щодо об'єктів самочинного будівництва необхідно розмежувати повноваження володіння як складову змісту права власності та фактичне володіння як похідне від права власності, тобто розглянути «володіння» як окремий цивільно-правовий інститут, в якому йдеться про фактичну наявність об'єкта будівництва у майні володільця, який він вважає своїм.

Так, А. В. Коновалов як критерій розмежування використовує факт усвідомлення особою добросовісності свого володіння, відсутність

протиправного вторгнення в майнову сферу інших осіб при здійсненні фактичного володіння [7, с. 117]. Хоча з точки зору Д. С. Некрестьянова зазначений критерій не носить конститутивного характеру, оскільки можливо передбачити ситуацію, коли його наявність не призведе до формування у суб'єкта повноваження володіння. На думку автора, більш правильним є установлення критерій «намір володіти річчю як своєю власною», бо він більшою мірою відображає сутність правовідносин, що виникають між власником та всіма іншими особами [8, с. 176].

М.В. Малінкович наводить такі ознаки фактичного володіння, які можна застосувати і до об'єкта будівництва, створеного з порушенням встановленого законом порядку:

- 1) відсутність правової підстави (хоча володіння й не суперечить закону, але й не є правомірним);
- 2) відсутність цивільно-правової охорони, крім випадків, коли при вирішенні конкретних справ припускається право власності або титульне володіння;
- 3) особа, яка фактично володіє річчю, у випадку втрати володіння не має права на відновлення володіння річчю (титульний же володар при втраті володіння таке право зберігає) [9, с. 35].

Таким чином, резюмуючи наведене вище, зазначимо, що для виникнення добросовісного володіння об'єктом самочинного будівництва, на нашу думку, необхідне поєднання двох елементів – фактичної наявності речі у майні конкретної особи, та щоб ця особа вважала цю річ своєю.

Адже володіння означає фактичне перебування речі у господарюванні особи, можливість впливати на цю річ. Право володіння у суб'єктивному розумінні є закріплене у відповідних нормах права можливість фактичного володіння річчю: фізичного або господарського, оскільки рівнозначним є володіння річчю того, хто утримує її фізично, а також того, хто має змогу впливати на цю річ. Володіння об'єктами самочинного будівництва реалізується особою, яка їх зводить чи звела (володільцем, який є потенційним власником) через її вплив на об'єкт будівництва шляхом його створення, дотримання будівельних норм та правил, або отримання та погодження проектно-дозвільної документації, зокрема звернення до суду з позовом про визнання права власності на збудований самочинно чи недобудований (не введений в експлуатацію) об'єкт будівництва.

Стосовно відкритості володіння, то йдеться про фактичне володіння нерухомим майном без приховування цього факту. У цьому контексті варто відзначити, що повноваження з володіння – це юридично закріплене можливість фактичного панування власника над річчю (майном). Слід зазначити, що володіння — це ставлення особи

до речі, але одночасно воно має характер суспільних відносин, тобто відносин між людьми, оскільки всі особи, які оточують власника, ставляться до нього певним чином. Закон захищає можливість володіння від зазіхань з боку інших осіб, встановлює певні напрями і межі володіння, внаслідок чого ця міра можливої поведінки і є правом володіння, однією із правочинностей власника [10, с. 315].

Тобто відкритим є таке володіння, яке не приховується від оточуючих, щоб не викликати у них сумнівів у добросовісності заволодіння чужим майном. Разом з тим це не означає, що володільць повинен вживати якихось заходів для того, щоб його володіння стало очевидним для кожного: поширювати інформацію про наявність у нього речі, виставляти її напоказ тощо. Іншими словами, на фактичного володільця покладається не активний обов'язок – вчиняти певні дії, а пасивний – утриматись від дій, спрямованих на приховування свого володіння. Якщо, наприклад, у помешканні фактичного володільця зберігається річ, яку ніхто не бачить через те, що він проживає один, і його ніхто не відвідує, це не означає, що таке володіння не є відкритим. Воно вважається відкритим, оскільки колишній власник не приховує його.

Тому є цілком правомірним вважати, якщо особа володіє самочинно зведеним об'єктом нерухомості добросовісно, а отже й відкрито. В іншому випадку виникають сумніви й щодо інших умов такого володіння.

Проте, враховуючи положення статей 335, 344 ЦК, право власності за набувальною давністю може бути набуто на майно, яке належить на праві власності іншій особі (а не особі, яка заявляє про давність володіння), а також на безхазяйну річ. Тому встановлення власника майна або безхазяйності речі є однією з необхідних обставин, що має юридичне значення, і підлягає доведенню під час ухвалення рішення суду (ст. 214 ЦПК).

Адже, якщо протягом тривалого часу власник не володіє річчю, а інша особа, навпаки, демонструючи свою зацікавленість, володіє нею з дотриманням встановлених у законі умов, дбайливість такої особи винагороджується: вона має можливість згодом стати власником цієї речі. Це зумовлюється набувальною давністю. Таким чином, набувальна давність є підставою виникнення у невластника, який володіє майном, права власності або іншого речового права на чужу річ.

Як наслідок, особа, яка звела об'єкт нерухомості самочинно та фактично володіє ним протягом тривалого періоду (понад 10 років), не має підстав скористатися набувальною давністю як підставою для визнання права власності, оскільки у такого роду майна ніколи й не було власника, а тому й не виникало потреби їм заволодівати.



Втім деякі вчені пов'язують введення набувальної давності з усуненням недоліків титулу, тобто правової підстави виникнення володіння. Наприклад, французький вчений Ж. Морандьєр називає однією з передумов запровадження набувальної давності необхідність обмежувати завантаження судових органів [11, с.139]. Тоді як Б. Б. Черепакін наголошує, що інститут набуття права власності за давністю володіння має своїм головним завданням покрити давністю володіння деякі дефекти набуття права власності [12, с.55-56]. С. І. Вільнянський підкреслює, що набувальна давність повинна замінити титул, якого не вистачає, вона не може усунути недоліки інших титулів [13, с.125]. Проте можливість визнання права на об'єкт самочинного будівництва в порядку набувальної давності не узгоджується зі змістом ст. 15 ЦПК України, згідно з якою на суд покладається обов'язок у всіх випадках вживати заходів, передбачених законом, до всебічного, повного і об'єктивного з'ясування всіх обставин справи.

У цьому контексті варто відзначити, що метою конструювання самочинного будівництва як своєрідного інституту науки цивільного права є визначення його місця в системі підстав набуття права власності і відповідно у визначенні сфери його дії, а також у підпорядкуванні його відповідним керівним засадам і принципам вчення про набуття права власності. Водночас метою запровадження набувальної давності до цивільного законодавства є, з одного боку – впорядкування правових відносин, тобто усунення невизначеності. З іншого – забезпечення їх стійкості та незмінності.

Тобто, якщо одна особа не здійснює свого права або не захищає його, а інша користується відповідним благом, то виникає невизначеність у відносинах між ними. Як наслідок, інші особи можуть вважати суб'єктом права ту особу, яка його здійснює фактично, тоді як особа (власник) буде сприйматися ними такою, що не має відношення до цього права. Зміна суб'єктів існуючих правовідносин може викликати сумнів і в обсязі та змісті їх прав і обов'язків щодо об'єктів цих правовідносин. Невизначеність правовідносин породжує їх нестійкість, а постійні зміни ведуть до неупорядкованості [14, с.454].

Ключове значення в цьому аспекті має словосполучення «чуже майно», яке використовується в ст. 344 ЦК України. Воно означає, що таке майно є чужим саме для володільця, тобто відображає об'єктивне положення речі лише щодо володільця, але не інших осіб.

Справа в тому, що набувальна давність є самостійним способом виникнення речових прав. Тобто вона не усуває недоліки інших підстав виникнення права власності, а сама створює це право. Як наслідок, право власності за набу-

вальною давністю на об'єкт самочинного будівництва не може бути визнано судом, а тому суди правомірно відмовляють у задоволенні позову. Проте відповідно до ч. 1 ст. 328 ЦК право власності набувається на підставах, що не заборонені законом. Відтак, за наявності передбачених законом умов, заінтересовані особи мають право звернутися до суду з позовом про визнання права власності на зазначені об'єкти відповідно до ст. 376 ЦК.

### Список використаних джерел:

1. Цивільний кодекс України // Відомості Верховної Ради України. – 2003. – № 40–44. – Ст. 356.
2. Про судову практику в справах про захист права власності та інших речових прав: постанова Вищого спеціалізованого суду від 07.02.2014 № 5 // Бізнес-Бухгалтерія-Право. Податки. Консультації. – 2014. – № 35. – С. 27.
3. Рішення по цивільній справі № 459/3940/15-ц: [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/55674649>
4. Рішення по цивільній справі № 274/3049/16-ц: [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/63155992>
5. Рішення по цивільній справі № 583/3405/16-ц: [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/63376023>
6. Цивільний процесуальний кодекс України // Відомості Верховної Ради України. – 2004. – № 40. – Ст. 492.
7. Коновалов А. В. Право собственности на недвижимость по англо-американскому праву: по книге Д. Криббета «Принципы права собственности» / А. В. Коновалова // Правоведение. – 1995. – № 2. – С. 117-127.
8. Некрестьянов Д. С. Гражданско-правовое регулирование оборота объектов незавершенного строительства: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Дмитрий Сергеевич Некрестьянов. – СПб., 2005. – 225 с.
9. Макаров О. Регулирование создания и использования недвижимости / О. Макаров // Законность. – 2005. – № 5. – С. 35-38.
10. Иоффе О. С. Избранные труды: Правоотношение по советскому гражданскому праву: В 4 т. / Иоффе О. С. – СПб.: Юрид. центр Пресс, 2003. – Т. 1. – 574 с.
11. Морандьєр Жюллио. Гражданское право Франции. – М.: Изд-во Иностран. лит., 1960. – Т. 2. – 728 с.
12. Черепакін Б. Б. Приобретение права собственности по давности владения // Советское государство и право. – 1940. – № 4. – С. 51-61.
13. Вильнянский С. И. Нужна ли нам приобретательная давность? // Правоведение. – 1960. – № 3. – С. 123-126.
14. Гладстерн А. И. Давность в гражданском праве // Вестник советской юстиции. – 1928. – № 15-16. – С. 454-455.