

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



НАБУВАЛЬНА ДАВНІСТЬ У КОНТЕКСТІ САМОЧИННОГО БУДІВНИЦТВА

У будь-якій правовій державі центральним правовим інститутом є право власності. Конституція України закріпила принцип непорушності права власності, право кожного на житло, можливість його побудувати, придбати або взяти в оренду. Відтак, право приватної власності відповідно до ч. 2 ст. 41 Конституції України набувається в порядку, визначеному законом [1].

Сьогодні значно розширено підстави набуття права власності на нерухоме майно, зокрема надана законодавством можливість виникнення права власності на об'єкти незавершеного та самочинного будівництва, які відносяться до категорії речей, відповідно можуть бути введені до цивільного обороту, основу якого складають відносини власності.

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 правопороджуючі 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 [2].

Оскільки метою конструювання самочинного будівництва як своєрідного інституту науки цивільного права є визначення їх місця в системі підстав набуття права власності і відповідно у визначенні сфери їх дії, а також у підпорядкуванні їх відповідним керівним засадам і принципам вчення про набуття права власності, то першочерговим є визначення загальнотеоретичних питань набуття права власності на нерухоме майно в порядку набувальної давності, а також здійснення аналізу підстав та умов, які є необхідними для цього.

Сучасне цивільне право розглядає набувальну давність як спосіб набуття права власності. У теоретичній площині має місце співвідношення певних протиріч, оскільки фактичний стан у вигляді володіння та панування над річчю породжує за певних умов, зі спливом строку, однозначні юридичні наслідки у вигляді виникнення суб'єктивного права власності [3, с. 244]. Не випадково Л.А. Кассо зазначав, що «сплив часу не може не відзначитися на правових відносинах: деякі фактичні явища, які довго протрималися, захищаються законом за наявності відомих умов. Цей захист під назвою «давність» означає, що держава віддає перевагу в інтересах суспільного спокою та

міцності обороту охороняти положення, посвячене часом, аніж сприяти прояву права, яке довго не здійснювалося і як наслідок, нерідко сумнівного... Давній, явний та яскравий факт торжествує над побляклим правом» [4, с. 123].

Отже, за допомогою набувальної давності право фактичного володіння перетворюється на право власності. Саме в цьому Є.В. Васьковський вбачав суть набувальної давності [5, с. 141]. Таким чином, набувальна давність згідно з правилами ст. 344 ЦК поширюється на випадки фактичного безпідставного володіння чужим майном за певних умов, які О.М. Огоновський поділяв на дві групи: «умови щодо якості володіння та умови щодо його тривалості» [6, с. 228].

Так, для набуття права власності на майно за набувальною давністю, по-перше, необхідно, щоб заволодіння майном було добросовісним, тобто особа при заволодінні майном не знала і не могла знати про відсутність у неї підстав для набуття права власності. Разом з тим факт обізнаності особи про те, що вона не є власником речі, не виключає добросовісності володіння за умови, що заволодіння майном не відбулося з порушенням норм права (викрадення, шахрайство тощо).

По-друге, таке володіння повинно бути відкритим, тобто очевидним для всіх інших осіб. При цьому володілець має ставитись до цього майна, як до власного (експлуатувати, вживати необхідні заходи для утримання майна в належному стані тощо). Приховування володільцем свого володіння майном є порушенням цієї вимоги.

І, по-третє, володіння майном повинно бути безперервним протягом встановлених законом строків — десять років для нерухомого майна та п'ять для рухомого.

Ю.К. Толстой, окрім означених умов, виділяє ще дві. Перша — вплив строку давнісного володіння, адже за загальним правилом право власності за набувальною давністю виникає з моменту впливу строків, визначених у частинах 1, 3 ст. 344 ЦК. Суть другої умови зводиться до того, що давнісний володілець повинен володіти майном як своїм власним, не зважаючи на

те, що у нього є власник. В іншому випадку, на переконання вченого, ставляться під сумнів — добросовісність та відкритість володіння [7, с. 427].

Але сам по собі вплив строку набувальної давності не є достатньою підставою для набуття володільцем права власності за набувальною давністю на нерухоме майно. Аналіз ст. 344 ЦК дає підстави стверджувати, що законодавець лише приблизно визначив коло об'єктів набувальної давності, вказавши на можливість набуття рухомих і нерухомих речей, включаючи земельні ділянки, транспортні засоби і цінні папери.

Однак з огляду на загальні правила можна дійти висновку, що набувальна давність не застосовується до об'єктів, виключених із цивільного обороту (ст. 178 ЦК), або до таких об'єктів, щодо яких не може бути встановлене право власності як абсолютне речове право (майнові права, результати інтелектуальної, творчої діяльності, інформація тощо).

Деякі групи об'єктів набувальної давності мають особливий статус: нерухоме майно, транспортні засоби, цінні папери.

Так, у законі передбачено, що право власності за набувальною давністю на нерухоме майно, транспортні засоби, цінні папери набувається за рішенням суду (ч. 4 ст. 344 ЦК), тобто для набуття права власності на ці об'єкти володілець повинен звернутись до суду. Набрання рішенням суду законної сили є підставою для виникнення права власності на зазначені види майна, крім нерухомого, право власності на яке підлягає державній реєстрації.

Таким чином, за давністю володіння може бути набуто у власність майно, яке відноситься до будь-якої форми власності, є не вилученим з цивільного обороту або не може перебувати у власності особи, яка ним володіє.

У цьому контексті відповідно до ч. 2 ст. 376 ЦК України 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 відноситься 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 захист права власності належать до найбільш поширених 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 самочинного 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 № 5 [8], 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.

Однак аналіз матеріалів судової практики 2016–2017 рр. дозволяє стверджувати про неоднозначність застосування цього положення вищестоящего 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 дав-

ністю на гараж. У ході судового засідання судом було встановлено, що гараж було побудовано 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 вищевказаним гаражем, який є чужим майном, вважає, що слід застосувати норми ст. 344 ЦК України та визнати за ним право власності на вищевказаний 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 року Червоноградський міський суд, розглянувши у відкритому судовому засіданні цивільну справу за позовом представника ОСОБА_3 ОСОБА_2 до Виконавчого комітету Гірницької селищної ради, з участю 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 визнано судом [9].

Такої ж позиції при вирішенні цієї категорії справ дотримується Бердичівський міськрайонний суд Житомирської області, який 30.11.2016 року 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 більше 10 років, відсутні будь-які документи щодо його дарування, гараж в експлуатацію

не введений, право власності на нього не оформлено [10].

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 року 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 [11].

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 грн. у 2000 році. З 2001 року позивачка, поселившись у цьому будинку, вважаючи, що останній придбаний за взаємною згодою з власниками, вчинила 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.

Переважна більшість судів під час розгляду зазначеної категорії справ посилається на п. 9 постанови Вишого спеціалізованого

суду «Про судову практику в справах про захист права власності та інших речових прав» від 07.02.2014 № 5 [8], 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, тому що 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 стосовно 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 [12, 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 усталений критерій «намір володіти річчю як своєю власною», бо він більшою мірою відображає сутність правовідносин, що виникають між власником та всіма іншими особами [13, 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 презюмується 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) [14, с. 35].

Таким чином, резюмуючи вищенаведене, 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. Відповідно 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, у тому числі звернення до суду з позовом про визнання права власності на збудований самочинно чи недобудований або не введений в експлуатацію об'єкт будівництва.

Щодо відкритості володіння, то йдеться про фактичне володіння нерухомим майном без приховування цього факту. У цьому контексті варто відзначити, що повноваження з володіння — це юридично закріплена можливість фактичного панування власника над річчю (майном). Саме по собі володіння — це ставлення особи до речі, але одночасно воно має характер суспільних відносин, 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 правомочностей власника [15; с. 315].

Відповідно 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 володілець повинен вживати якихось заходів для того, щоб його володіння стало очевидним для кожного: поширювати інформацію про наявність у нього речі, виставляти її напоказ невизначеному колу осіб тощо. Іншими словами, на фактичного володільца покладається не активний обов'язок: вчиняти певні дії, а пасивний — утриматись від дій, спрямованих на приховування свого володіння. Якщо, наприклад, у житлі фактичного володільца 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 давнісний володілець 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 Цивільного процесуального кодексу України).

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 володіючого невластника 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 (більше 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.

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

Отже, право власності за набувальною 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 в порядку ст. 376 ЦК. ✎

Список використаних джерел

1. Конституція України // Відомості Верховної Ради України. – 1996. – № 30. – Ст. 141.
2. Цивільний кодекс України // Відомості Верховної Ради України. – 2003. – № 40–44. – Ст. 356.
3. Харьковская цивилистическая школа: право собственности: монография / под ред. И.В. Спасибо-Фатеевой. – Х.: Право, 2012. – 424 с.
4. Кассо Л.А. Русское поземельное право / Л.А. Кассо. – М., 1906. – 280 с.
5. Васьковський Е.В. Учебник гражданского права – СПб.: Изд. Юрид. кн. маг. Н.К. Мартынова, 1896. – Вып. II: Вещное право. – 190 с.
6. Огоновський О.М. Систем Австрійського права приватного. – Львів: Науки загальні і права речеві. – 336 с.
7. Гражданское право: учебник: В 3 т. Т. 1. – 6-е изд., перераб. и доп. / Н.Д. Егоров, И.В. Елисеев и др.; отв. ред. А.П. Сергеев, Ю.К. Толстой. – М.: ТК Велби; Проспект, 2004. – 776 с.
8. Про судову практику в справах про захист права власності та інших речових прав: постановова Вищого спеціалізованого суду від 07.02.2014 № 5 // Бізнес-Бухгалтерія-Право. Податки. Консультації. – 2014. – № 35. – С. 27.
9. Рішення по цивільній справі № 459/3940/15-ц [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/55674649>
10. Рішення по цивільній справі № 274/3049/16-ц [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/63155992>
11. Рішення по цивільній справі № 583/3405/16-ц [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/63376023>
12. 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.
13. Некрестьянов Д.С. Гражданско-правовое регулирование оборота объектов незавершенного строительства: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Дмитрий Сергеевич Некрестьянов. – СПб., 2005. – 225 с.
14. Макаров О. Регулирование создания и использования недвижимости / О. Макаров // Законность. – 2005. – № 5. – С. 35-38.
15. 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.