

УДК 347.235:347.232.4

Стаценко Олена Сергіївна,

аспірантка кафедри цивільного права

Національного Університету «Одеська юридична академія»

ОЗНАКИ НЕРУХОМОГО МАЙНА, ПРАВО НА ЯКЕ НАСТАЄ ЗА НАБУВАЛЬНОЮ ДАВНІСТЮ

Постановка проблеми. Цивільним кодексом України передбачені підстави набуття права власності на майно. Однією з таких підстав є набуття права власності за набувальною давністю. Обов'язковою умовою набуття права власності за набувальною давністю, зокрема набуття права власності на нерухоме майно за набувальною давністю є ті обставини при яких нерухоме майно на право на яке за набувальною давністю претендує набути особа (фізична або юридична), має мати статус безхазяйного майна і яке не може бути віднесено до майна, право на яке набувається відповідно до положень ст. 330-333 та ст. 336-339, та ст. 343 ЦК України. Таким чином, право власності на нерухоме майно за набувальною давністю базується на певних обставинах, які визначені законодавством України.

Стан дослідження теми. Теоретичну основу дослідження склали наукові праці таких правознавців, як: А.М. Мирошніченка, Н.В. Рабиновича, В.П. Шахматова, О.П. Куцевич, М.С. Федорченко, О.С. Федотова, О.В. Дзери, Є.О. Харитонова, 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 набуття права власності на нерухоме майно за набувальною давністю, теоретичних та практичних проблем, що виникають у сфері цивільних правовідносин щодо набуття права власності на нерухоме майно за набувальною давністю.

Виклад основного матеріалу. Набувальна давність регламентується ст. 344 ЦК України, відповідно до положень якої фізичні або юридичні особи набувають права власності на майно, що не належить їм на праві власності, однак яким вказані особи добросовісно, відкрито та безперервно володіють як своїм власним майном, протягом

встановленого законодавством строку. Це ж саме відноситься й до набуття права власності за набувальною давністю на нерухоме майно. При цьому, як зазначено в положеннях ст. 344 ЦК України право власності за набувальною давністю на нерухоме майно набувається після державної реєстрації права на нерухоме майно, здійснити яке можливо після відповідного рішення суду, що встановлює право власності особи на нерухоме майно за набувальною давністю. Для застосування набувальної давності з метою набуття права власності на нерухоме майно, необхідно дотриматись усіх умов, які передбачені ЦК України з приводу набуття права власності на нерухоме майно за набувальною давністю. Так, суб'єкт (фізична або юридична особа), який володіє нерухомим майном: не повинен бути його власником; повинен володіти чужим нерухомим майном добросовісно, відкрито та безперервно протягом останніх 10 років; до відносин щодо набуття права власності на нерухоме майно не повинно застосовуватись підстави набуття права власності на нерухоме майно, передбачені ст. ст. 330-333, ст. ст. 336-339 та ст. 343 ЦК України; а також, набуття особою права власності на нерухоме майно за набувальною давністю може бути визнано лише в рішенням суду шляхом визнання цього права. Отже одночасне виконання зазначених умов є підставою застосування набувальної давності до набуття права власності на нерухоме майно. В юридичній літературі, на сьогодні, не має єдиної точки зору щодо змісту кожної з умов набуття права власності на нерухоме майно за набувальною давністю. Зазначене обумовлює необхідність проведення аналізу умов, ознак та підстав набуття права власності на нерухоме майно за набувальною давністю, а також ознак нерухомого майна право на яке набувається за набувальною давністю.

Розгляд питання ознак нерухомого майна право на яке настає за набувальною давністю-

спричинена акцентом нашого дослідження речових прав саме на нерухоме майно та потребами практики, де все частіше виникають проблеми, що тісно пов'язані з необхідністю встановлення приналежності речі до нерухомого майна право на яке набувається за набувальною давністю.

При дослідженні поняття «нерухоме майно», право на яке набувається за набувальною давністю, ми повинні виходити із більш загальної категорії – річ. Річ здатна підкорятися владі людини, але нерухомі речі як цілісні системи мають свої внутрішні закономірності та взаємозв'язки між окремими їх частинами. Нерухомі речі за своєю природою знаходяться в органічному чи механічному зв'язку із земельною ділянкою. Якщо вони втрачають такий зв'язок то одночасно втрачають й своє первісне значення. До нерухомого майна відносять будівлі що побудовані на такій ділянці і мають міцний зв'язок з нею і тим слугують задоволенню потреб людини на постійній основі. При цьому, серед нерухомого майна перше місце відводиться землі як основі всіх інших прав на майно. Ці права досі нерозривно зв'язуються з забезпеченням інших прав людини. Тому придбання й передача нерухомого майна, особливо земельних ділянок, завжди зумовлене складними формальностями, потребують особливого контролю з боку держави.

Звертається увага на те, що нерухоме майно повинно бути легалізовано, так як без належної легалізації майно не буде визнано нерухомим. З'ясовуючи особливості нерухомого майна, необхідно зважати на Закон України «Про загальнодержавну програму адаптації законодавства України до законодавства Європейського Союзу» від 18.03.2004р. № 1629-5, а отже варто дослідити вирішення питання щодо визначення особливостей та ознак нерухомого майна на законодавчому рівні і в інших країнах (ЄС, США тощо).

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

Німецьке цивільне уложення (BGB) визначає нерухоме майно як землю та складові частини земельної ділянки, під якими розуміються речі, які нерозривно зв'язані із ґрунтом – будівлі, продукти землі, поки вони зв'язані із ґрунтом, насіння що внесені у землю, рослини (§ 94-96 Цивільного уложення Німеччини) [6].

Подібні ознаки нерухомості легалізовані й у ЦК Італії (ст. 812), ЦК Японії (ст. 86), Цивільному

уложенні Швейцарії (ст. 655). Одночасно з тим, цивільним законодавством Італії вода також віднесена до нерухомого майна. За Швейцарським цивільним уложенням майно, яке відноситься до нерухомого поділяється на три види: земельні ділянки, гірські копальні та зареєстровані самостійні та постійні права на нерухомість.

Французьке цивільне законодавство визначає, що майно є нерухомим за своєю природою внаслідок його призначення або внаслідок предмета, приналежності якого воно складає (ст.517 ЦК Франції). Тут, нерухоме майно має досить широке трактування у відповідності до якого, разом із землею, спорудами та лісами до нерухомого майна також, за своєю природою, відносять машини, інструменти, сировину, які використовуються для виробничих потреб, сільськогосподарські знаряддя та інші предмети (ст. 517-526 ЦК Франції) [7].

За Цивільним кодексом Квебека 1991р. Нерухомим майном є земельні ділянки, будівлі, споруди постійного характеру, а також рослини та корисні копалини – до того часу, поки вони не відділені від землі, тобто не добуті з неї [8, С. 260].

Параграфом 119 ЦК Чеської Республіки до нерухомого майна віднесено земельні ділянки та будівлі, які нерозривно зв'язані із земельною ділянкою. Частиною речі є все, що відноситься до неї згідно її сутності й не може бути відокремлене без знецінення речі. Самі будівлі не визнані складовою частиною земельної ділянки [5].

Законодавством Великобританії та багатьох штатів США поділ майна на нерухоме й рухоме у внутрішніх правовідносинах між суб'єктами права суттєвого значення не має. Терміни рухоме та нерухоме майно використовуються здебільшого судами у випадках коли йдеться про відносини з іноземним елементом, що регулюється міжнародним приватним правом [14].

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

Таким чином, очевидно що законодавство різних країн по різному деталізує й визначає нерухоме майно, але концептуальних відмінностей

у тлумаченні терміну «нерухоме майно» немає. Спільне у тому що нерухоме майно характеризується: 1) міцним зв'язком із земельною ділянкою; 2) неможливістю переміщення без неспіврозмірної шкоди їх призначенню. Відмінність у персоніфікаціях переліків такого майна: класичний, розширений. В нормативних актах деяких країн такий перелік взагалі відсутній.

У відповідності до положень ЦК України, нерухоме майно має наступні загальні ознаки – майно розташоване на земельній ділянці, а переміщення цього майна не можливе без зміни його призначення та без його знецінення (ст. 181 ЦК України). Зазначені ознаки розглядаються вченими цивілістами у сукупності. Разом з цим, слід також розглядати ознаки нерухомого майна, які висвітлені й у інших нормативно-правових актах. При цьому, звертається увага на те, що більшість спеціальних законодавчих актів не містить конкретних посилань щодо належності того чи іншого об'єктів до нерухомого майна. Викладене дає змогу запропонувати визначення ознак нерухомого майна право на яке набуватиметься за набувальною давністю.

У відповідності до вимог ЦК України, право власності на нерухоме майно набувається за набувальною давністю в разі коли особа володіє цим нерухомим майном добросовісно, відкрито, безперервно протягом визначеного терміну, також окрім цього нерухоме майно повинно бути або безхазяйним, або власнику цього нерухомого майна воно не потрібне та він не звертався та не збирається звертатись до суду із позовом щодо повернення нерухомого майна з чужого володіння. При наявності усіх цих умов, право на нерухоме майно набувається за набувальною давністю за рішенням суду після державної реєстрації цього права.

Висновки. Отже, враховуючи викладене пропонуємо наступні ознаки нерухомого майна, право на яке набувається за набувальною давністю:

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

2) Майно не може бути переміщено без його знищення;

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

4) Майно перебуває у володінні невластника безперервно протягом 10 років;

5) Майно перебуває у володінні невластника відкрито та добросовісно;

6) Майно не потрібно власнику, та останній не проявляє до нього жодного інтересу протягом 10 років;

7) Власник майна не звернувся з позовом до суду щодо повернення майна з чужого володіння;

8) Майно має статус безхазяйної речі;

9) Право власності на майно підлягає державній реєстрації після відповідного рішення суду;

Вказані ознаки можна визнати загальними для нерухомого майна, право власності на яке набувається за набувальною давністю.

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

ЛІТЕРАТУРА:

1. Конституція України від 28 червня 1996 року // Відомості Верховної Ради України, 1996, №30.
2. Цивільний кодекс України від 16.01.2003 року // Відомості Верховної Ради України. – 2003. – № 40.
3. Цивільний процесуальний кодекс України: Закон України від 18.03.2004 р. № 1618-IV. *Відомості Верховної Ради України*. 2004. № 40–41, 42. Ст. 492.
4. Земельний кодекс України // Відомості Верховної Ради, 2002, №18.
5. Бостан Л. М., Бостан С. К.. Історія держави і права зарубіжних країн. 2-е вид. перероб. й доп.: Навч. посібник. – К.: Центр учбової літератури, 2008 – 730 с.
6. Гражданское уложение Германии: Вводный закон к Гражданскому уложению = Bürgerliches Gesetzbuch Deutschland smit Einführungsgesetz; пер. с нем. / [В. Бергманн, введ., сост.]; науч. ред. Т.Ф. Яковлева. – 4-е изд., перераб. – М.: Инфотропик Медиа, 2015. – 888 с. – (Серия «Германские и европейские законы»; кн. 1). – ISBN 978-5-9998-0183-8).
7. Гражданский кодекс Франции (Кодекс Наполеона) = Codecivil des Français (Code Napoléon) / пер. с фр. В. Н. Захватаева, Москва-Берлин: Инфотропик Медиа, 2012. – 624 с.
8. Харченко Г.Г. Речові права : монографія / Г.Г. Харченко. – К. :ЮрінкомІнтер, 2015. – С. 260.
9. Харитоновна Т.Є. Здійснення прав на чужі земельні ділянки в Україні: проблематика та практики: монографія / Т.Є. Харитоновна. – Одеса: 2016. – 464 с. (С. 330)

10. Цивільне право України: підручник: у 2 кн. / за ред.: О. В. Дзера, Н. С. Кузнєцова. 2-е вид., допов. і перероб. Київ: ЮрінкомІнтер, 2004. 736 с.
11. Цивільне право: підручник: у 2 т. / В. І. Борисов (кер. авт. кол.) та ін.; за ред.: В. І. Борисов, І. В. Спасибо-Фатєєва, В. Л. Яроцький. Харків, 2011. Т. 1. 656 с.
12. Цивільне право України. Підручник: У двох томах // За заг. ред. Я.М. Шевченко, – Т. 2 Особливачастина. – К.: Ін Юре, 2003.
13. Цивільне право України (традиції і новації): Монографія/ За ред. проф. Є.О. Харитоновна, Одеса: Фенікс. – 2010. – 700 с.
14. Цивільне та торгове право зарубіжних країн. Шимон С. І. Навч. посіб. (Курс лекцій). — К.: КНЕУ, 2004. — 220 с.
15. Шимон С.І. Майнові права як об'єкти цивільних правовідносин (теоретичні та практичніаспекти): автореф. дис. ... д-ра юрид. наук. Київ, 2014. 40 с.

Стаценко Олена Сергіївна

ДО ПИТАННЯ ВИЗНАЧЕННЯ ОЗНАК НЕРУХОМОГО МАЙНА ПРАВО НА ЯКЕ НАСТАЄ ЗА НАБУВАЛЬНОЮ ДАВНІСТЮ

Стаття присвячена дослідженню актуальних питань визначення ознак нерухомого майна право на яке настає за набувальною давністю. При дослідженні поняття «нерухоме майно», право на яке набувається за набувальною давністю, необхідно виходити із більш загальної категорії – річ. Річ здатна підкорятися владі людини, але нерухомі речі як цілісні системи мають свої внутрішні закономірності та взаємозв'язки між окремими їх частинами. Нерухомі речі за своєю природою знаходяться в органічному чи механічному зв'язку із земельною ділянкою. Якщо вони втрачають такий зв'язок то одночасно втрачають й своє первісне значення. До нерухомого майна відносять будівлі що побудовані на такій ділянці і мають міцний зв'язок з нею і тим слугують задоволенню потреб людини на постійній основі. Придбання й передача нерухомого майна, особливо земельних ділянок, завжди зумовлене складними формальностями, потребують особливого контролю з боку держави.

Звертається увага на те, що нерухоме майно повинно бути легалізовано, так як без належної легалізації майно не буде визнано нерухомим. З'ясовуючи особливості нерухомого майна, необхідно зважати на Закон України «Про загальнодержавну програму адаптації законодавства України до законодавства Європейського Союзу» від 18.03.2004р. № 1629-5, а отже досліджено питання щодо визначення особливостей та ознак нерухомого майна на законодавчому рівні і в інших країнах.

Пропонується наступні ознаки нерухомого майна, право на яке набувається за набувальною давністю: майно не може бути переміщено без завдання йому шкоди, що у подальшому призведе до його знецінення або знищення; майно не повинно належати на праві власності володільцю цього мана, який виявив бажання набути права власності на нерухоме майно за набувальною давністю; майно перебуває у володінні не власника безперервно протягом 10 років, відкрито та добросовісно; майно не потрібно власнику, та останній не проявляє до нього жодного інтересу протягом 10 років та не звернувся з позовом до суду щодо повернення майна з чужого володіння; майно має статус безхазяйної речі; право власності на майно підлягає державній реєстрації після відповідного рішення суду.

Ключові слова: нерухоме майно, набувальна давність, ознаки, визначення, володіння, право власності, безперервність, добросовісність, відкритість.

Стаценко Елена Сергеевна

К ВОПРОСУ ОПРЕДЕЛЕНИЯ ПРИЗНАКОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА ПРАВО НА КОТОРОЕ НАСТУПАЕТ ПО ПРИОБРЕТАТЕЛЬНОЙ ДАВНОСТИ

Статья посвящена исследованию актуальных вопросов определения признаков недвижимого имущества право на которое наступает по приобретательной давности. При исследовании понятия «недвижимое имущество», право на которое приобретается по приобретательной давности, необходимо исходить из более общей категории – вещь. Вещь способна подчиняться власти человека, но недвижимые вещи как целостные системы имеют свои внутренние закономерности и взаимосвязи между отдельными их частями. Недвижимые вещи по своей природе находятся в органической или механической связи с земельным участком. Если они теряют связь то одновременно теряют и свое первоначальное значение. К недвижимому имуществу относят здания, построенные на таком участке и имеют прочную связь с ней и тем служат удовлетворению потребностей человека на постоянной основе. Приобретение и передача недвижимого имущества, особенно земельных участков, всегда обусловлено сложными формальностями, требующие особого контроля со стороны государства.

Обращается внимание на то, что недвижимое имущество должно быть легализовано, так как без надлежащей легализации имущество не будет признано недвижимым. Выясняя особенности недвижимого имущества, необходимо учитывать Закон Украины «Об общегосударственной программе адаптации законодательства Украины к законодательству Европейского Союза» от 18.03.2004 г. № 1629-5, а следовательно исследован вопрос относительно определения особенностей и признаков недвижимого имущества на законодательном уровне и в других странах.

Предлагается следующие признаки недвижимого имущества, право на которое приобретается по приобретательной давности: имущество не может быть перемещено без причинения ему ущерба, что в дальнейшем

