

НАУКОВО-ДОСЛІДНИЙ ІНСТИТУТ  
ПРИВАТНОГО ПРАВА І ПІДПРИЄМНИЦТВА  
ІМЕНІ АКАДЕМІКА Ф. Г. БУРЧАКА  
НАЦІОНАЛЬНОЇ АКАДЕМІЇ ПРАВОВИХ НАУК УКРАЇНИ

**НАБУТТЯ ТА ПРИПИНЕННЯ ПРАВА  
ВЛАСНОСТІ В УКРАЇНІ  
(ПРОБЛЕМИ ТЕОРІЇ ТА ПРАКТИКИ)**

*За загальною редакцією  
академіка Національної академії правових наук України  
В. В. Луця*

Київ  
2013

УДК 346.2:334.7+347.721](477)

ББК 67.9(4Укр)404

О 92

*Рекомендовано до друку на засіданні Вченої ради Науково-дослідного інституту  
приватного права і підприємництва імені академіка Ф. Г. Бурчака  
Національної академії правових наук України  
(протокол № 6 від 20 червня 2013 р.)*

#### *Колектив авторів:*

М. С. Біленко – розд. 4 § 4.1; М. К. Галянтич – розд. 3 § 5; А. Б. Гриняк – розд. 3 § 2; О. В. Дзера – розд. 1 § 2; Ю. О. Заїка – розд. 3 § 4; Ю. І. Корнієнко – розд. 4 § 2; В. В. Кочин – розд. 3 § 3.2; Б. К. Левківський – розд. 3 § 6; В. В. Луць – розд. 2 § 5; Р. А. Майданик – розд. 3 § 1; Д. О. Маріц – розд. 4 § 1; Н. В. Міловська – розд. 4 § 3; Є. О. Мічурін – розд. 2 § 3; О. О. Первомайський – розд. 3 § 3.1; М. Д. Пленюк – розд. 4 § 4.2; В. В. Проценко – розд. 2 § 4; З. В. Ромовська – розд. 1 § 1; Н. Б. Солтис – розд. 2 § 1; І. А. Спасибо – розд. 2 § 2.

#### **Рецензенти:**

**Кізова О. С.**, доктор юридичних наук, доцент, завідувач кафедри цивільного та господарського права і процесу Міжнародного гуманітарного університету;

**Яворська О. С.**, доктор юридичних наук, доцент, професор кафедри цивільного права Львівського національного університету імені Івана Франка.

**Набуття та припинення права власності в Україні (проблеми теорії та практики):** Монографія / За заг. ред. академіка НАПрН України В. В. Луця. – К.: НДІ приватного права і підприємництва імені академіка Ф. Г. Бурчака НАПрН України, 2013. – 358 с.

ISBN 978-617-7087-10-5

Відображаються різноманітні погляди авторів на вирішення проблем набуття та припинення права власності. Методологічною і теоретичною основою стали концепції, положення і висновки, викладені в працях видатних вчених-цивілістів. Розглядаються як загальні підходи, так і особливості порядку набуття та припинення права власності. Також викладено пропозиції щодо удосконалення чинного законодавства та практики його застосування.

Розрахована на широке коло фахівців у галузі цивільного права: науковців, аспірантів, практиків та всіх, хто цікавиться актуальними питаннями приватного права.

© НДІ приватного права і підприємництва імені академіка Ф. Г. Бурчака НАПрН України, 2013  
© Колектив авторів, 2013

## ПЕРЕДМОВА

*Історія, загальнолюдський досвід державного правління засвідчують: держава, яка позбавляє людей власності, змушує їх працювати не на себе, а на державних правителів і чиновників.*

*Дж. Локк*

У системі соціально-економічних відносин категорія власності привертає увагу дослідників ще з моменту виникнення цивільного права як науки. Це зумовлено як економічним, так і політичним змістом інституту власності, що виявляється у становленні та розвитку громадянського суспільства в цілому та окремо взятої особи-власника, зокрема. Право власності являє собою одне з пріоритетних економічних прав особи. Отже, одним із основних чинників, який впливає на розвиток інституту власності, є стан національної економіки країни.

Для активізації розвитку національної економіки урядом України запропонована «Державна програма активізації розвитку економіки на 2013–2014 роки»<sup>1</sup> в рамках Програми економічних реформ на 2010–2014 роки «Заможне суспільство, конкурентоспроможна економіка, ефективна держава» (далі – Програма). Програма визначає стратегічну мету розвитку України, якою є побудова сильної та сучасної європейської демократичної держави з потужною економікою для забезпечення гідного життя кожного громадянина, що сприятиме підвищенню соціальних стандартів та рівня добробуту громадян. Слід зазначити, що саме економічний фактор власності визначає матеріальне становище особи, її платоспроможність та можливість виступати учасником цивільного обороту щодо об'єктів «блага». Все це є передумовою виникнення права власності, що зумовлює матеріальну основу життя та істотно впливає на духовну сферу особистості.

Для пересічного громадянина «власність» – це, як говорить народне прислів'я, «своя шапка: як схочу, так і надіну», тобто, сприйняття речі як «своєї», «особистої» та повне панування над нею.

---

<sup>1</sup> *Постанова* Кабінету Міністрів України «Державна програма активізації розвитку економіки на 2013–2014 роки» від 27 лютого 2013 р. № 187 // Офіційний вісник України від 05.04.2013. – 2013. – № 24. – С. 11. – Ст. 807.

Саме правові норми закріплюють межі панування власника над «своєю» річчю, регулюючи тим самим законність її набуття та припинення, бо, як уточнює інше народне прислів'я, «всyak хоче взятъ, а ніхто не хоче датъ». Тобто, навіть виходячи з вищенаведених уявлень про власність, можна говорити про підстави набуття та припинення права власності, які стали основною темою обраного колективом авторів дослідження. Юридичного значення набуває не тільки надана законом можливість набуття об'єктів цивільного обороту у власність, а й юридичне закріплення підстав набуття та припинення правомочностей законного власника. Особливо це виявляється у разі набуття чи припинення права власності на об'єкти нерухомості в умовах нових змін у процедурі реєстрації права власності.

Найголовніший постулат, закріплений в Основному Законі України, визнає людину, її права та свободи найвищою цінністю. Конституція України закріплює і гарантує громадянам право приватної власності, а законодавча система має забезпечити кожному захист права власності від порушень. Саме норми Цивільного кодексу України упорядкували значну кількість нормативно-правових актів, які регулюють право власності, і визначили ті засади, на яких має здійснюватись регулювання права власності на сьогоднішній момент та на перспективу.

Стаття 41 Конституції України закріпила один із важливих принципів цивільного законодавства (п. 2 ч. 1 ст. 3 Цивільного кодексу України) щодо неприпустимості позбавлення права власності, крім випадків, встановлених Конституцією України та законом. Зазначеною статтею задекларовано право кожного суб'єкта цивільного права володіти, користуватися і розпоряджатися своєю власністю, результатами своєї інтелектуальної, творчої діяльності. Зазначені правомочності визначають основний зміст права власності.

Із законодавчим закріпленням приватної власності в цивільний оборот стали активно залучатися такі об'єкти власності, як: цінні папери, землі, будівлі, споруди, повітряні та морські транспортні засоби та інші об'єкти нерухомості. Учасникам цивільних відносин надано право набувати у власність будь-які об'єкти, кількість і вартість яких не обмежується, за винятком випадків, коли це прямо встановлено законом. Не менш важливе значення мають і підстави припинення права власності. Вони мають бути особливо ретельно регламентовані з метою захисту й збереження недоторканності права власності.

Методологічною і теоретичною основою монографії стали концептуальні положення і висновки, викладені в працях провідних

вчених. Проте, як зауважив свого часу відомий український поет Максим Рильський, «І прописні істини потребують, щоб їх часом нагадували». Таке бачення зумовлює появу цього дослідження. Розкриваючи суто теоретичні питання і одночасно усвідомлюючи їх практичну цінність для права, автори виявили свої наукові позиції щодо вирішення проблем набуття та припинення права власності, які можуть носити спірний, дискусійний характер, але, як зазначено в одному з положень римського права, «Cogitationum poenam nemo luit – Нікого не карають за думки», на що й сподіваємося від читачів.

***Володимир Васильович Луць,***  
*доктор юридичних наук, професор,*  
*академік Національної академії правових наук України,*  
*Заслужений діяч науки і техніки України*

# РОЗДІЛ 1

## ЗАГАЛЬНА ХАРАКТЕРИСТИКА ПРАВА ВЛАСНОСТІ

### § 1. Феномен власності в цивільному праві України

«Кожен має право володіти, користуватися і розпоряджатися своєю власністю», – так записано у статті 41 Конституції України. Отже, власність у цій статті трактується як річ, майно. Водночас в Основному Законі неодноразово вжито й такі терміни, як «право власності», «об'єкт права власності». Відповідно до цього можемо, і не лише у щоденному побутовому спілкуванні, послуговуватися терміном «власність» як поєднанням предмета (об'єкта, речі) і прав на нього. На таку двозначність терміна «власність» звертав увагу ще Г. Ф. Шершеневич<sup>2</sup>.

У чисельних наукових працях обстоюється цілком слушна думка про те, що власність – це категорія не лише правова, а й економічна. Проте пильний погляд на власність дає можливість побачити й інші її грані, кожна з яких має свій вияв. І для того, щоб збагнути глибинну сутність власності, належить трактувати й сприймати її як складне соціальне явище, усі елементи якого є взаємопов'язаними і взаємозалежними. Тому науковий аналіз відносин власності має охоплювати їх багатоаспектну природу<sup>3</sup>.

Найважливішим, найціннішим благом для людини є життя. Але життя неможливе без того, що ми називаємо засобами до життя.

Слова «життя», «жито», «житло» засвідчують не тільки свою однокореневість. Без жита, тобто їжі людина може протриматися лише близько трьох тижнів. Без житла вона фізично й духовно деградуватиме, може стати легкою здобиччю стихії чи зловмисників. Щоб жити, людині потрібно мати змогу задовольняти свої хоча б найелементарніші матеріальні потреби. Голоди і голодомори, яких зазнав український народ у 1922–1923, 1932–1933, 1946–1947 роках, постійне недоїдання більшості громадян впродовж наступних десятиріч є жахливим цьому підтвердженням<sup>4</sup>.

---

<sup>2</sup> Шершеневич Г. Ф. Учебник русского гражданского права. – М., 1914. – С. 283.

<sup>3</sup> Селіванов В. М. Методологічні аспекти трансформації відносин власності в Україні: Збірник наук. праць. Економіко-правові проблеми трансформації відносин власності. – К., 1997. – С. 19; Пересунько С. І. Право державної власності в Україні (історія, сучасність, перспективи). – Кіровоград. – 1998. – С. 5.

<sup>4</sup> Закон України «Про Голодомор 32–33 рр. в Україні» від 28 листопада 2006 р. голодомор цих років визнано геноцидом українського народу.

Тому незаперечним є висновок про те, що власність, завдяки якій людина взмозі підтримувати своє життя, це – *категорія біологічна*. «Мое» – це вияв природного інстинкту самозбереження. Саме тому здатність людини бути власником є елементом цивільної правоздатності. Обов'язок держави в цьому аспекті: створити усі передумови для того, щоби людина мала змогу перетворити цю біологічну потребу власності в реальне володіння майном, необхідним для її життя.

Як засвідчують психологи, діти, які щодня були голодні, потім усе життя не можуть звільнитися від цього відчуття. Бідність руйнує душу людини, сприяє утвердженню почуття меншовартості, викликає заздрість, іноді навіть лють, постраждати від якої може й цілком стороння особа.

Негативно впливає на психіку людини не лише брак власності, а й її надлишок, котрий нерідко призводить до викривлення системи ціннісної орієнтації. Не втратили своєї актуальності слова Івана Франка про гроші: «Гепер вони не є слугою чоловіка, котрий помагає йому заспокоювати звичайні потреби; не є навіть ідолом..., тут уже гроші стають всевласним паном...». Вираз «гроші псують людину» закарбований у народній філософії не дарма.

Речі здатні викликати у власника різноманітні почуття: задоволення, гордості, впевненості у майбутньому, зверхності над іншими тощо. Сказане дає підставу сприймати власність як *категорію психологічну*.

Психологічний аспект власності – це і розуміння взаємної потрібності: людині потрібні речі, та й речам потрібні люди. Саме на цьому базується *почуття господаря, почуття власника*, звідси – і різноманітні вчинки людини, спрямовані на збереження і примноження її майна.

У Пактах і Конституції законів та вольностей війська Запорозького, складених Пилипом Орликом, було зазначено, що Генеральним скарбником слід обирати мужа видатного, заслуженого, багатого і прямодушного, який дбав би про майно не для власної, а для загальної потреби<sup>5</sup>. Тобто віддавна вважалося, що бідна людина не зможе належним чином піклуватися про проблеми громади.

Але минуло чимало років і, як зазначав К. Маркс, «капіталізм міцно з'єднав гроші і владу, власність і панування, набуття грошей і

---

<sup>5</sup> *Історія Української конституції*. Укладачі А. Г. Слюсаренко, М. В. Томенко. – К., 1993. – С. 40.

присвоєння влади...»;<sup>6</sup> «бюрократія володіє державою, ... це є її приватна власність»<sup>7</sup>.

Подібне спостерігаємо сьогодні в Україні, де «найкращим бізнесом» стало перебування у владі.

Радянська влада потребувала бідних людей, свідомістю яких нескладно було управляти. Владі олігархічній також потрібні люди бідні. Їх – як виборців – можна підкупити пакетом з їжею чи невеликою грошовою сумою.

Тому дуже серйозне обґрунтування має висновок про те, що власність є *категорією політичною*.

Політичний аспект власності полягає і у взаємозв'язку власності та свободи. Власність є запорукою свободи, засобом не визиску, а навпаки, засобом боротьби з ним<sup>8</sup>. Тільки щоби власності не було ні замало, ні забагато.

Заможна людина реально вільна у виборі свого місця проживання, навчання, праці, відпочинку, лікування, може обирати собі дружину чи чоловіка без огляду на їхній матеріальний стан, розвивати таланти та здібності свої та дітей. Власність робить людину діяльною, незалежною, захищеною і тим самим створює важливі умови для утвердження в суспільстві демократичних, правових, гуманістичних принципів<sup>9</sup>.

Достатній рівень споживання створює броню, яка може захистити людину від згубних впливів та спокус. Але, як кажуть, не ковтай багато, щоб не подавитися.

Власність – серцевина виробництва<sup>10</sup>. Власність є ядром системи виробничих відносин, конститутивним елементом усієї сукупності економічних зв'язків (праця, обмін, привласнення), одним із основних понять в економіці<sup>11</sup>.

---

<sup>6</sup> Маркс К. Морализирующая критика и критицирующая мораль. Ницета философии. Маркс К., Энгельс Ф. Соч. Т. 4. – С. 290.

<sup>7</sup> Маркс К., Энгельс Ф. Соч. Том 1. – С. 272.

<sup>8</sup> Ромовська З. В. Закон Української РСР про власність // Голос України. – 1991. – 16 березня. – С. 6.

<sup>9</sup> Ульбин К. А. Социалистическая собственность без иллюзий и догм. – М., 1990. – С. 11.

<sup>10</sup> Гражданское право Украины. Под ред. А. А. Пушкина и В. М. Самойленко. – Х., 1996. – С. 264.

<sup>11</sup> Ульбин К. А. Там само. – С. 11.



Виробничі відносини – це дійсність власності, її конкретна реальність. Тому в певному розумінні відносини власності можна назвати виробничими відносинами<sup>12</sup>.

Жодна економіка, незважаючи на те, хоч би якими епітетами ідеологи її не називали (капіталістична, соціалістична), не може обійтися без знарядь і засобів виробництва, незалежно від того, кому на кожній стадії виробничого циклу вони належать. Товар, вироблений на одному підприємстві, який є його власністю, стає сировиною для іншого (покупця), тобто уже його власністю. Предмети споживання, які людина придбала в магазині, стають її власністю.

У цьому сенсі власність – *категорія економічна*.

Економічний аспект власності засвідчується і тим, що матеріальний стан особи визначає рівень її економічної свободи, тобто реальної можливості брати участь у цивільному обороті товарів та послуг.

Уся радянська ідеологічна машина була спрямована на виховання неприязні до власності. Пропаганда подавала людину, яка мала трохи більше майна, ніж інші, завжди в негативному плані: буржуй, куркуль<sup>13</sup>, ненажера, міщанин, рвач, «частник». Одночасно посилено культивувався тип особистості з розвинутими утриманськими схильностями.

Умисно замовчувалася чи навіть заперечувалася стабілізуюча, забезпечувальна сутність власності, в той час як українська народна філософія закарбувала інший погляд на значення власності: «Хто має в торбі, сяде й на горбі»; «До свого дому не пізно й опівночі»; «Лучче мати, як позичати».

Стабілізуюча функція власності полягає у можливості не лише самому вижити за складних обставин завдяки своїм власним матеріальним ресурсам, а й допомогти іншим. «Багатство злом не є, коли на добре вжите», – писав Іван Франко.

Стабілізуюча функція власності проявляється і в тому, що, маючи достатній обсяг свого майна, особа може реально виконати свій договірний чи недоговірний обов'язок.

Сказаного достатньо для усвідомлення того, що власність – *категорія соціальна*.

Існує думка, що відносини власності формують ідеологічну сторону суспільних відносин<sup>14</sup>. Цьому не можна заперечити.

---

<sup>12</sup> Ємченко В. М. Методологічний аналіз відносин власності. – К., 1974. – С. 9.

<sup>13</sup> Слово «куркуль» походить від турецького *kurculu* «небезпечний».

<sup>14</sup> Покрытан А. К. Производственные отношения и экономические законы социализма. – М., 1971. – С. 10.

У радянський період нашої історії, як відомо, відбувалося нищення селянських господарств; фетишизація державної власності поєднувалася з одночасним культивуванням нового типу особистості – бездіяльного і безвідповідального, потрібного адміністративній системі і безпомічного без неї<sup>15</sup>. «Громадянин постійно живе «на ласці» ... від держави... В подальшому матеріалістична доктрина, ціла большевицька система виховання мають допомогти режимові звести людину до ролі невільника, який, опанований лише журбою, як би не втратити мінімальних засобів прожитку, що їх він може одержати тільки через підкорення режимові, – буде у всьому слухняним знаряддям»<sup>16</sup>.

Зі слів А. Лапіна, «бідність та її постійний супутник – дефіцит мали для влади чисто практичне значення. За їхньою допомогою народ було поставлено поза політикою. Голова нашої людини весь час зайнята – пошуками м'яса, ковбаси, меблів, талонів на цукор. Йому не до політики, не до філософії... В результаті ми поступово перетворилися на народ-люмпен, однаково готовий йти за вождами у світле майбутнє, у пекло тоталітаризму»<sup>17</sup>.

Філософська теза: буття визначає свідомість – не втратила свого значення. Матеріальне становище людини формує її світогляд. Бідність часто спричиняє зневіру, апатію, деморалізує людину, штовхаючи її на шлях пошуку легкого і швидкого збагачення. Надмірне багатство нерідко приглушує потребу в освіті, у праці, продукує неуків та нероб, торує дорогу до згубних принад і вресіт – вкорочує віку.

Власність може викликати конфлікт ідеологій надто багатой псевдоеліти і зuboжілої більшості, «фонтан ненависті» (Віталій Коротич), який може мати різноманітні вияви та наслідки. «П'яні від алкоголю і оп'янілі від дурману нищення, всі кинулися на престіл і почали відбивати долотами образ Божої Матері»<sup>18</sup>.

Оскільки власність у її кількісному та якісному вимірах (бідність, заможність, багатство) формує рівень індивідуальної та суспільної свідомості, вона є і *категорією ідеологічною*.

Власність є явищем цивілізаційним. У цьому контексті можна говорити про речі як предмети матеріальної культури народу і, водночас, про заможність як засіб піднесення культурного рівня усіх і кожного.

---

<sup>15</sup> Улыбин К. А. Вказ. праця. – С. 11.

<sup>16</sup> Бандера Степан. Перспективи української революції. – Дрогобич, 1998. – С. 50.

<sup>17</sup> Лапін Александр. Бедность // Комсомольская правда. – 1990. – 19 апреля. – С. 2.

<sup>18</sup> Депортації. Документи. Матеріали. Спогади. У 3-х томах. Т. I. / Ред. Ю. Сливка. – Львів. 1996. – С. 44.

Українські церкви, житлові будівлі, національний одяг, предмети побуту, твори малярства – свідчення високої культури народу. Отже, власність – *категорія культурологічна*. Українська народна філософія виховує шанобливе, господарське ставлення до майна: ознакою культури є ставлення людини не лише до свого, а й до чужого майна.

Відносини власності мали своє правове забезпечення на всіх етапах розвитку людської цивілізації, зокрема й за первіснообщинного ладу. Зі створенням держави пов'язується виникнення не права взагалі, а лише права державного (законного). Тому поширене в літературі твердження про те, що право власності виникло після розподілу суспільства на класи, не слід сприймати як аксіому.

Аналізуючи стосунки всередині племені, Ф. Енгельс писав так: «Чоловік воює, ходить полювати і ловити рибу, добуває продукти харчування в сирому вигляді і виробляє потрібні для цього знаряддя. Жінка працює в домі і займається виготовленням їжі та одягу – варить, тче, шие. Кожен з них є господарем у своїй галузі: чоловік – у лісі, жінка – в домі. Кожен є власником зроблених і вживаних ним знарядь: чоловік – зброї, мисливського і рибальського приладдя, жінка – хатнього начиння... Те, що виробляють і чим користуються спільно, становить спільну власність: будинок, город, човен»<sup>19</sup>.

У результаті державного закріплення економічних відносин власності у формі законів виникає поняття власності як *юридичної категорії*. І саме вона є центральним об'єктом дослідження правничої науки.

*Феномен власності – у її поліфонічності.*

*Кожен аспект власності – нарізно і разом з іншими – розкриває значення власності як індивідуальної і соціальної цінності.* Не применшуючи сили Духа, його визначальної історичної ролі, кожен з нас завдячує своїм життям, усьому тому, що здобув у духовній сфері, – матеріальній субстанції, власності.

В літературі давно утвердилося трактування права власності в об'єктивному і суб'єктивному розуміннях. При цьому чи не кожен автор, досліджуючи різноманітні аспекти права власності, вважав своїм обов'язком звернути на це увагу.

Вважають, що право власності в об'єктивному розумінні – це сукупність правових норм, які регулюють відносини власності, закріплюють володіння, користування та розпорядження майном, та норм, які охороняють і захищають право власності від протиправних

---

<sup>19</sup> *Енгельс Фрідріх*. Походження сім'ї, приватної власності і держави. – К., 1981. – С. 137.

дій третіх осіб. А право власності у суб'єктивному розумінні – «це передбачена нормами об'єктивного права можливість особи володіти, користуватися та розпоряджатися своїм майном»<sup>20</sup>.

Останнім часом в об'єктивному та суб'єктивному розуміннях стали навіть визначати елементи змісту права власності. Так, право користування трактують в об'єктивному розумінні як правові норми, які встановлюють порядок вилучення корисних властивостей речі, а в суб'єктивному значенні – як закріплена нормами права можливість вилучення корисних властивостей речі<sup>21</sup>.

Деякі науковці почали говорити і про спадкове право в об'єктивному та суб'єктивному розуміннях, і про таку ж дволикість права інтелектуальної власності. Така ж доля може спіткати і житлове право, право застави, оренди, оскільки можна одночасно вести мову про окремі законодавчі інститути і про комплекс прав учасників відповідних правовідносин (про житлове право як систему нормативних актів і про житлове право конкретної людини щодо конкретного помешкання; про право застави як правовий інститут і як право конкретного заставодержателя тощо).

Усім зрозуміло, що, перш ніж особа заволодіє певним правом, зокрема правом власності на річ, потрібна норма закону, яка би прямо надавала їй таку можливість або хоча б не забороняла її. Саме це мало б вважатися постулатом (лат. *postulatum* – вимога), тобто твердженням, яке при побудові певної теорії мало б сприйматися без доведення, як аксіома. Отже, у тезі про двозначність права власності немає нічого особливого.

Кожна людина вживає присвійні займенники «моє», «моя», «мій» до найрізноманітніших нематеріальних та матеріальних благ: сім'ї, дітей, голосу, здоров'я, Батьківщини, будинку, землі тощо. Та чи охоплює кожну із цих індивідуальних та соціальних цінностей поняття «право власності»?

При обговоренні проекту Закону України «Про власність» один із народних депутатів запропонував включити до складу об'єктів права власності «здатність та навички особи до продуктивної праці».

---

<sup>20</sup> *Цивільне право України. Підручник. Частина I.* – К., 1999. – С. 301–302. Приблизно так само трактують право власності й інші автори.

<sup>21</sup> *Право власності в Україні. Навч. посібник.* / За ред. О. В. Дзери, Н. С. Кузнєцової. – К., 2000. – С. 133.

Пропозицію було прийнято, але того ж дня народні депутати схаменулися, і під час кінцевого голосування це положення було виключено.

Здібності, талант, вміння виконувати певну роботу – все це, безперечно, є надбанням конкретної особи.

Проте, як зазначав Гегель, знання, талант властиві вільному духові і є його внутрішніми якостями, а не чимось зовнішнім, однак людина може шляхом переведення їх назовні надати їм зовнішнього існування і відчувувати їх як речі. Володіння тілом та духом, що досягається освітою, заняттями, звичками, є внутрішньою власністю духа<sup>22</sup>. Іншими словами, власність може стосуватися результату використання знань, досвіду, умінь, а не самих по собі якостей конкретної людини. Таку ж думку в поетичній формі висловив і О. С. Пушкін, коли писав: «Не продається вдохновенье, но можно рукопись продать».

За юридичними канонами об'єкт права власності не може існувати всередині суб'єкта, адже суб'єкт та об'єкт – це дві самостійні правові субстанції. Кожна людина може вживати слова «моє власне» стосовно обличчя, голосу чи здібностей. Однак усе перелічене – це невід'ємне від неї, те, що становить її «я» як особистості. Ми уже звикли до журналістської лексики про продаж футбольним клубом свого гравця іншому клубові чи про взяття його в оренду, хоча юридична некоректність таких висловлювань є очевидною.

Об'єктом права власності стає те, що відділяється від людини, певним чином матеріалізується: донорська кров, сперма, материнське молоко, відрізане волосся.

У Кодексі 1963 р. право власності стосувалося *майна*. Слово ж «*річ*» було використано у Розділі II «Право власності» лише чотири рази: «випадкова загибель речі», «складові частини речі», «головна річ», «повернення речі». Зіставлення сутності термінів «майно» та «річ» давало підставу для їх ототожнення: будинок – це річ і водночас майно; предмети особистого споживання – це сукупність речей і також майно. Трагування майна як комплексу прав та обов'язків у Кодексі 1963 р. не проводилося.

У Законі України «Про власність» майно також було названо об'єктом права власності. У частині 1 статті 316 ЦК України об'єктом права власності названо «річ (майно)». За частиною 1 статті 190 ЦК, майном як особливим об'єктом цивільних прав вважається окрема річ, сукупність речей, а також майнові права та обов'язки.

---

<sup>22</sup> Гегель. Філософія права. – М., 1990. – С. 102.

Порівняння цих двох норм дає підставу для висновку: у власності може бути лише те, що є предметом матеріального світу, існує фізично; майнові права та обов'язки не є предметом матеріального світу (хоча можуть бути зафіксовані на папері), вони становлять зміст зобов'язальних (договірних і недоговірних) правовідносин.

Спроба похитнути цю істину була зроблена в статті 656 ЦК «Предмет договору купівлі-продажу», згідно з якою продаватися може не лише річ, а й майнові права, зокрема право вимоги. Таке нове і цілком правильне розуміння предмета договору купівлі-продажу не було узгоджене зі статтею 655 ЦК, у якій головна ознака цього договору, як це було зазначено і в статті 224 ЦК 1963 р., полягала в *переданні у власність*. У результаті вийшло, що можна передати у власність іншій особі своє право вимоги до боржника чи право інтелектуальної власності.

Це обумовило можливість ще одного висновку: об'єктом права власності є не лише предмети матеріального світу, тобто речі, а й права (право власності на право). У результаті була б знівельована різниця між речовим та зобов'язальним правом.

Із цієї ситуації було запропоновано вихід: доповнити статтю 190 ЦК «Майно» частиною 2 такого змісту: «Майнові права є неспоживною річчю. Майнові права визнаються речовими правами», що і було зроблено Законом України від 15 грудня 2005 р. Однак це доповнення виявилось науково безпорадним і практично безпомічним. Воно не усунуло колізії між статтями 655 та 656 ЦК, бо засадничо нездатне було це зробити, і може слугувати показовим прикладом законодавчої помилки<sup>23</sup>.

Дехто з науковців, проте, спокійно сприйняв доповнення до статті 190 ЦК і навіть дійшов висновку про необхідність на їх підставі нових теоретичних осмислень. Але ж помилка – це завжди помилка. Тому її слід якнайшвидше усунути, а не пристосовувати до неї ті наукові та законодавчі позиції, які витримали перевірку часом.

Особа може вибороти на конкурсних змаганнях право на оренду, але це її право не можна вважати правом власності. Вона може мати право вимоги в зв'язку зі знищенням її майна. Але це майнове право також не є правом власності, хоча особа може володіти, користуватися і розпоряджатися ним. Так, використовуючи право оренди, особа може одержати прибуток; орендар може продати своє право оренди іншому

---

<sup>23</sup> Ромовська З. В. Науковий аналіз змін, внесених до Цивільного кодексу України // Вісник Академії адвокатури України. – 2007. – № 2 (9). – С. 7

суб'єктові, якщо це передбачено договором із орендодавцем, тобто розпорядитися ним.

Зі всього викладеного вище випливає, що конструкція «право власності на право» не має, як вважається, достатнього обґрунтування, як і трактування майнових прав особливим предметом договорів про передавання майна у власність. Отож, про право власності можна говорити там, де перед нами будь-яка матеріальна субстанція: створена Творцем чи людиною, жива чи нежива, рухома чи нерухома, споживна чи неспоживна, тлінна чи нетлінна.

Право власності – це право, яке особа має щодо *речі* чи *тварини*, яка має правовий режим речі. Тому і є воно правом *речовим*. Отже, теза про те, що поняття «власність», про яке йдеться у книзі третій Цивільного кодексу, може стосуватися лише матеріального – речі чи тварини, має залишитися непохитною.

Відповідно до статті 179 ЦК «Поняття речі» річчю є все те, що можна побачити, до чого можна доторкнутися, а також невидимі для людського ока предмети матеріального світу. Так, Закон України «Про енергетику» називає електричну і теплову енергію товарною продукцією. Тому ці види енергії віддавна є предметом договору<sup>24</sup>. Продається в аптеках кисень. Можливо, за прикладом Японії, у великих містах України незабаром будуть встановлені автомати для продажу чистого повітря.

Була висловлена думка про те, що поняття речі в статті 179 ЦК «дещо звужено», і це наче підтверджується статтею 177 ЦК, яка зачисляє до об'єктів цивільних прав не лише матеріальні предмети (речі), а й низку інших об'єктів, зокрема нематеріальні блага. На цій підставі було зроблено шокуючий, як на мене, висновок: визначення речі за статтею 179 ЦК не відображає реального стану; в ньому не врахована значна група об'єктів цивільного права, які не є матеріальними предметами<sup>25</sup>.

Не все, що служить інтересам людини, є річчю. Інформація не є річчю, але вона є об'єктом цивільних прав. Право вимоги – це матеріальна, але не речова цінність. Воно – цінність нетілесна. Право ж власності – це право на тілесну цінність, тобто на те, що реально, фізично існує, навіть тоді, коли не сприймається органами відчуття людини.

---

<sup>24</sup> Іншу думку див.: Підпригора О. А., Мельник М. Г., Мельник О. М. Цивільний кодекс України. Міркування з окремих проблем застосування. – К., 2005. – С. 7.

<sup>25</sup> Там само.

В європейському праві власність пов'язується із системою природних прав людини. Як зазначає С. Шевчук, головною ідеєю, що покладена в основу розуміння природних прав, є їх позадержавне походження. Вони є правами, які існували ще в природному стані, тобто передували створенню держави та позитивних законів<sup>26</sup>.

Визнання права на життя природним правом людини дає підстави називати таким же природним правом людини і право на власність<sup>27</sup>.

Абсолютність як ознака права власності полягає насамперед у тому, що своє право власник здійснює на свій розсуд, за своєю волею, а також у тому, що обов'язком не зазіхати на чуже наділений кожен суб'єкт, в тому числі й держава.

Право власності є абсолютним у тому сенсі, що воно існує доти, поки фізично існує річ. На нього не може вплинути зміна місця проживання власника, а також те, що власник сам не володіє річчю і не користується нею.

Правам конкретного власника протистоїть обов'язок усіх і кожного утримуватися від вчинення дій, які могли б призвести до порушення цих прав. Оскільки право власності може бути порушене будь-ким, будь-коли, будь-де, умисно чи необережно, то й охороняється воно від усяких потенційно можливих посягань. Це значить, що в разі порушення права власності на лаву відповідача сяде кожен, хто не утримався від спокуси заволодіти чужим чи заподіяти йому шкоду.

У договірних правовідносинах особа як кредитор може непокоїтися не лише можливою загрозою з боку конкретного боржника (вчасне неповернення речі чи її пошкодження), а й загальною загрозою з боку інших осіб, які можуть викрасти річ у орендаря чи охоронця або пошкодити чи навіть знищити її.

Наголошуючи на абсолютності права власності, мусимо одночасно говорити й про його межу, про недопустимість фетишизації права власності: держава, суспільство можуть встановлювати у нормах закону, моралі, звичаю певні обтяження та обмеження (своєрідні гальма) на користь іншого: члена сім'ї, родича, співвласника, сусіда, громади, держави. Звуження обсягу прав конкретного власника може бути визначено в договорі.

---

<sup>26</sup> Шевчук Станіслав. Порівняльне прецедентне право з прав людини. – К., 2002. – С. 37.

<sup>27</sup> Розгон О. В. Право власності в умовах формування правової держави. У зб.: Еволюція цивільного законодавства: проблеми теорії і практики. – К., 2004. – С. 215.



Відомий вислів фінансистів про те, що гроші люблять спокій, повною мірою стосуються й іншого майна. Кожен власник прагне спокою і впевненості у тому, що його майно «ніхто не візьме за своє й не закує тебе в кайдани» (Тарас Шевченко).

І саме держава має забезпечити таку стабільність на рівні закону та на рівні практики його неухильного дотримання.

Однак не таке далеке наше минуле засвідчує протилежне, адже основна небезпека для власників виходила саме від держави: націоналізація, конфіскація, реквізиція, безоплатне вилучення за інші дії, зокрема в разі використання майна для одержання так званих нетрудових доходів.

Сьогодні власник потерпає від розгулу злочинності, зокрема рейдерських атак та фальсифікацій довіреностей, договорів про відчуження нерухомості.

Великою загрозою для людей ставала виробнича діяльність державних підприємств, що призводила нерідко до техногенних катастроф, у результаті яких не лише знищувалося їхнє майно, а й здоров'я і навіть життя.

Згідно із частиною 4 статті 41 Конституції України, право приватної власності є непорушним. З одного боку, ця норма є дуже цінною. З другого, не може вважатися обґрунтованим конституційне гарантування непорушності лише приватної власності. Непорушною має бути усяка власність, у тому числі й державна та комунальна. Ця теза в даний час є особливо актуальною, коли й далі відбувається безкарне розкрадання майна держави та територіальних громад. Тому в Конституції України бажано б мати загальну норму: «Право власності в Україні є непорушним», як це записано у ч. 1 ст. 321 ЦК<sup>28</sup>.

Стабільність відносин власності забезпечується стабільністю договору, на підставі якого певна особа набула статусу власника.

Прикладом посилення охорони прав власника є зокрема норма ч. 1 ст. 1157 ЦК про нікчемність умови конкурсу, за якою засновник конкурсу не повертає його учасникові річ, що була подана ним на конкурс.

Стабільність відносин власності забезпечується нормами Кримінального кодексу України, який, на відміну від попередніх, не формулює склади злочинів і силу кримінального покарання за їх

---

<sup>28</sup> *Ромовська З. В.* Народна конституція, або Обговорення проекту Конституції України, запропонованого В. Ющенком // Вісник Академії адвокатури України. – 2009. – № 12. – С. 10 .

вчинення залежно від того, на чіє майно було здійснено посягання (державне, колгоспне чи особисте).

За умови непоодиноких випадків зрощення правоохоронних органів із злочинними угрупованнями, чи не кожен власник має сьогодні підстави для хвилювань.

Попри «речову власність» маємо низку законів, які регулюють відносини з приводу здійснення прав, якими володіє творець твору в галузі науки, літератури, мистецтва, автор винаходу, відкриття тощо або його правонаступники. Право на ці результати інтелектуальної діяльності названо правом *інтелектуальної власності*.

Речова та інтелектуальна власність можуть бути сконцентровані в руках однієї особи. «Зі своїми творами не розлучаюся. Вони – як мої діти», – так заявив один із художників, який не продав і не подарував жодної своєї картини. У цьому разі він є не лише автором, носієм авторських прав, а й власником.

В окремих європейських державах грошові цінні папери (облігації, векселі, чеки тощо) прийнято вважати фінансовою власністю<sup>29</sup>. У нас же, як це впливає із статті 194 ЦК, цінні папери вважаються власністю речовою. Однак цінність цього паперу – не у його фізичній субстанції, а у тих фінансових можливостях, що їх може реалізувати особа, якій він належить. Тому термін «фінансова власність», що більш точно характеризує їхню економіко-правову сутність, міг би використовуватися і у нас як наукова категорія.

Правова сутність цінних паперів дає підставу дійти висновку, що дослідження проблематики цінних паперів має проводитися у межах не права власності як права речового, а у межах зобов'язального права.

Така ж оцінка може бути дана і борговій розписці, яка засвідчує право вимоги кредитора. Як папірець – вона об'єкт права власності, як борговий документ – доказ укладення договору і наявності права вимоги.

Комерційною власністю називають товаророзпорядчі документи – коносаменти, складські свідоцтва, що надають особі право на одержання товару<sup>30</sup>, які також, як аркуші паперу, є речовою власністю. Але, звичайно, не у цьому їхня суть.

Термін «довірча власність» вперше з'явився у Законі України «Про іпотечне кредитування, операції з консолідованим іпотечним

---

<sup>29</sup> *Гражданское и торговое право зарубежных государств.* / Отв. ред. Е. А. Васильев, А. С. Комаров. Т. I. – М., 2004. – С. 315.

<sup>30</sup> *Там само.*

боргом та іпотечні сертифікати» від 19 червня 2003 р., у статті 26 якого було зазначено: «Довірчою власністю є особлива форма договірних майнових відносин, яка регулює розпорядження платежами за іпотечними активами, переданими установником у володіння, користування і розпорядження управителю. Управитель є довірчим власником іпотечних активів»<sup>31</sup>.

Того ж дня, тобто до набрання чинності Цивільним кодексом, статтю 316 ЦК «Поняття права власності» було доповнено частиною 2 такого змісту: «Особливим видом права власності є право довірчої власності, яке виникає внаслідок закону або договору управління».

Аналіз частини 2 статті 316 ЦК слід розпочати насамперед з точки зору мовного тлумачення, стилістики. Слово «внаслідок» за своїм лексичним значенням, вказує на причину чого-небудь<sup>32</sup> «...внаслідок порушення її прав» (ч. 1 ст. 23 СК); «... внаслідок непереборної сили...» (ч. 3 ст. 1166 ЦК). Цивільні права і обов'язки, як записано у частині 3 статті 11 ЦК, виникають «з» актів цивільного законодавства, а не внаслідок цих актів.

Поміщення цієї новоявленої норми у статтю 316 ЦК мало б означати наявність між її першою та другою частинами органічного, сутнісного зв'язку. Та навіть неозброєним оком видно, що це доповнення не стосується поняття права власності.

У главі 70 ЦК «Управління майном» містяться норми, які регулюють процедуру укладення та виконання договору управління чужим майном. Його основними ознаками є такі: майно, що передане в управління, має бути відокремлене від майна управителя; управитель управляє чужим майном від свого імені; управитель зобов'язаний повідомляти кожного, з ким укладає договір, що він не є власником майна, а лише управляє ним; послуги управителя мають бути оплачені; у разі припинення договору майно передається його власникові.

З цього однозначно випливає, що управитель протягом усього строку дії договору залишається саме управителем і може перетворитися на власника майна лише з особливої підстави, визначеної цим або іншим договором (купівлі-продажу, дарування тощо).

---

<sup>31</sup> Однак таке визначення довірчої власності протрималося недовго: Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України» від 12 грудня 2005 р. воно було виключено з тексту вищезазначеного закону, оскільки автори його, мабуть, зрозуміли, що цією дефініцією вони оголили недолугість своєї правової конструкції.

<sup>32</sup> Великий тлумачний словник сучасної української мови. / Ред. В. Т. Бусел. – К., 2001. – С. 152.

Одночасно зі статтею 316 було змінено і статтю 1033 ЦК: «Управитель, якщо це визначено договором про управління майном, є довірчим власником цього майна, яким він володіє, користується і розпоряджається відповідно до закону та договору управління майном. Договір про управління майном не тягне за собою переходу права власності до управителя на майно, передане в управління».

Якщо до управителя не переходить право власності на передане йому в управління майно, то навіщо тоді уся ця термінологічна суєта?

Не вважається власником (довірчим чи ще якимось) і опікун недієздатного чи малолітньої дитини, який може не лише розпоряджатися майном підопічного, а й володіти та користуватися ним.

Термін «довірча власність» може використовуватися у літературі лише задля словесної економії, як синонім складної правової конструкції – «права управителя чужим майном»<sup>33</sup>. Термін «довірча власність» не стосується того, що є моїм, за ним стоїть майно, власником якого є інша особа. Тому мав рацію О. В. Дзера, називаючи довірчу власність квазівласністю<sup>34</sup>. Чужою для права України називають цю конструкцію І. В. Спасибо-Фатєєва та інші автори. Те, що названо довірчою власністю, до речової власності не належить<sup>35</sup>.

За утвердженням в Україні розумінням термінів «власність» і «моє» (або «наше»), ці слова – синоніми. Між законом і власником немає жодного суб'єкта, який би нав'язував, диктував йому свою волю. За поняттям ж «довірча власність» немає того, що є «моїм». У підсумку слід сказати, що для доповнення статті 316 ЦК, а відтак – і статті 1033 ЦК не було зонайменшої підстави.

Отже, ми є свідками розмивання колись єдиного поняття права власності як виключно права речового і прилаштування його до різноманітних «неречових» об'єктів, тобто зменшення понятійної відстані між правом щодо речі та правом щодо іншої матеріальної цінності.

Термін «форма власності» віддавна широко використовувався у законодавстві та літературі.

---

<sup>33</sup> Майданик Р. А. Проблеми довірчих відносин в цивільному праві. – К., 2002. Р. Майданик Довірча власність у цивільному праві України (формування, порівняльний аналіз і поняття) // Українське комерційне право. – 2004. – № 5. – С. 37–56.

<sup>34</sup> Науково-практичний коментар Цивільного кодексу України / За ред. О. В. Дзери, Н. С. Кузнецової, В. В. Луця. – К., 2006. – С. 531.

<sup>35</sup> Ромовська З. В. Науковий аналіз змін, внесених до Цивільного кодексу України // Вісник Академії адвокатури України. – 2007. – № 2 (9). – С. 5–15.

Іван Франко розрізняв двояку власність: продукційну (фабрики чи копальні), за допомогою якої можна визискувати, але не кривдити робітників, і консумпційну (лат. *consumptio* – використовувати), якою є одяг чи продукти харчування.

У літературі радянського періоду наголошувалося на існуванні кількох типів власності: первіснообщинної, феодальної, капіталістичної, соціалістичної. Відповідно до програмних положень комуністичної партії СРСР соціалістична власність мала перерости в комуністичну.

Живалися і терміни «експлуаторська», «буржуазна» «приватно-трудова» власність тощо. Термін «форма власності» містився у статті 5 Конституції УРСР 1937 р.: «Соціалістична власність в УРСР має або форму державної власності (всенародне добро), або форму кооперативно-колгоспної власності (власність окремих колгоспів, власність кооперативних об'єднань).

У преамбулі Цивільного кодексу УРСР 1963 р. термін «форма власності» було вжито двічі: «економіка періоду розвинутого будівництва комунізму заснована на соціалістичній власності на засоби виробництва у формі державної (загальнонародної) і колгоспно-кооперативної власності... Радянське цивільне законодавство сприяє ...зміцненню соціалістичної власності і розвитку її форм у єдину комуністичну власність...». Проте в інших частинах тексту цього Кодексу терміна «форма власності» не було.

Живання терміна «форма власності» зумовилося, насамперед, відмінностями в способі присвоєння матеріальних благ, які були сформульовані радянською політекономічною наукою. Індивідуальна форма присвоєння вважалася характерною рисою особистої, індивідуальної власності громадян (сам працюю, сам і привласнюю). Колективна форма присвоєння вважалася характерною рисою власності колгоспів, інших кооперативних організацій (працюють усі члени колгоспу чи споживчої кооперації, і саме вони привласнюють результати колективної праці).

Загальнонародна форма привласнення вважалася визначальною рисою державної власності (створені в державі матеріальні блага усі привласнюють і споживають). Це означало, що форма привласнення (усуспільнення) була у власності держави найвищою, оскільки вважалося, що державна власність – це власність усього народу.

Ця теорія зумовила такий стереотип мислення: соціалістична власність існує лише там, де є суспільне привласнення матеріальних благ. Якщо ж привласнення індивідуальне, то власність не може вважатися соціалістичною. Як наслідок, у конституціях та інших

законах власність громадян ніколи не мала ознаки «соціалістична». Особиста власність громадян вважалася не формою, а видом власності.

Такий ідеологічний фундамент призвів до встановлення неоднакового правового режиму майна громадян, колгоспів, кооперативних, громадських організацій і держави, який проявився у встановленні:

- особливих видів об'єктів права власності;
- особливих підстав виникнення права власності;
- особливих умов здійснення права власності;
- особливих умов захисту.

У власності громадян могли бути лише ті речі, котрі були призначені для задоволення матеріальних і культурних потреб (статті 88, 100 ЦК УРСР). Відповідно до частини 2 статті 90 ЦК УРСР земля, її надра, води, ліси вважалися виключною власністю держави, а тому могли передаватися іншим суб'єктам лише в користування.

Держава могла набути право власності в результаті конфіскації, реквізиції, виявлення безхазяйного майна, вилучення пам'ятки історії та культури. Якщо майно належало колгоспові чи іншій кооперативній або громадській організації, для вирішення питання щодо здійснення права власності нерідко потрібна була воля загальних зборів.

У разі колізії інтересів держави та громадянина перевага надавалася інтересам держави. За боргами кредитора не можна було накласти стягнення на підприємства, будівлі, споруди, інші основні фонди, що належали державі, колгоспові чи кооперативній організації (статті 93, 96 ЦК УРСР).

Держава мала право необмеженої віндикації свого майна від кожного добросовісного, але незаконного набувача, незалежно від позовної давності. Колгосп мав дещо звужений обсяг права на віндикацію: від будь-кого, але з застосуванням позовної давності. Власність громадянина захищалася найслабше: не від усякого добросовісного набувача і з застосуванням позовної давності. Це дає підставу для висновку, що терміни «форма власності», «вид власності» тривалий час були не тільки ідеологічною, а й юридичною категорією.

Одним із принципів, проголошених у Декларації «Про державний суверенітет України», було забезпечення рівного захисту всіх форм власності. Закон України «Про власність» (1991 р.) максимально урівняв правовий статус кожного власника. У результаті термін «форма власності» втратив колишню вагу.

У статті 116 Конституції України на Кабінет Міністрів України покладено обов'язок забезпечити рівні умови розвитку всіх форм власності.

У Цивільному кодексі України визначено правовий режим приватної, державної та комунальної власності, однак терміна «форма власності» не вжито жодного разу. Добре це чи погано?

У Господарському кодексі України вжито не лише слово «форма», а й термін «колективна власність», якої немає у Цивільному кодексі.

Право колективної власності – це право організації (юридичної особи), створеної на базі об'єднання майна її членів (учасників), використовувати належні їм засоби виробництва на власний розсуд в інтересах її членів (учасників)<sup>36</sup>. У статті 93 ГК йдеться про підприємства колективної власності, до яких належать корпоративні та унітарні підприємства: виробничі кооперативи, підприємства споживчої кооперації, підприємства громадських і релігійних організацій. У статті 100 ГК виробничий кооператив названо власником, тобто суб'єктом права колективної власності, хоча, згідно зі статтею 325 ЦК усі юридичні особи є суб'єктами права приватної власності.

Проте реанімованому в Господарському кодексі термінові «колективна власність» не слід надавати особливого значення, як і будь-яким іншим юридичним «прикметникам» (наприклад, власність приватна, змішана, суспільна, публічна, сімейна). Адже за умови рівного статусу кожного власника, вони не мають додаткових змістових навантажень.

Сьогодні ядром терміна «форма власності» є суб'єктне розмаїття власників (одна чи кілька фізичних осіб, господарське товариство чи інша юридична особа, громада міста, держава тощо). А це, в свою чергу, може в окремих випадках зумовлювати: особливість об'єктів права власності; особливі підстави набуття права власності; особливий порядок прийняття рішення щодо користування чи розпорядження майном (воля однієї особи, воля кількох осіб, воля колективу тощо).

Як зазначає І. В. Спасибо-Фатєєва, специфіка права власності різних суб'єктів не має приводити до встановлення різноманітних класифікацій права власності на форми, а також на види та типи<sup>37</sup>. Однак тим, кому подобаються такі класифікації, цього не заборониш. Тому, певно, й надалі групування в літературі права власності за суб'єктами, об'єктами, підставами виникнення, особливостями здійснення буде тривати. Як і триватиме вживання слів «форма», «вид» там, де є хоча б якась особливість, і жонглювання ними.

---

<sup>36</sup> Вінник О. М. Господарське право. – К., 2005. – С. 171.

<sup>37</sup> Спасибо-Фатєєва І. В. Форми права власності // Вісник Академії правових наук. – 2009. – № 3(58). – С. 153.

## § 2. Загальна характеристика інституту права власності

### 2. 1. Загальні засади права власності

Існування в цивільному праві України повноцінного інституту речового права пов'язане з прийняттям 16 січня 2003 року нового Цивільного кодексу України, адже в радянський період та перші роки проведення ринкових реформ предметом його регулювання були переважно відносини власності, а відтак об'єктивно в цей час функціонував інститут права власності.

За таких обставин всебічне виявлення тенденцій та змісту в становленні та формуванні системи регулювання відносин власності, інших речових прав можливе в контексті історичного розвитку Української держави, особливо після Жовтневої соціалістичної революції в Росії та визначення правової та економічної природи відносин власності. Так, загальновизнано цивілістичною наукою, що власність – це відносини між людьми з приводу привласнення матеріальних благ, встановлення над ними влади та приналежності їх конкретній особі. Першооснову всіх форм власності, відомих суспільству (первіснообщинної, рабовласницької, феодалної, капіталістичної і соціалістичної), становлять економічні відносини привласнення матеріальних благ у процесі виробництва. Тому власність у такому значенні є її економічним розумінням. Певні економічні відносини, які існують у цілому попри волю й свідомості людей, можуть бути об'єктом правового регулювання, одержуючи відповідне оформлення в нормах права. У такому разі проявляється юридичний зміст власності. Відповідно до марксистсько-ленінського вчення закріплення відносин власності правовими засобами здійснюється під впливом волі певних соціальних груп – класів. Однак в сучасних умовах відбувається процес нівелювання класового впливу на формування відносин власності й посилення на них впливу тих соціальних груп, які домінують у суспільстві, об'єднуючись між собою заради суспільно-прогресивної ідеї, наприклад, щодо досягнення високого добробуту на демократичних засадах суспільного життя.

В юридичній літературі радянського періоду на базі марксистських положень про власність сформувалося в цілому правильне уявлення про статичний характер економічних відносин власності, відповідно до якого власність відтворює статичні моменти привласнення, які характеризують даний спосіб виробництва, і що вона віддзеркалює виробництво не як процес, не як динаміку відносин, а як «момент



статичний, як результат процесу розподілу» засобів виробництва (С. Н. Братусь).

Можна виділити основні стадії реалізації економічних відносин власності, а саме: а) заволодіння багатствами природи та створення нових матеріальних благ; б) розподіл матеріальних благ між членами суспільства та їх колективам; в) виробниче та особисте споживання матеріальних благ.

У цивільно-правовій науці сформована позиція про розмежування права власності в об'єктивному і суб'єктивному значенні та визначається багатогалузевий характер інституту права власності, норми якого можуть міститися у різних галузях законодавства. Центральне місце в регулюванні відносин власності належить цивільному праву, покликаному регулювати товарно-грошові відносини. Певні відносини власності можуть бути предметом регулювання чи охорони земельного, трудового, адміністративного, кримінального права. Однак до інституту права власності можуть бути віднесені лише ті їх норми, які: а) встановлюють приналежність майна та інших матеріальних благ власникові; б) встановлюють підстави та умови виникнення у суб'єктів права власності; в) визначають обсяг повноважень власника щодо володіння, користування, розпорядження матеріальними благами; г) встановлюють підстави та умови припинення права власності на приналежні суб'єкту матеріальні блага; д) встановлюють правові засоби захисту (речово-правові) прав власника.

З прийняттям ЦК України 2003 року можна констатувати факт створення інституту права власності та інших речових прав, тобто – інституту речового права.

Відповідно до ЦК (ст. 395) речовими правами на чуже майно є: 1) право володіння; 2) право користування (сервітут); 3) право користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис); 4) право забудови земельної ділянки (суперфіцій). Спеціальні статті щодо права земельного сервітуту передбачені у Земельному кодексі України (98–102). Перелік видів речових прав не є вичерпним, адже відповідно до ч. 2 ст. 395 ЦК законом можуть бути встановлені й інші речові права на чуже майно. Такими, як вже зазначалося, можна вважати право господарського відання, право оперативного управління, передбачені в ГК України.

Надзвичайно важливою є норма ст. 396 ЦК, згідно з якою особа, яка має речове право на чуже майно, має право на захист цього права, у тому числі й від власника майна відповідно до положень глави 29 «Захист права власності».

У главі 29 ЦК України «Захист права власності» закладені як традиційні, так і нові речові способи захисту порушеного права власності. Як у ЦК УРСР, так і в ЦК України передбачені право власника на витребування майна з чужого незаконного володіння (віндикаційний позов) та право власника вимагати усунення перешкод у здійсненні ним права користування та розпорядження своїм майном (негаторний позов).

Вперше законодавчо закріплено право власника пред'явити позов про визнання його права власності, якщо це право оспорується або не визнається іншою особою, а також у разі втрати ним документа, який засвідчує його право власності (ст. 392 ЦК України). Позов про визнання права власності раніше був досить поширений у судовій практиці і ґрунтувався на загальних положеннях ст. 6 ЦК УРСР «Захист цивільних прав», якою передбачалась можливість захисту цивільних прав шляхом їх судового визнання.

Новим способом захисту прав власника є надання йому можливості звернутися до суду з позовом про визнання незаконним правового акта органу державної влади, органу влади АРК або органу місцевого самоврядування, який не відповідає законові і порушує права власника (ст. 393 ЦК України).

Як законодавчий прорахунок необхідно розглядати відсутність у ЦК України безпосереднього закріплення права власника на позов про виключення майна з опису (звільнення з-під арешту), вчиненого для забезпечення боргових зобов'язань власника, відшкодування шкоди тощо. У судовій практиці позови такого роду надзвичайно поширені. Більше того, згідно зі ст. 59 Закону України «Про виконавче провадження» особа, яка вважає, що майно, на яке накладено арешт, належить їй, а не боржникові, може звернутися до суду з позовом про визнання права на майно і про звільнення майна з-під арешту. Тому цілком доцільною була б подібна норма в ЦК України, яка б регулювала такі відносини не лише в процесі виконавчого провадження, а й у інших випадках.

Захист права власності може здійснюватися також зобов'язально-правовими, деліктними та іншими способами.

Норми інституту права власності побудовані на певних правових засадах (принципах). Такими, зокрема, є принцип свободи в здійсненні права власності і вчинення власником будь-яких дій щодо свого майна, які не суперечать закону й моралі та принцип непорушності права власності (ст. 319, 321 ЦК України).

На сучасному етапі розвитку правової системи України важливо, щоб ці правові засади відповідали європейським стандартам з охорони права власності.

Так, як відомо, 11 вересня 1997 року в Україні набула чинності Європейська конвенція про захист прав людини і основних свобод. У ст. 1 Протоколу цієї Конвенції, зокрема, записано: «Кожна фізична чи юридична особа має право мирно володіти своїм майном. Ніхто не може бути позбавлений свого майна інакше як в інтересах суспільства і на умовах, передбачених законом або загальними принципами міжнародного права.

Однак попередні положення ніяким чином не обмежують право держави вводити в дію такі закони, які, на її думку, необхідні для здійснення контролю над використанням майна відповідно до загальних інтересів або для забезпечення сплати податків чи інших зборів або штрафів».

Отже, наведені положення Конвенції, по-перше, проголошують абсолютну непорушність права власності фізичних та юридичних осіб, вільне здійснення ними правомочностей власника; по-друге, припускається можливість позбавлення власника права власності на майно, але лише в суспільних інтересах і лише за підставами, передбаченими законом або міжнародними документами; по-третє, визнають право держави втручатися у використання власниками належного їм майна, але з метою контролю правомірності дій власників та виконання ними своїх обов'язків перед державою, суспільством.

Якщо проаналізувати українське законодавство про власність, то можна дійти висновку, що в ньому тою чи іншою мірою знайшли формальне відображення зазначені принципи, виокремлені нами з тексту Конвенції. Однак водночас необхідно зазначити, що в цілому норми інституту права власності не завжди належно забезпечують реалізацію цих принципів.

Так, принцип непорушності (недоторканності) права власності досить повно й однозначно закріплений у статтях 319, 326 ЦК України. Згідно зі ст. 319 власник володіє, користується, розпоряджається своїм майном на власний розсуд (ч. 1), усім власникам забезпечуються рівні умови здійснення своїх прав (ч. 3). Отже, усі власники самостійно здійснюють правомочності й не зобов'язані отримувати на це дозвіл інших осіб, у тому числі державних органів. Згідно ж зі ст. 321 ЦК (ч. 1) право власності є непорушним. Тут не розкривається зміст поняття «непорушність». На нашу думку, його зміст полягає у

недоторканності як права власності, так і самого майна власника. Всі інші особи зобов'язані утримуватися від заподіяння йому шкоди, від безпідставного вилучення його у власника.

Принагідно зауважимо, що ст. 41 Конституції України також передбачає принцип непорушності права власності, але лише щодо приватної власності громадян. Тобто, ст. 41 Конституції прямо не проголошує принцип непорушності права власності юридичних осіб, що певною мірою не узгоджується з Конвенцією. Однак ця прогалина може бути заповнена, якщо звернутися до ст. 13 Конституції, у якій, зокрема, записано, що держава забезпечує захист прав усіх суб'єктів права власності й усі суб'єкти права власності рівні перед законом. Тобто, якщо давати наведеній нормі широке тлумачення, то дія принципу непорушності права власності має стосуватися як фізичних, так і юридичних осіб.

Дія принципу непорушності права власності не є абсолютною. Конвенція окреслює умови, за якими його дія може бути обмежена, а власник може бути позбавлений права власності на певне майно. Це можливо лише на підставах, передбачених законом. В українському законодавстві це загальне правило стало набувати реального змісту. Так, відповідно до ст. 41 Конституції України ніхто не може бути протиправно позбавлений права власності. Примусове відчуження об'єктів права приватної власності може бути застосоване як виняток з мотивів суспільної необхідності, на підставі та в порядку, встановлених законом, та за умови попереднього й повного відшкодування їх вартості. Наведена норма, яка дозволяє оплатне вилучення у власника майна, аж ніяк не суперечить Конвенції. Інша справа, як ця загальна норма реалізується в окремих законах. Стаття 346 ЦК передбачає перелік як добровільних, так і примусових (оплатних чи безоплатних) підстав припинення права власності, серед яких, до речі, не знайшлося місця націоналізації. В новому ЦК також є статті, які розвивають вищенаведені конституційні положення (статті 350–353). Наприклад, відповідно до ЦК можливий викуп земельної ділянки в зв'язку зі суспільною необхідністю за згодою власника або за рішенням суду (ст. 350), допускається викуп у судовому порядку пам'ятки історії та культури, якщо їй загрожує пошкодження або знищення (ст. 352).

Не суперечить Конвенції та іншим міжнародним документам примусове позбавлення права власності із застосуванням реквізиції, згідно з якою майно може бути примусово відчужене у власника на

підставі та в порядку, встановлених законом з метою суспільної необхідності, у разі стихійного лиха, аварії, епідемії, епізоотії та за інших надзвичайних обставин за умови попереднього і повного відшкодування його вартості, а в умовах воєнного або надзвичайного стану – з наступним відшкодуванням його вартості (ст. 346, ст. 353 ЦК). Правомірність застосування такої санкції не викликає сумнівів, адже застосування реквізиції обумовлене суспільною необхідністю, конкретний зміст якої розкрито в самому законі, що забезпечує однозначність її тлумачення та максимальною мірою унеможливує безпідставне позбавлення права власності за таких обставин. Отже таке оплатне припинення права власності за визначеними законом конкретними підставами відповідає європейському стандарту.

Однак значно складнішою є ситуація щодо можливого примусового безоплатного позбавлення права власності (конфіскація), що також не суперечить Конвенції. Згідно зі ст. 41 Конституції України конфіскація майна може бути застосована виключно за рішенням суду у випадках, обсязі та порядку, встановлених законом. Оскільки ст. 41 розміщена в розділі II «Права, свободи та обов'язки людини і громадянина», то цілком логічно вважати, що наведена конфіскаційна норма розрахована на громадян і не стосується юридичних осіб, що врешті є нелогічним, адже насправді конфіскація, яка є санкцією за скоєне правопорушення може в деяких випадках застосовуватися і до юридичних осіб (за винятком кримінальних злочинів, за скоєння яких відповідальність несуть лише громадяни).

Так, відповідно до ст. 354 ЦК до особи може бути застосовано позбавлення права власності на майно за рішенням суду як санкція за вчинення правопорушення (конфіскація) у випадках, встановлених законом. На жаль, положення наведеної статті виявилися позбавленими реального змісту, адже в новому ЦК України відсутні норми, які б передбачали конкретні підстави для застосування «цивільно-правової конфіскації» майна.

Як відомо, ЦК УРСР передбачав норми про недійсність угод, які не відповідають вимогам закону (ст. 48) та угод, укладених з метою, суперечною інтересам держави і суспільства (ст. 49). Так, згідно зі ст. 49 ЦК УРСР за угодою, укладеною з метою, завідомо суперечною інтересам соціалістичної держави й суспільства та за наявності умислу в обох сторін, все одержане ними за угодою стягується в доход держави, а в разі виконання угоди лише однією стороною з другої сторони стягується в доход держави все одержане нею і все

належне з неї першій стороні на відшкодування одержаного. При наявності ж умислу лише в однієї сторони все одержане нею за угодою повинно бути повернуто другій стороні, а одержане останньою або належне їй на відшкодування виконаного стягується в доход держави.

Таким чином, правові наслідки, встановлені ст. 49 ЦК УРСР, фактично мали усі ознаки «цивільно-правової конфіскації» (двосторонньої чи односторонньої), застосування якої можливе лише тоді, коли сторони (сторона) знали, що укладавана угода суперечить інтересам держави і суспільства. Тобто, у разі відсутності такого суб'єктивного фактора як умисел сторони немає підстав для застосування цивільно-правової конфіскації, а відтак за відсутності умислу в обох сторін угода має визнаватися недійсною за правилами ст. 48 ЦК УРСР та з застосуванням передбачених нею правових наслідків у формі двосторонньої чи односторонньої (за наявності умислу в однієї сторони) реституції сторін.

Взамін ст. 49 ЦК УРСР у новий ЦК України введена ст. 228, яка, однак досить істотно відрізняється за своїм змістом від своєї попередниці. Так, відповідно до ст. 228 ЦК України правочин вважається таким, що порушує публічний порядок, якщо він був спрямований на порушення конституційних прав і свобод людини і громадянина, знищення, пошкодження майна фізичної або юридичної особи, держави, Автономної Республіки Крим, територіальної громади, незаконне заволодіння ними (нікчемні правочини).

Між тим, ч. 1 ст. 208 Господарського кодексу України майже повністю відтворює зміст ст. 49 ЦК УРСР. Так, в ст. 208 ГК України зазначається: «Якщо господарське зобов'язання визнано недійсним як таке, що вчинено з метою, яка завідомо суперечить інтересам держави і суспільства, то за наявності наміру в обох сторін – у разі виконання зобов'язання обома сторонами – в доход держави за рішенням суду стягується все одержане ними за зобов'язанням, а у разі виконання зобов'язання однією стороною з другої сторони стягується в доход держави все одержане нею, а також все належне з неї першій стороні на відшкодування одержаного. У разі наявності наміру лише у одній із сторін усе одержане нею повинно бути повернено другій стороні, а одержане останньою або належне їй на відшкодування виконаного стягується за рішенням суду в доход держави».

У зв'язку з цим постає цілком закономірне питання про те, що можливо розробникам нового ЦК доцільно було б зберегти в ньому норму ст. 49 ЦК УРСР, як це зробили розробники ГК? Однак аналіз

практики застосування ст. 49 ЦК УРСР свідчить про наявність у її положеннях істотних вад.

Редакцію ст. 49 ЦК УРСР не можна визнати вдалою у зв'язку з відсутністю у її тексті конкретних критеріїв для класифікації угоди недійсною та застосування передбачених нею правових наслідків. Відповідно і в судовій практиці зміст статті не набув чіткого тлумачення, у зв'язку з чим суди навіть у радянський період вкрай рідко визнавали недійсними угоди за правилами ст. 49 ЦК УРСР, вдаючись до застосування передбачених нею санкцій у тому разі, коли дії учасника недійсної угоди містили ознаки злочину. Тому позиція судів щодо застосування ст. 49 ЦК УРСР змінювалася залежно від соціально-політичної ситуації в країні.

Однак найголовнішим недоліком розбіжностей між ЦК і ГК у вирішенні конфіскаційної проблеми є те, що це суперечить як Конвенції, так і Конституції України, у ст. 13 якої чітко встановлюється, що держава забезпечує захист прав усіх суб'єктів права власності й господарювання і що усі суб'єкти права власності рівні перед законом. У даному випадку такої рівності всіх суб'єктів права власності і господарювання не спостерігається. Одним із засобів виходу з такого становища та приведення цивільного й господарського законодавства відповідно до Конституції України та європейських стандартів могло б бути встановлення у ст. 354 ЦК України єдиних конкретних підстав для застосування конфіскації за «антипублічні» цивільні та господарські правопорушення.

Не викликає сумнівів правомірність позбавлення права власності шляхом звернення стягнення на майно за зобов'язаннями власника (ст. 346 ЦК). Такі зобов'язання можуть виникнути у власника, зокрема, у зв'язку з порушенням зобов'язання (ст. 611 ЦК), заподіянням шкоди неправомірними діями (бездіяльністю) іншим фізичним чи юридичним особам (ст. 1166 ЦК). У ЦК чітко визначені способи захисту цивільних прав та інтересів судом (ст. 16 ЦК), а також у більшості випадків правові підстави їх застосування (наприклад, наявність умов цивільно-правової відповідальності у формі неустойки, відшкодування збитків). Звичайно, власник може уникнути звернення стягнення на його майно в разі добровільного виконання своїх боргових зобов'язань.

У ЦК передбачені випадки позбавлення права власності на майно за договором у зв'язку з його порушенням. Наприклад, відповідно до статей 620, 665 ЦК у разі відмови продавця-власника передати проданий товар, визначений індивідуальними ознаками, покупець,

останній може витребувати його у продавця-власника в судовому порядку. Таке витребування товару в продавця є водночас примусовим позбавленням його права власності, яке з юридичної точки зору є цілком виправданим, адже застосовується за порушення продавцем свого договірної обов'язку.

Введення до ГК України положень ст. 49 ЦК УРСР із застосуванням до сторони, що діяла з наміром, конфіскації одержаного в доход держави та відсутність такої в новому ЦК України матиме певні негативні правові наслідки.

Зокрема, розбіжності між ЦК та ГК України у врегулюванні питань недійсності правочинів та господарських зобов'язань призведуть до конкуренції норм цих актів, а в решті і до довільного їх застосування судами.

Є інші проблеми у регулюванні відносин власності, які мають бути вирішені відповідно до вимог Конституції України та європейських стандартів.

До них можна віднести, зокрема, нагальну необхідність у скасуванні нормативно-правових актів органів виконавчої влади, що всупереч вимогам Конституції України продовжують регулювати відносини власності, а також законів та нормативно-правових актів, які передбачають певні переваги в здійсненні чи в захисті права власності суб'єктами, заснованими на державній та комунальній власності.

Можна навести кілька підтверджень сказаному.

1. Так, вже 17 років в Україні діє постанова Верховної Ради України «Про право власності на окремі види майна» від 17 червня 1991 року, якою затверджені Перелік видів майна, що не може перебувати у власності громадян, юридичних осіб, та Спеціальний порядок набуття громадянами права власності на окремі види майна, які так чи інакше обмежують право власності. Відповідно, вони суперечили Закону України «Про власність», що втратив чинність у 2007 р., а з 1996 р. – Конституції України, згідно з якими такі обмеження мають встановлюватися лише законами України. Така суперечність має бути якнайшвидше усунена.

2. Більше 15 років продовжується процес встановлення власника профспілкового майна та спроби обернення його в державну власність.

На досягнення цієї мети були спрямовані, зокрема, постанови ВРУ від 10.04.1992 р. «Про майнові комплекси і фінансові ресурси громадських організацій колишнього СРСР, розташованих на території України», від 04.02.1994 р. «Про майно загальносоюзних громадських організацій колишнього Союзу РСР». До речі, останньою



Постановою майно таких організацій, у тому числі профспілок, було визнано **тимчасово загальнодержавною власністю**, хоча юридичній доктрині **тимчасова** власність невідома.

Більше того, Верховна Рада України 22 лютого 2007 р. прийняла Закон України «Про мораторій на відчуження майна, яке перебуває у володінні Федерації профспілок України», яким фактично неконституційно й безпідставно обмежено правомочності розпорядження профспілкою належним їй майном. Водночас важко встановити строк дії цього Закону.

3. Українському законотворенню відомі випадки так званого «обернення майна у державну власність». Так, згідно зі ст. 1 Закону України «Про обернення майна Компартії України та КППС на державну власність» від 20 грудня 1991 р. усе майно КППС і майно Компартії України, а також майно партійних комітетів Компартії України в м. Києві визнано загальнодержавною власністю, а майно, передане на баланс ВР АРК, місцевих рад народних депутатів, крім м. Києва, – комунальною власністю. З суспільно-політичної та історичної точки зору таке рішення прийняте й справедливе, але з правової точки зору не має достатнього юридичного підґрунтя.

4. За загальним правилом ст. 319 ЦК України власник здійснює правомочності щодо належного майна на свій розсуд, якщо це не суперечить Закону, і вони можуть бути обмежені або припинені лише у випадках і в порядку, встановлених законом. Однак така норма не гарантує прийняття законом правових і справедливих обмежень.

Так, Законом України «Про введення мораторію на примусову реалізацію майна» від 21.11.2001 р. було призупинено реалізацію майна державних підприємств та господарських товариств, у статутних фондах яких частка держави становить не менше 25%. Наміри законодавців зрозумілі, адже вони прагнули захистити від можливого неправомірного відчуження державного майна чи його частки в разі звернення на нього стягнення. Але ж за таких обставин зазначені в Законі підприємства поставлені в привілейоване становище порівняно з іншими власниками, які не зможуть відшкодувати збитки, завдані їм державними та привілейованими до них підприємствами. Відтак цим Законом порушуються права інших власників.

5. Останнім часом Верховною Радою України була зроблена законодавча спроба застосувати заходи щодо вилучення у АКБ «Градобанк» майна шляхом, близьким до націоналізації.

Так, Закон України «Про передачу колекції образотворчого мистецтва Акціонерного товариства «Градобанк» у державну власність»

від 24 червня 2004 р. передбачив норми про визнання колекції образотворчого мистецтва АТ «Градобанк», який перебував у стані банкрутства, об'єктом національного культурного надбання та передачу її у державну власність. Відомо, що колекція була передана НБУ за договором застави від 05.11.1996 р. на забезпечення кредитних зобов'язань АТ за кредитним договором від 04.06.1996 р., який на сьогодні знаходиться у процедурі ліквідації.

Постановою ВГСУ від 30.01.2008 р. було встановлено факт відшкодування 26.10.2005 р. Градобанком Національному банку України заборгованості за кредитним договором. На цей момент не було здійснено звернення стягнення на колекцію картин у кількості 785 предметів, а відтак відсутні правові підстави для примусової передачі колекції у державну власність. Тому, на нашу думку, Конституційний Суд України цілком обгрунтовано прийняв рішення від 23 жовтня 2008 р. про неконституційність зазначеного Закону в частині передачі колекції АТ «Градобанк» у державну власність. До речі, науковці кафедри цивільного права КНУ імені Тараса Шевченка надали КСУ відповідне правове обгрунтування для такого висновку, яке очевидно було ним враховане.

6. Майнові права громадян можуть бути порушені актами інших органів. Свіжим прикладом цього є Постанова НБУ № 319 від 11 жовтня 2008 р. «Про додаткові заходи щодо діяльності банків», якою було заборонено вкладникам достроково розривати депозитні договори та повертати внесені кошти з депозитних рахунків. Постанова НБУ в цій частині суперечить як ст. 92 Конституції України, яка передбачає визначення правового режиму власності виключно законами України, так і ст. 1060 ЦК України, згідно з якою за договором банківського вкладу банк зобов'язаний видати вклад або його частину на першу вимогу вкладника (крім вкладів, зроблених юридичними особами на інших договірних умовах) і відповідно є нікчемною умова договору про відмову від права одержання вкладу на першу вимогу. Зрозуміло, що така заборона має встановлюватися лише на рівні Закону, а не постановою НБУ.

7. Не сприяє утвердженню принципу непорушності права власності існуюча система державної реєстрації речових прав на нерухоме майно, яка була передбачена Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень».

Положення Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» багато в чому не були

реалізованими на практиці, окремі з них мали конструктивні юридичні вади. Відповідно, Законом України від 11 лютого 2010 р. були внесені істотні зміни до його первісної редакції, і він одержав назву «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень». Водночас були внесені зміни до низки статей ЦК України (182, 191, 334, 364, 640, 657, 732, 745, 794, 1031), а також до законів України «Про місцеве самоврядування в Україні», «Про оренду землі» тощо.

Найбільш радикальним нововведенням стало вилучення із Закону від 11 лютого 2010 р. та зі ст. 182 ЦК норм про обов'язковість державної реєстрації відповідної категорії правочинів. У ст. 4 Закону від 11 лютого 2010 р. визначено перелік прав та обтяжень, що підлягають державній реєстрації (право власності на нерухоме майно, інші речові права відповідно до закону), і взагалі нічого не згадується про державну реєстрацію правочинів. Натомість без змін залишилася ст. 210 ЦК про те, що правочин підлягає державній реєстрації лише у випадках, встановлених законом, і є вчиненим з моменту його державної реєстрації. Очевидно їх перелік буде встановлено окремим Законом.

Другою радикальною новелою є нове положення ч. 3 ст. 640 ЦК, за якою договір, який підлягає нотаріальному посвідченню або державній реєстрації, є укладеним з моменту його нотаріального посвідчення. До внесення цих змін договір, який потребував обов'язкової державної реєстрації, мав вважатися укладеним з моменту державної реєстрації.

Третьою важливою новелою стало більш чітке визначення органів державної реєстрації прав. Відповідно, їх систему становить Міністерство юстиції України та його територіальні органи, які є органами державної реєстрації прав. Держателем Державного реєстру прав є Мінюст, а Адміністратором Державного реєстру прав — державне підприємство, що належить до сфери управління Мінюсту.

Важливо, що за Законом від 11 лютого 2010 р. державна реєстрація прав на нерухоме майно у визначеному ним порядку здійснюється з 1 січня 2013 р.

Необхідно враховувати, що Законом України від 04.07.2012 р. №5037 – VI були внесені нові зміни до законів України «Про нотаріат», «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», «Про державний земельний кадастр», які стосуються вдосконалення та спрощення процедури державної реєстрації земельних ділянок та речових прав на нерухоме майно.

Зокрема, уточнено визначення системи органів державної реєстрації прав, згідно з яким відтепер її становлять центральний орган виконавчої

влади, що забезпечує реалізацію державної політики у сфері державної реєстрації прав, та структурні підрозділи територіальних органів Міністерства юстиції України, які забезпечують реалізацію його повноважень та є органами державної реєстрації прав.

Оновлено перелік об'єктів нерухомого майна, щодо яких проводиться державна реєстрація прав. Так, відповідно до ст. 6 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» у Державному реєстрі прав реєструються речові права та їх обтяження на земельні ділянки, а також на об'єкти нерухомого майна, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких неможливе без їх знецінення та зміни призначення, а саме: підприємства як єдині майнові комплекси, житлові будинки, будівлі, споруди (їх окремі частини), квартири, житлові та нежитлові приміщення. При цьому державна реєстрація прав на об'єкти нерухомого майна, щодо яких за законодавством є обов'язковим прийняття їх в експлуатацію, проводиться після прийняття їх в експлуатацію в установленому законодавством порядку.

Новелою наведеного переліку стало введення до нього земельних ділянок з відповідним поширенням на них загального режиму державної реєстрації речових прав та їх обтяжень.

За загальним правилом державну реєстрацію прав на нерухоме майно, відмову в ній тощо вчиняє державний реєстратор. Проте Закон від 04.07.2012 р. передбачив, що нотаріуси є спеціальними суб'єктами, на яких покладаються функції державного реєстратора прав на нерухоме майно, які нотаріус реалізує під час вчинення нотаріальних дій з нерухомим майном, об'єктом незавершеного будівництва. Для цього нотаріусу, який вчиняє відповідну нотаріальну дію, надається право користування Державним реєстром речових прав на нерухоме майно.

Закон від 04.07.2012 р. визначив також деякі правила взаємодії державного кадастрового реєстратора, який здійснив державну реєстрацію земельної ділянки, з органами державної реєстрації прав.

Нарешті, реалізації Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» в оновленій редакції мають сприяти Порядок державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень і Порядок надання витягів з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, затверджені постановою КМУ від 22 червня 2011 р. №703.

Водночас варто зазначити наявність багатьох суперечностей у законодавстві про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно, що обумовлює перспективу його подальшого вдосконалення.

Існуюча система державної реєстрації речових прав на нерухомість є складною, заплутаною, а врешті й суперечить Конституції України, ЦК України, іншим законам України, що не може сприяти ефективному захисту майнових прав фізичних та юридичних осіб.

8. Правовий нігілізм у регулюванні підзаконними нормативними актами відносин власності багато в чому обумовлений невизначеністю змісту поняття «правовий режим власності», застосованого в ст. 92 Конституції України. Спробу його розтлумачити зробив Конституційний Суд України, який своїм Рішенням від 11 листопада 2008 р. визнав таким, що не відповідає Конституції України, положення п. 1 Постанови Кабінету Міністрів України «Про затвердження Порядку проведення у 2008 році земельних аукціонів» від 17 квітня 2008 року № 394. Однією з підстав прийняття такого Рішення, зазначив Конституційний Суд України, є те, що відповідно до Конституції України правовий режим власності, порядок і умови набуття та припинення права власності, а також права володіння, користування та розпорядження майном (землею) визначаються Законом.

На нашу думку, Конституційний Суд України надто довільно визначив правовий режим власності, який має визначатися лише законом, з наступних міркувань.

*По-перше*, КСУ безпідставно відмежував від правового режиму власності правомочності власника та порядок і умови набуття та припинення права власності.

*По-друге*, на думку КСУ, будь-який порядок на умови набуття та припинення права власності, його здійснення потребує регулювання на рівні Закону, адже існує загальне правило про здійснення власником правомочностей на власний розсуд, якщо інше не встановлено Законом, а відтак законодавчого регулювання потребують ті відносини власності, щодо яких виникає необхідність звуження конституційного права на власність.

*По-третє*, КСУ не врахував існування договірної регулювання відносин власності.

*По-четверте*, КСУ не врахував того, що в затвердженому Кабінетом Міністрів України Порядку проведення у 2008 році земельних аукціонів переважна частина норм носила організаційно-правовий характер, спрямований на реалізацію наданого Кабінетом Міністрів України Конституцією України (ст. 116) права управляти об'єктами державної власності. Відтак не існувало потреби визнавати зазначений Порядок неконституційним загалом. Через такий підхід

можна визнати неконституційними сотні і навіть тисячі нормативно-правових актів КМУ, міністерств, відомств, виданих у формі правил, положень тощо.

Викладене означає нагальну необхідність цивілістичних досліджень щодо правового режиму власності.

Зважаючи на викладене, необхідно констатувати відповідність конституційних засад інституту права власності європейським стандартам. Проте водночас цілком очевидним є факти їх порушення в окремих законах та інших актах законодавства, що є неприпустимим явищем для правової держави, якою має бути Україна.

## **2. 2. Підстави набуття права власності**

Виникнення у особи права власності можливе в разі наявності певного юридичного факту, який відповідно слугує юридичною підставою визнання такої особи власником. Як зазначено в ст. 328 ЦК України, право власності набувається за підставами, не забороненими законом, і вважається набутим правомірно, якщо інше прямо не впливає із закону або незаконність набуття права власності не встановлена судом. Іншими словами, у наведеній статті закріплюється презумпція правомірності набуття права власності.

У гл. 24 ЦК України «Набуття права власності» не міститься вичерпного переліку конкретних підстав набуття (виникнення) права власності. Натомість у статтях цієї глави підставою набуття права власності безпосередньо передбачені правочини (ст. 328) та інші окремі підстави набуття права власності на: новостворене майно (ст. 331); перероблену річ (ст. 332); загальнодоступні дари природи (ст. 333); безхазяйну річ (ст. 335); рухому річ, від якої власник відмовився (ст. 336); знахідку (ст. 338); бездоглядну домашню тварину (ст. 341); на скарб (ст. 344); майно за набувальною давністю (ст. 344); державне та комунальне майно в порядку приватизації (ст. 345). У вищезгаданих статтях містяться також положення про умови та порядок переходу до особи майна у її власність.

Вищеперахований перелік підстав виникнення у особи права власності не є вичерпним, адже існують і інші підстави, передбачені чисельними актами законодавства України. При цьому такі підстави можуть бути єдиними для суб'єктів усіх форм власності (загальними або універсальними) або притаманними лише певним суб'єктам тієї чи іншої форми власності (приватної, державної, комунальної). Так, унаслідок підприємницької діяльності може поповнюватися як

приватна, так і державна та комунальна власність. Лише фізичні особи можуть одержувати у власність доходи у вигляді заробітної плати, стипендій, аліментів тощо. В порядку конфіскації майна за рішенням суду за вчинення правопорушення право власності може набувати лише держава.

У цивілістичній науці прийнято ділити всі підстави (способи) набуття права власності на *первісні* і *похідні*. Для такого поділу використовуються два підходи: за критерієм волі або за критерієм правонаступництва.

Якщо керуватися *критерієм волі*, то до первісних підстав (способів) мають належати ті, за якими право власності виникає незалежно від волі попередніх власників або навіть усупереч їм, а до похідних – ті, за якими право власності виникає за волею попереднього власника, що відбувається, як правило, за договорами, при спадкуванні за заповітом. За цим критерієм відповідно до первісних підстав можуть бути віднесені суспільне та індивідуальне виробництво (адже виробник продукції (товарів) набуває на неї право власності вперше за відсутності первісного власника), специфікація, правомірне заволодіння дарами природи, за набувальною давністю, а також конфіскація майна за скоєне правопорушення, націоналізація.

Прихильники критерію правонаступництва до первісних підстав виникнення права власності пропонують включати ті, які не містять ознак правонаступництва, а до похідних – ті, які забезпечують перехід права власності в порядку правонаступництва. Тим самим, до похідних зараховують також націоналізацію, конфіскацію, реквізицію<sup>38</sup>.

Заради справедливості необхідно визнати, що обидва підходи не є ідеальними при визначенні первісних та похідних підстав виникнення права власності. Але так чи інакше більшість авторів схильні вважати похідними ті підстави, які залежать від волі попереднього власника<sup>39</sup>, з чим можна погодитися з певними застереженнями. Наприклад, у разі відмови від прийняття спадщини спадкоємцями за заповітом, успадковувати майно будуть спадкоємці за законом, можливо, фактично всупереч волі спадкодавця.

Не можна обійти увагою певну логічну закономірність, яка полягає у тому, що набуття особою права власності на річ, у якій вже

---

<sup>38</sup> *Гражданское право*. Часть 1 / Под ред. А. П. Сергеева, Ю. К. Толстого. – М.: ТЕИС, 1996. – С. 302–303.

<sup>39</sup> *Право собственности в Украине* / Под ред. Я. Н. Шевченко. – К.: Блиц-Информ. – 1996. – С. 30–46.

є власник, означає, що попередній власник втрачає право власності на цю річ за власною волею або поза своєю волею в порядку конфіскації, реквізиції тощо. Можливі й особливі випадки припинення у власника права власності без переходу його до іншого власника, наприклад, у разі знищення речі, її споживання.

Важливе теоретичне й практичне значення має правильне визначення конкретного моменту виникнення у особи права власності, адже з цього моменту власник набуває право на захист набутої власності передбаченими законом способами. Крім того, при відчуженні речі ризик випадкової загибелі або її випадкового псування переходить до набувача водночас із виникненням у нього права власності, якщо інше не встановлено законом або договором. З цього моменту набувач має право здійснювати правомочності власника щодо володіння, користування та розпорядження набутим майном.

Цивільне законодавство передбачає правила про визначення моменту виникнення права власності щодо випадків переходу майна від однієї особи до іншої за договорами. Так, відповідно до ст. 128 ЦК УРСР право власності у набувача майна за договором виникало з моменту передачі речі, якщо інше не передбачено законом або договором. Наведеною нормою встановлено загальне правило про виникнення у набувача права власності на майно з моменту передачі речі. Передачею визнавалося вручення речей набувачеві, а також здача транспортній організації для відправлення набувачеві та здача на пошту для пересилання набувачеві речей, відчужених без зобов'язання доставки. До передачі прирівнювалася передача коносаменту або іншого розпорядчого документа на речі (ч. 2 ст. 128 ЦК УРСР). Водночас сторони на свій розсуд мали право визначати угодою будь-який інший момент, який не збігатиметься з моментом передачі речі.

У ЦК УРСР не містилося спеціального застереження щодо моменту виникнення права власності за договорами відчуження жилих будинків, які підлягали нотаріальному посвідченню та державній реєстрації. В ст. 227 ЦК УРСР лише передбачалося, що договір купівлі-продажу жилого будинку має бути нотаріально посвідчений, якщо хоч би однією зі сторін є громадянин, та зареєстрований у виконавчому комітеті місцевої ради народних депутатів. Недодержання вимоги про нотаріальне посвідчення договору за цією статтею спричиняло його недійсність, і взагалі не визначалися правові наслідки недодержання вимоги про реєстрацію (безпосередньо таку реєстрацію вчиняли бюро технічної інвентаризації). За таких обставин, як правило, вважалося,



що право власності на такий об'єкт виникає в момент нотаріального посвідчення договору.

У новому ЦК України у вирішенні цього питання збереглися деякі попередні підходи, та відбулося чимало істотних новел.

**По-перше**, в ст. 331 ЦК визначено порядок, а також певною мірою момент набуття права власності на новостворене майно та об'єкти незавершеного будівництва. За загальним правилом ч. 1 ст. 331 ЦК, право власності на нову річ, яка виготовлена (створена) особою, набувається нею, якщо інше не встановлено договором або законом. Звідси можна зробити логічний висновок, що у таких випадках моментом виникнення у особи права власності має вважатися момент виготовлення (створення) такого майна, якщо інше не буде обумовлено договором або законом.

Водночас у ч. 2 ст. 331 ЦК передбачені спеціальні положення щодо моменту виникнення права власності щодо нерухомого майна, які полягають у такому:

1) право власності на новостворене нерухоме майно (жилі будинки, будівлі, споруди тощо) виникає з моменту завершення будівництва (створення майна);

2) якщо договором або законом передбачено прийняття нерухомого майна до експлуатації;

3) якщо право власності на нерухоме майно відповідно до закону підлягає державній реєстрації, право власності виникає з моменту державної реєстрації.

**По-друге**, ст. 334 ЦК визначаються положення щодо моменту набуття права власності на майно за договором. Так, згідно з частинами 1, 2 ст. 334 ЦК право власності у набувача майна за договором виникає з моменту передання майна, якщо інше не встановлено договором бо законом. При цьому переданням майна вважається вручення його набувачеві або перевізникові, організації зв'язку тощо для відправлення, пересилання набувачеві майна, відчуженого без зобов'язання доставки. Відповідно до передання майна прирівнюється вручення коносаменту або іншого товаророзпорядчого документа на майно. Таким чином, зміст наведених положень відтворює з певними редакційними особливостями зміст відповідних положень ст. 128 ЦК УРСР.

Натомість істотними новелами відзначається зміст частин 3, 4 ст. 334 ЦК, відповідно до яких, по-перше, право власності на майно за договором, який підлягає нотаріальному посвідченню, виникає у набувача з моменту такого посвідчення або з моменту набрання

законної сили рішенням суду про визнання договору, не посвідченого нотаріально, дійсним; по-друге, якщо ж договір про відчуження майна підлягає державній реєстрації, право власності у набувача виникає з моменту такої реєстрації.

Державну реєстрацію відповідних правочинів (договорів), здійснювану відповідно до ст. 210 ЦК, не можна змішувати з державною реєстрацією речових прав на нерухоме майно, здійснювану відповідно до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень» від 11 лютого 2010 р., де були внесені істотні зміни, які набули чинності з 1 січня 2012 р. Він одержав також назву Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень». Цим Законом були внесені зміни до ЦК та інших законів України. Зокрема скасовано державну реєстрацію правочинів щодо нерухомого майна, органами державної реєстрації визнано Мін'юст України та його територіальні органи.

Право власності на окремі види майна обов'язково має підтверджуватися відповідними правовстановлювальними (правовстановлюючими) документами. На жаль, перелік таких документів законом прямо не передбачений, але певні орієнтири визначені. Так, у Законі України «Про порядок реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» передбачено, що державна реєстрація прав проводиться на підставі:

- договорів, укладених у порядку, встановленому законом;
- свідоцтв про право власності на нерухоме майно, виданих відповідно до вимог цього Закону;
- свідоцтв про право власності, виданих органами приватизації наймачам житлових приміщень у державному та комунальному житловому фонді;
- державних актів на право власності або постійного користування на земельну ділянку у випадках, встановлених законом;
- рішень судів, що набрали законної сили;
- інших документів, що підтверджують виникнення, перехід, припинення прав на нерухоме майно, поданих органу державної реєстрації прав разом із заявою.

У той же час державна реєстрація обтяжень здійснюється на підставі:

- встановленої законом заборони користування та/або розпорядження нерухомим майном;
- рішень судів, що набрали законної сили;
- постанови органів досудового слідства, державного виконавця про накладення арешту на нерухоме майно;

- накладення заборони на відчуження нерухомого майна нотаріусом;
- рішення органу місцевого самоврядування про віднесення об'єктів нерухомого майна до застарілого житлового фонду;
- інших актів відповідних державних органів та посадових осіб згідно з законом;
- договорів, укладених у порядку, встановленому законом.

У законодавстві можуть визначатися певні особливості встановлення моменту виникнення права власності щодо окремих видів майна. Так, досить складними є відносини переходу права власності на акції та інші цінні папери. Тут можливі різні варіанти встановлення моменту виникнення права власності залежно від виду цінних паперів (іменні чи на пред'явника, документарні чи бездокументарні тощо), від підстави чи способу придбання їх набувачем. При цьому слід враховувати правила спеціальних законодавчих актів, зокрема законів України «Про цінні папери та фондовий ринок» та «Про національну депозитарну систему і особливості електронного обігу цінних паперів».

У ст. 5 Закону України «Про Національну депозитарну систему та особливості електронного обігу цінних паперів в Україні» перехід права власності на цінні папери визначається таким чином.

1. Іменні цінні папери, випущені в документарній формі (якщо умовами емісії спеціально не зазначено, що вони не підлягають передачі), передаються новому власникові шляхом повного індосаменту.

У разі відчуження знерухомлених іменних цінних паперів право власності переходить до нового власника з моменту зарахування їх на рахунок власника у зберігача.

Права на участь в управлінні, одержання доходу тощо, які випливають з іменних цінних паперів, можуть бути реалізовані з моменту внесення змін до реєстру власників іменних цінних паперів.

2. Право власності на цінні папери на пред'явника, випущені в документарній формі, переходить до нового власника з моменту передачі (поставки) цінних паперів.

Відповідно до ч. 2 ст. 1299 ЦК право власності на спадкове нерухоме майно виникає у спадкоємця з моменту державної реєстрації цього майна.

Законом можуть встановлюватися й інші спеціальні положення щодо моменту виникнення у особи права власності (наприклад, такі положення передбачені статтями 697, 705, 853, 876 ЦК України).

### 2. 3. Підстави примусового припинення права власності

Як вже зазначалося вище, з 11 вересня 1997 року в Україні набула чинності Європейська конвенція про захист прав людини і основних свобод, яка окреслює умови, за якими його дія може бути обмежена, а власник може бути позбавлений права власності на певне майно. Це можливо лише на підставах, передбачених законом. В українському законодавстві це загальне правило стало набувати реального змісту. Так, відповідно до ст. 41 Конституції України ніхто не може бути протиправно позбавлений права власності. Примусове відчуження об'єктів права приватної власності може бути застосоване як виняток з мотивів суспільної необхідності, на підставах та в порядку, встановлених законом, та за умови попереднього й повного відшкодування їх вартості. Наведена норма, яка дозволяє оплатне вилучення у власника майна, аж ніяк не суперечить Конвенції. Інша справа, як ця загальна норма реалізується в окремих законах.

Стаття 346 ЦК передбачає перелік як добровільних, так і примусових (оплатних чи безоплатних) підстав припинення права власності, серед яких, до речі, не знайшлося місця націоналізації. У новому ЦК також є статті, які розвивають вищенаведені конституційні положення (статті 350–353). Наприклад, відповідно до ЦК можливий викуп земельної ділянки в зв'язку з суспільною необхідністю за згодою власника або за рішенням суду (ст. 350), допускається викуп у судовому порядку пам'ятки історії та культури, якщо їй загрожує пошкодження або знищення (ст. 352).

Позитивним кроком у застосуванні положень статей 350–351 ЦК України має стати нещодавно прийнятий Закон України «Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності» (від 17 листопада 2009 р.), у якому визначено порядок викупу перерахованих об'єктів, порядок їх примусового відчуження та ін.

Деяко складнішою є ситуація щодо можливого примусового безоплатного позбавлення права власності (конфіскація). Так, ст. 59 КК України передбачає конфіскацію майна як покарання за вчинення злочину. Формально така міра покарання відповідає Конституції України та Європейській конвенції. Однак варто звернути увагу на те, що в КК не визначені конкретні обсяги конфіскації майна, хоча й допускається конфіскація частини майна засудженого. Так чи інакше

подібна конструкція дозволяє конфісковувати майно в розмірах, непропорційних скоєному злочину, заподіяній шкоді. Відтак, можливі випадки конфіскації майна у великих розмірах за умов заподіяння злочином незначної шкоди, що врешті суперечить принципам розумності, справедливості. Особливість цієї конфіскації полягає у тому, що вона застосовується лише щодо того майна, яке належить особі на **праві власності**, набутому на законних підставах.

Від конфіскації як міри покарання за скоєння злочину допускається конфіскація знярядь злочину, що передбачено ст. 81 Кримінально-процесуального кодексу України. Проте і у цьому випадку розмір конфіскованих знярядь злочину у вартісному вираженні не залежить від розміру шкоди, завданої скоєним злочином. Власне і в КК України є низка статей, які передбачають конфіскацію знярядь злочину. Наприклад, незаконне полювання карається штрафом або обмеженням волі на строк до трьох років, з конфіскацією знярядь і засобів полювання та всього добутого (ч. 1 ст. 248 КК України). На жаль, в цій статті визначена конфіскація знярядь і засобів незаконного полювання безвідносно до того факту, хто є їх власником. Він взагалі може бути непричетний до неправомірного використання цих об'єктів порушником. Тобто, за такою нормою може бути конфісковане майно, належне іншим особам, а відтак це суперечить принципу непорушності права власності.

У вищезгаданій статті КК передбачена також конфіскація «всього добутого» шляхом незаконного полювання. Таких статей, що передбачають конфіскацію незаконно добутих благ, в КК України досить багато. Така санкція застосовується до порушників з огляду на те, що на ці блага в них не виникає право власності, оскільки відповідно до ч. 1 ст. 328 ЦК України воно набувається на підставах, що не заборонені законом.

Аналіз перерахованих різновидів конфіскації може дати підстави також для висновку про певну юридичну некоректність у її законодавчому визначенні. Так, у ст. 41 Конституції України записано, що конфіскація майна може бути застосована виключно за рішенням суду у випадках, обсязі та в порядку, встановлених законом. Наведена конституційна норма знайшла своє закріплення та розвиток в ст. 354 ЦК, в якій визначається поняття конфіскації. В ч. 1 ст. 354 ЦК передбачено, що «до особи може бути застосовано позбавлення права власності на майно за рішенням суду як санкція за вчинення правопорушення (конфіскація) у випадках, встановлених

законом». Тобто відповідно до ЦК України, конфіскації має підлягатися майно, яке належить на праві власності особі, яка вчинила правопорушення. Власне такий же підхід зафіксовано у ст. 59 КК України, згідно з якою покарання у вигляді конфіскації майна полягає у примусовому безоплатному вилученні у власність держави всього або частини майна, яке є **власністю засудженого**. Проте в особливій частині КК України містяться норми, які встановлюють конфіскацію майна за іншими підставами та конфіскацію майна, не належного засудженому на праві власності.

Митним кодексом України встановлено адміністративну відповідальність у формі конфіскації за порушення митних правил, яка полягає у примусовому вилученні товарів, транспортних засобів і безоплатній передачі їх у власність держави. При цьому така конфіскація застосовується незалежно від того, чи є ці товари, транспортні засоби власністю особи, яка вчинила правопорушення (ст. ст. 319, 322, 326 МК України). Цілком очевидно, тут можна констатувати факт порушення прав тих власників, майно яких було переміщено з порушенням митних правил без їх згоди чи іншим чином поза їхньою волею (наприклад, перебувало на зберіганні у порушника, було викрадено у власника тощо).

За порушення митних правил може наступати також кримінальна відповідальність. Так, відповідно до ст. 201 КК України контрабанда, тобто переміщення товарів через митний кордон України або поза митним кордоном або з приховуванням від митного контролю, вчинене, зокрема, у великих розмірах, карається позбавленням волі на строк від трьох до семи років з конфіскацією предметів контрабанди, а ті ж самі дії, вчинені за попередньою змовою групою осіб або особою, раніше судимою за злочин, передбачений цією статтею, караються позбавленням волі на строк від п'яти до дванадцяти років з конфіскацією предметів контрабанди та з конфіскацією майна. Як видно зі змісту наведеної статті, у ній також не встановлені гарантії для добросовісних власників товарів, що стали предметом контрабанди.

Отже, законодавча конфіскаційна політика, на нашу думку, потребує реформування. Зокрема, доцільно було б у ст. 387 ЦК України передбачити спеціальне застереження про те, що власник має право на витребування майна, що було знаряддям злочину, предметом контрабанди тощо, якщо воно було використано поза волею власника іншими особами, що вчинили правопорушення.

Доцільно було б також щодо незаконно одержаних майна та доходів застосовувати не конфіскацію, а безоплатне примусове їх

вилучення у доход держави як безпідставно набутих внаслідок вчинення злочину, адміністративного чи іншого правопорушення.

Як відомо, до недавнього часу ЦК України не передбачав конфіскаційних санкцій за конкретні правопорушення. Однак ситуація змінилася у зв'язку з прийняттям Закону України від 02.12.2010 р., яким було внесено зміни до ст. 228 ЦК України частиною третьою, і яка фактично передбачила конфіскацію майна.

Стаття 228 у первісній редакції складалася з двох частин. У першій частині наводиться перелік порушень публічного порядку. Усі вони можуть бути поділені на дві великі групи: а) правочини, спрямовані на порушення конституційних прав і свобод людини і громадянина (ст. 21–68 Конституції України); б) правочини, спрямовані на знищення, пошкодження майна фізичної або юридичної особи, держави, АРК, територіальної громади та на незаконне заволодіння ним. В доктрині цивільного права такі порушення публічного порядку розглядаються як такі, що порушують основні засади державного правопорядку. Під дію цієї статті можуть також підпадати правочини, що суперечать моральним засадам суспільства, встановленим, наприклад, Законом України «Про захист суспільної моралі».

Відповідно до ч. 2 ст. 228 правочин, спрямований на зазначені порушення публічного порядку (антипублічний правочин), є нікчемним. При цьому в ч. 1 ст. 228 ЦК законодавець не ставить визнання правочину антипублічним у безпосередню залежність від факту наявності в діях його учасника (учасників) наміру (умислу) на досягнення протиправної мети. Не передбачала ст. 228 (в первісній редакції) також конкретних правових наслідків нікчемності антипублічного правочину та відсилочних норм до інших статей ЦК, які містять загальні правила про правові наслідки недійсності правочинів. Аналіз змісту ч. 1 ст. 228 ЦК дає підстави, насамперед, дійти висновку вважати, що в ній закладено надмірне коло підстав для визнання правочину таким, що порушує публічний порядок (антипублічний правочин). При цьому такі підстави не конкретизовані, носять оціночний характер, що завжди буде призводити і в науці, і в судовій практиці до різного їх тлумачення.

Як відомо, ЦК УРСР передбачав норми про недійсність угод, укладених з метою, суперечною інтересам держави і суспільства (ст. 49). Так, згідно зі ст. 49 ЦК УРСР за угодою, укладеною з метою, завідомо суперечною інтересам соціалістичної держави і суспільства, та за наявності умислу в обох сторін все одержане ними за угодою

стягується в доход держави, а в разі виконання угоди лише однією стороною, з другої сторони стягується у доход держави все одержане нею і все належне з неї першій стороні на відшкодування одержаного. При наявності ж умислу лише в одній стороні, все одержане нею за угодою має бути повернуто другій стороні, а одержане останньою або належне їй на відшкодування виконаного стягується у доход держави.

Таким чином, правові наслідки, встановлені ст. 49 ЦК УРСР фактично мали усі ознаки «цивільно-правової конфіскації» (двосторонньої чи односторонньої).

Стаття 228 нового ЦК є певним аналогом ст. 49 ЦК 1963 р., оскільки встановлює нікчемність правочинів, спрямованих на порушення конституційних прав та свобод громадян та на порушення основ правопорядку в суспільстві. Однак, на відміну від ст. 49 ЦК 1963 р., у ст. 228 не були визначені безпосередньо правові наслідки нікчемності «антипублічного правочину». За таких обставин у науці і судовій практиці вважалося, що судом мають застосовуватися загальні правові наслідки, передбачені ст. 216 ЦК, зокрема, двостороння або одностороння реституція та відшкодування збитків.

Досліджувана проблема ускладнюється і тим, що ч. 1 ст. 208 Господарського кодексу України майже повністю відтворює зміст ст. 49 ЦК УРСР з тією різницею, що в ст. 208 визнається недійсним господарське зобов'язання, а не господарський договір чи інший правочин. Юридична некоректність цього положення є очевидною, адже недійсним має визнаватися договір як лише одна з підстав виникнення господарського зобов'язання. Заради справедливості зазначимо наявність подібної нелогічності в ст. 548 ЦК, в якій застосовано термін «недійсність основного зобов'язання».

Такі розбіжності у врегулюванні схожих відносин у ЦК і ГК піддавалися критиці в юридичній науці, наголошувалося на відсутності юридичної логіки в такій правовій ситуації, неможливості формування єдності судової практики.

На вирішення цієї проблеми спрямовані зміни до ст. 228 ЦК, яку було доповнено ч. 3 такого змісту: у разі недодержання вимоги щодо відповідності правочину інтересам держави і суспільства, його моральним засадам такий правочин може бути визнаний недійсним. Якщо визнаний судом недійсний правочин було вчинено з метою, що завідомо суперечить інтересам держави і суспільства, то при наявності умислу у обох сторін – в разі виконання правочину обома сторонами – в дохід держави за рішенням суду стягується все



одержане ними за угодою, а в разі виконання правочину однією стороною з іншої сторони за рішенням суду стягується в дохід держави все одержане нею і все належне – з неї першій стороні на відшкодування одержаного. При наявності умислу лише у одній із сторін все одержане нею за правочином повинно бути повернуто іншій стороні, а одержане останньою або належне їй на відшкодування виконаного за рішенням суду стягується в дохід держави.

У зв'язку з цим постає цілком закономірне питання про те, що можливо введення ч. 3 до ст. 228 ЦК, в основу якої покладено ст. 49 ЦК УРСР, є прогресивним рішенням. Однак аналіз практики застосування ст. 49 ЦК УРСР свідчить про наявність у її положеннях істотних вад.

Редакцію ст. 49 ЦК УРСР не можна визнати вдалою у зв'язку з відсутністю у її тексті конкретних критеріїв для класифікації угоди недійсною та застосування передбачених нею правових наслідків. Відповідно і в судовій практиці зміст цієї статті не набув чіткого тлумачення, у зв'язку з чим суди навіть у радянський період вкрай рідко визнавали недійсними угоди за правилами ст. 49 ЦК УРСР, вдаючись до застосування передбачених нею санкцій у тому разі, коли дії учасника недійсної угоди містили ознаки злочину. Тому позиція судів щодо застосування ст. 49 ЦК УРСР змінювалася залежно від соціально-політичної ситуації в країні.

Однак, як на нашу думку, зміни до ст. 228 ЦК не можна визнати продуманими і логічними, про що свідчить таке.

**По-перше**, виникла певна неузгодженість між текстом ст. 228 ЦК і її назвою, яка первісно мала назву «Правові наслідки вчинення правочину, який порушує публічний порядок», а отримала нову – «Правові наслідки правочину, який порушує публічний порядок, вчинений з метою, що суперечить інтересам держави та суспільства». З тексту ч. 1 ст. 228 ЦК випливає, що фактично «антипублічними» правочинами мають вважатися правочини, що порушують публічний порядок, але нічого не говориться про те, що вони одночасно є і такими, що суперечать інтересам держави і суспільства, хоча до такого визнання спонукає нова редакція назви цієї статті, але сама норма ч. 1 ст. 228 цього висновку не підтверджує.

Ця неузгодженість виявляється також у застосуванні поряд із терміном «правочин» у ч. 3 ст. 228 ЦК терміна «угода», що свідчить про істотний прорахунок у використанні термінології, адже застосовані терміни нині не можуть розглядатися як тотожні. Очевидно термін «угода» був випадково запозичений з ЦК УРСР або з ГК України

внаслідок поспішності в підготовці змін до ст. 228 ЦК України та відсутності науково-експертних оцінок цих змін.

**По-друге**, зміст ч. 1 і зміст ч. 3 ЦК виявився неузгодженим і не збалансованим, адже в ч. 1 визначається перелік видів правочинів, що порушують публічний порядок, а в ч. 3 визначаються правові наслідки правочинів, що не відповідають інтересам держави і суспільства та вчинених сторонами (стороною) з умислом. Тобто, може створюватися враження, що законодавець не ототожнює усі перераховані в ст. 228 ЦК правочини, що знову ж таки засвідчує суперечність між назвою ст. 228 ЦК і її змістом. Не знімає цієї проблеми доповнення ч. 1 ст. 203 ЦК про те, що зміст правочину не повинен суперечити також інтересам держави, суспільства.

**По-третє**, у ч. 3 ст. 228 ЦК передбачені різноплощинні правові наслідки недійсності правочину. За загальним її правилом у разі недодержання вимоги щодо відповідності правочину інтересам держави і суспільства, такий правочин може бути визнаний недійсним. Очевидно у такому разі мають застосовуватися загальні правові наслідки, встановлені ст. 216 ЦК. У тому ж разі, якщо такий правочин вчинений також з метою, що завідомо суперечить інтересам держави і суспільства, то при наявності умислу в обох сторін або в однієї сторони застосовується відповідно двостороння або одностороння конфіскація одержаного за таким правочином. За таких обставин не зрозумілою залишається роль ч. 2 ст. 228 ЦК, яка встановлює нікчемність правочину, який порушує публічний порядок. Виникає запитання, яких правочинів вона стосується?

**По-четверте**, не відбулося гармонізації положень ст. 228 ЦК і ст. 208 ГК. Більше того, в певному сенсі суперечності між ними поглибились.

Розбіжності між ЦК та ГК України у врегулюванні питань недійсності правочинів та господарських зобов'язань можуть призводити до конкуренції норм цих актів, а врешті й до їх довільного застосування судами. По-різному будуть тлумачити досліджувані норми як сторони правочину (господарського зобов'язання) та інші особи, у тому числі податкові органи, зацікавлені у визнанні їх недійсними із застосуванням або незастосуванням конфіскаційних майнових наслідків.

У такій ситуації застосування ст. 208 ГК України буде супроводжуватися виникненням тих же проблем, які мали місце в застосуванні судами ст. 49 ЦК 1963 р., обумовлені її вищенаведеними змістовними вадами. Однак найбільш ефективним засобом усунення можливих колізій між ЦК і ГК є внесення до них відповідних змін.

У врегулюванні недійсності правочинів (господарських зобов'язань) за ЦК України та ГК України існують й інші проблеми. По-перше, порізному буде тлумачитися питання недійсності господарського зобов'язання, укладеного з порушенням господарської компетенції (ст. 207 ГК). По-друге, ГК не містить належного механізму визнання господарських договорів недійсними, а відтак ГК вимагає термінового доповнення нормою про те, що на ці відносини мають поширюватися відповідні норми глави 16 ЦК України. По-третє, в ГК невідповідно звужене коло осіб, які можуть звертатися з позовами про визнання господарських зобов'язань недійсними. За ст. 207 ГК таке право мають лише сторони або відповідний орган державної влади, в той час як за ст. 215 ЦК України правочин може бути визнаний недійсним на вимогу сторони або іншої зацікавленої особи.

Зважаючи на існуючі чисельні вади норм ЦК та ГК про недійсність правочинів та господарських зобов'язань, в судовій практиці при розгляді справ даної категорії необхідно керуватися відповідними положеннями як ЦК, так і ГК із врахуванням висловлених застережень. Проте найбільш оптимальним вирішенням цієї проблеми може бути лише законодавчий перегляд норм ст. 228 ЦК та ст. 208 ГК з метою їх гармонізації та введення до них конкретних видів порушень укладання правочинів, які б слугували підставою застосування конфіскаційних санкцій. Лише в такому разі можна буде уникнути безпідставних порушень конституційного права фізичних і юридичних осіб на власність та дотримання визначального принципу непорушності права власності.

## РОЗДІЛ 2

# ТЕОРЕТИЧНІ ПІДХОДИ ЩОДО ВИЗНАЧЕННЯ ПОРЯДКУ НАБУТТЯ ТА ПРИПИНЕННЯ ПРАВА ВЛАСНОСТІ

### § 1. Класифікація підстав набуття права власності

За життя людина накопичує певну кількість матеріальних благ і цінностей, якими вона бажає задовольнити власні потреби. Надана законом можливість фізичним та юридичним особам ставати власниками будь-якого майна, яке не вилучено з цивільного обороту, зумовлює необхідність нормативного врегулювання та юридичного закріплення правомочностей власника. Передумовою механізму перебування об'єкта власності в цивільному обороті та здійснення власником щодо цього майна правомочностей володіння, користування та розпорядження своїм майном є підстави набуття права власності.

Відповідно до ст. 328 ЦК України право власності набувається на підставах, що не заборонені законом, загальний перелік яких визначений у главі 24 ЦК України. Згідно з цим переліком право власності на річ виникає в результаті складного юридичного складу, де кожен з юридичних фактів має самостійне юридичне значення, а їх сукупність створює відповідні правові наслідки. Зокрема в теорії виділяють такі різновиди підстав набуття права власності: 1) передбачені ст. 329–345 ЦК або іншими актами цивільного законодавства, які встановлюють можливість набуття права власності залежно від визначених ним обставин, що мають юридичне значення; 2) які звичайно вважаються такими, хоча й не передбачені ЦК, зокрема, відділення плодів; прирощення рухомих речей до нерухомих; змішання; 3) юридичні факти, які одночасно є підставами припинення цього права в іншій особі (реквізиція, конфіскація)<sup>40</sup>.

Право власності може виникати лише за наявності певних юридичних фактів, які називають підставами виникнення права власності. Значна ж кількість юридичних фактів, які формують

---

<sup>40</sup> *Цивільне право*: підручник: у 2 т. / В. І. Борисова (кер. авт. кол.), Л. М. Баранова, Т. І. Бегова та ін.; за ред. В. І. Борисової, І. В. Спасиби-Фатєєвої, В. Л. Яроцького. – Х.: Право, 2011. – Т.1. – С. 434.

підстави виникнення права власності, потребує певної логічної узгодженості. Підставами набуття права власності є ті юридичні факти, з якими закон пов'язує виникнення цього права. Для набуття права власності необхідним є наявність певних умов, що формують спосіб виникнення права власності: існування речі, яка може бути власністю даної особи; прояв її волі щодо придбання у власність цієї речі; волевиявлення попереднього власника щодо можливості набуття права власності іншою особою; дотримання офіційних процедур, які визначає закон для набуття права власності (офіційне оприлюднення про річ (знахідка речі або бездоглядної домашньої тварини), державна реєстрація (нерухомого майна, транспортного засобу), та інші передбачені законом обставини. У зв'язку з чим виникає потреба в класифікації підстав виникнення юридичних фактів, яка б дозволяла б у кожній обставині життєвих явищ застосувати правильний підхід до способів набуття права власності для здійснення та захисту власником права власності.

Надання правового характеру тим чи іншим життєвим обставинам залежить від волі законодавця, закріпленої у правових нормах. Але правовідносини не можуть виникнути тільки із закону, тобто необхідним є настання певних обставин, які призводять до виникнення, зміни або припинення правових відносин. Звідси й різноманітне застосування у юридичній науці понять «підстави» і «способи» набуття права власності, які вживаються науковцями або у формі отождолення, як синонімічні поняття<sup>41</sup> або як різні за змістом поняття<sup>42</sup>.

Як вже зазначалося, у главі 24 ЦК України міститься перелік законодавчо визначених підстав набуття права власності, тобто тих юридичних фактів, з настанням яких виникають, змінюються та припиняються відносини власності. Але крім юридичних фактів, диспозиції статей зазначена глава містить ще й порядок та умови набуття та переходу майна у власність, що дає підстави розглядати словосполучення «набуття права власності» як послідовний системоутворюючий процес вчинення правомірних дій. Зважаючи на

---

<sup>41</sup> *Цивільне право України*. Загальна частина: підручник / За заг. ред. О. В. Дзери, Н. С. Кузнецової, Р. А. Майданика. – 3-тє вид., перероб. і допов. – К.: Юрінком Інтер, 2010. – С. 659.

<sup>42</sup> *Цивільне право*: підручник: у 2 т. / В. І. Борисова (кер. авт. кол.), Л. М. Баранова, Т. І. Бегова та ін.; за ред. В. І. Борисової, І. В. Спасиво-Фатєєвої, В. Л. Яроцького. – Х.: Право, 2011. – Т.1. – С. 433; *Спасиво І. А.* Набуття права власності: Монографія. – К.: Науково-дослідний інститут приватного права і підприємництва, 2009. – С. 44.

це, поняття «способи» набуття права власності більш доцільно розглядати, виходячи з позиції фактичних дій, при здійсненні яких стає можливим набуття права власності. Тоді як для класифікації юридичних фактів та для визначення титулу власності у відносинах власності слід використовувати поняття «підстави», яке закріплено законодавцем.

Слід зазначити, що суперечки щодо застосування правильного визначення поняття, яке б повною мірою окреслювало обсяг правового наповнення, закладеного законодавцем змісту певного поняття, ніколи не залишали осторонь науковців. Неоднозначним є ставлення науковців і до слова «набуття», яке використовується законодавцем для визначення різних обставин, що формують підстави набуття права власності. Так, В. К. Алексеев зазначає, що законодавець не знайшов терміна більш загального, або який би деталізував слово «набуття», застосувавши його для позначення підстав набуття майна. Використання одного й того ж поняття для визначення різного рівня понять ускладнює сприйняття і усвідомлення цієї досить складної норми права. Так, автор вважає, що «набуття» – це, перш за все, цивільно-правове комерційне поняття, пов'язане з правочинами та іншими правомірними діями. Але тут же він відмічає, що «набуття права власності» – більш загальне поняття, яке включає і передачу майна від однієї особи до іншої, що не зводиться до цивільно-правових дій, комерційних операцій<sup>43</sup>.

І. А. Спасибо асоціює поняття «набуття» з *процесом*, тобто системою дій. У свою чергу, ці дії і є юридичними фактами, які, зазвичай, належать до підстав (наприклад, виявлення майна) та способів (наприклад, заволодіння майном, його передання іншим особам тощо)<sup>44</sup>. Досліджуючи зазначену тематику, автор також пропонує вживати термін «правонабуття» щодо класифікації підстав набуття права власності на первісні та похідні, оскільки, як вважає автор, воно є категорією не тільки більш широкою з правової точки зору, а й включає відповідні способи та підстави<sup>45</sup>, про що йшлося вище.

Досить часто вживається для визначення підстав набуття права власності й слово «виникнення», яке слід розуміти більше як виток або

---

<sup>43</sup> Андреев В. К. Право собственности в России. – М.: Издательство БЕК, 1993. – 144 с. – С. 28–29.

<sup>44</sup> Спасибо І. А. Набуття права власності: Монографія. – К.: Науково-дослідний інститут приватного права і підприємництва, 2009. – С. 8.

<sup>45</sup> Харьковская цивилистическая школа: право собственности: монографія / Под ред. И. В. Спасибо-Фатеевой. – Харьков: Право, 2012. – С. 213.

початок існування будь-якого суб'єктивного права, який є поштовхом для виникнення правовідносин власності. Поняття «виникнення» є синонімом поняття «генезису» (грец. genesis – породжую, створюю), що тлумачиться як походження, виникнення; процес утворення<sup>46</sup>. Зазначене тлумачення, як вважається, дещо звужує закладений законодавцем зміст, оскільки вище було запропоновано розглядати конструкцію «набуття права власності» як послідовний системоутворюючий процес вчинення правомірних дій, що значно ширше за значенням, ніж просто процес утворення даного явища. Тому слід підтримати позицію тих авторів, які стверджують, що набуття приводить до виникнення права власності, а отже, «набуття» ширше за «виникнення»<sup>47</sup>.

Під «класифікацією» (від лат. classis – клас і facio – роблю) розуміють систему розподілу предметів, явищ або понять на класи, групи тощо за спільними ознаками, властивостями<sup>48</sup>. Вдало розподілена класифікація дозволяє більш точно визначити можливі рамки норми права як засобу регулювання суспільних відносин. Необхідною умовою якісної класифікації є об'єднання наукових і практичних підстав вибору тих критеріїв, за якими буде проведена класифікація<sup>49</sup>.

О. О. Красавчиков вважає, що цінність будь-якої класифікації, в тому числі і класифікації юридичних фактів, часом у тому і полягає, що всі класифіковані явища систематизуються за однією, заздалегідь обраною ознакою. В іншому випадку, класифікація втрачає свій науковий характер і практичне значення; вона стає довільним, випадковим нагромадженням явищ і фактів, речей і обставин<sup>50</sup>.

Для проведення класифікації підстав набуття права власності має бути обрана певна ознака, відповідно до якої при співвідношенні

---

<sup>46</sup> *Економічний словник* [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [http://l1umach.com.ua/Ekonomichna\\_entsyklopediya](http://l1umach.com.ua/Ekonomichna_entsyklopediya).

<sup>47</sup> *Андреев В. К.* О праве частной собственности в России (критический очерк) / В. К. Андреев. – М.: Волтерс Клувер, 2007. – С. 47; *Снацибо І. А.* Набуття права власності: Монографія. – К.: Науково-дослідний інститут приватного права і підприємництва, 2009. – С. 8.

<sup>48</sup> *Великий тлумачний словник сучасної української мови на Lingvo.ua* [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.lingvo.ua/uk/Interpret/uk-uk/Класифікація>.

<sup>49</sup> *Теорія права і держави*: Підручник. – Х.: ТОВ «Одіссей», 2007. – 448 с. – С. 179.

<sup>50</sup> *Красавчиков О. А.* Категории науки гражданского права. Избранные труды: В 2-х т. Т. 2. / О. А. Красавчиков. – М.: Статут, 2005. – С.139–140. – (Классика российской цивилистики).

різних юридичних фактів стає можливим розмежувати їх за цією ознакою. Розмежовуючи отримані групи на певні підгрупи за обраною нами ознакою, ми встановлюємо відносини підпорядкування. Загальновизнаною підставою розмежування юридичних фактів є розмежування за ознакою «волі». Класифікація юридичних фактів за ознакою їх ставлення до людської волі є, як наголошує О. О. Красавчиков, головною класифікацією, що враховує характерні риси й сутність предмета, який класифікується. Вона є відправним моментом у визначенні сутності та юридичної природи кожного окремого юридичного факту<sup>51</sup>. Перелік обставин, які формують підстави набуття правовідносин власності, включає: події (смерть власника), акти цивільного стану (народження, реєстрація шлюбу), укладення договорів та вчинення інших правочинів.

Традиційно, ще за часів римського права в науці цивільного права підстави набуття права власності ділять на первинні й похідні та загальні й спеціальні<sup>52</sup>. Дана класифікація має не тільки теоретичне, а й практичне значення. Так, в залежності від способу набуття права власності по-різному визначається правове становище набувача. Якщо право власності набувається похідним способом, то до нового власника переходять правомочності в тому ж обсязі, в якому вони б належали попередньому власнику, крім випадків, встановлених законом. Якщо ж право власності набувається у первісний спосіб, то власник набуває правомочності в такому обсязі, який визначений законодавством, оскільки в нового власника відсутній попередник або його право виникає незалежно від права попереднього власника.

Для первісних способів набуття права власності похідність володіння (а незаконне володіння – це похідне від волі власника поняття) і зовсім втрачається. Тому, як вважає К. І. Скловський, для

---

<sup>51</sup> Там само.

<sup>52</sup> *Цивільне право*: підручник: у 2 т. / В. І. Борисова (кер. авт. кол.), Л. М. Баранова, Т. І. Бегова та ін.; за ред. В. І. Борисової, І. В. Спасибо-Фатєєвої, В. Л. Яроцького. – Х.: Право, 2011. – Т. 1. – С. 434; *Цивільне право України*. Загальна частина: підручник / За заг. ред. О. В. Дзери, Н. С. Кузнецової, Р. А. Майданика. – 3-тє вид., перероб. і допов. – К.: Юрінком Інтер, 2010. – С. 659; *Цивільне право України*: Академічний курс: Підруч.: у 2 т. / За заг. ред. Я. М. Шевченко. – Вид. 2-ге, доп. і перероб. – К.: Видавничий Дім «Ін Юре», 2006. – Т. 1. Загальна частина. – 696 с; *Харитонов Є. О.* Цивільні правовідносини: монографія / Є. О. Харитонов, О. І. Харитонova. – 2-ге вид., перероб. і доп. – Одеса: Фенікс, 2011. – С. 193.



володіння самим власником втрачають сенс поняття законного й незаконного володіння, оскільки ці поняття створені законом для кваліфікації позицій сторін у процесі про витребування речі<sup>53</sup>.

У більшості випадків класифікації підстав набуття права власності річ вже є об'єктом права власності і набувається новим власником у попереднього. У таких випадках річ зберігає свої попередні якості, змінюється лише суб'єкт права власності на неї. Права та обов'язки нового власника є похідними від прав і обов'язків попереднього власника речі. Перехід прав та обов'язків від однієї особи до іншої називають правонаступництвом.

Найчастіше правонаступництво обумовлено договорами купівлі-продажу, дарування, міни тощо. Договір як юридичний факт займає особливе місце в механізмі правового регулювання відносин власності. Він розширює можливість осіб у частині встановлення можливої моделі поведінки у відносинах власності. Договір є одним із поширених правомірних дій, укладаючи який, сторони діють для досягнення певної юридичної мети – отримання майна у власність.

Через структурну складність договір може виступати юридичним фактом із сукупності прав і обов'язків, а також документом, в якому закріплені права, обов'язки і відповідальність сторін. Саме договір як юридичний факт – основна складова в механізмі динаміки права на стадії реалізації нормативної моделі правосуб'єктності. У зв'язку з цим С. О. Зінченко пропонує зосередитись на вивченні механізму формування договору – юридичного факту в аспекті його природи і змісту<sup>54</sup>. З огляду на це, автор вважає за необхідне застосувати категорію «умови договору» для укладення договору. До укладення і на стадії укладення договору умови є тією позицією (вказані в законі або запропоновані будь-якою зі сторін), за якими необхідно дійти згоди, тому що, як тільки сторони дійшли згоди, вважає С. О. Зінченко, «ми маємо справу тільки з волею учасників, єдиним вольовим актом»<sup>55</sup>. Таким чином, ті умови, щодо яких досягли згоди сторони, переходять у права й обов'язки, які становлять зміст правовідносин власності.

Правонаступництво має місце при спадкуванні, реорганізації юридичної особи та в інших випадках. Способи набуття права

---

<sup>53</sup> Скловский К. И. Собственность в гражданском праве. – 4-е изд., перераб., доп. – М.: Статут, 2008. – 922 с. – С. 548.

<sup>54</sup> Зинченко С. А. Юридические факты в механизме правового регулирования / С. А. Зинченко. – М.: Волтерс Клувер, 2007. – С. 132.

<sup>55</sup> Там само. – С. 134.

власності при переході цього права від однієї особи до іншої називають похідними.

При первинних підставах виникнення права власності сталість права власності на річ і обсяг прав і обов'язків власника визначаються законом, а при похідних підставах велике значення набуває воля попереднього власника, його права та обов'язки щодо речі, домовленість сторін та акти органів державної влади. Воля учасників правочинів, що відображає намір здійснити правочин, має одержати визначене закріплення. Це необхідно для того, щоб зміст правочину став відомим учасникам, умови правочину були чітко зафіксовані й можна було без ускладнень вирішувати спори сторін, якщо такі виникнуть у майбутньому.

До первісних підстав набуття права власності відносять: набуття права власності на новостворене майно (об'єкти незавершеного будівництва) (ст. 331 ЦК); перероблену річ (ст. 332 ЦК); безхазяйну річ (ст. 335 ЦК); рухомих річ, від якої відмовився власник (ст. 336 ЦК); знахідку (ст. 337 ЦК); бездоглядну домашню тварину (ст. 340 ЦК); скарб (ст. 343 ЦК); привласнення загальнодоступних дарів природи та плодів (ст. ст. 333, 189 ЦК); набувальну давність (ст. 344 ЦК); визнання права власності на самочинне будівництво (ст. 376 ЦК) тощо.

До похідних підстав набуття права власності зазвичай відносять: набуття права власності за договором (купівля-продаж, міна, дарування, довічне утримання тощо); приватизацію; спадкування; реорганізацію юридичної особи.

Крім того, значна група суб'єктивних цивільних прав має таку властивість, як право слідування за майном. Це речові права осіб, які не є власниками, але на законних підставах є добросовісними набувачами речі: право заставаодержувача, право наймача, право боржника тощо. Природа права слідування полягає в тому, що при переході права власності на майно до іншої особи зміст зазначених прав зберігається, за винятком випадків, зазначених у законі. З. В. Ромовська вважає, що в ознаці слідування за річчю зміщено акценти: не право слідує за річчю, а річ слідує за правом. Так, якщо продавець, наприклад, після укладення договору відмовився від передачі проданої речі, вона може бути від нього витребувана<sup>56</sup>.

Менш дослідженим є класифікація набуття права власності розмежування за загальними та спеціальними підставами. Критерій

---

<sup>56</sup> Ромовська З. В. Українське цивільне право. Право власності: Підручник . – К.: Алерта; ЦУЛ, 2011. – 246 с. – С. 88.

розмежування використовується загальнотеоретичний. Загальні (або універсальні) підстави можуть бути єдиними для суб'єктів усіх форм власності або притаманними лише певним суб'єктам тієї чи іншої форми власності (приватної, державної, комунальної)<sup>57</sup>.

Набуття майна у власність будь-якою особою можливе у загальний спосіб. Спеціальні способи застосовуються лише для набуття права власності окремими суб'єктами<sup>58</sup> (власність держави Україна, право комунальної власності територіальної громади). Згідно зі ст. 329 ЦК юридична особа публічного права набуває право власності на майно, передане їй у власність, та на майно, набуте нею у власність на підставах, не заборонених законом. По суті, йдеться про те, що юридичні особи публічного права можуть набути право власності на спеціальних підставах, які в силу вказівки законодавства не можуть бути підставами набуття права власності, наприклад, для фізичних осіб. Такі спеціальні підстави набуття права власності слід розмежовувати за критерієм «приналежності права визначеному суб'єкту». Зокрема можна виділити наступну класифікацію спеціальних підстав набуття права власності залежно від суб'єкта: 1) *державою* – націоналізація, конфіскація (ст. 354 ЦК), реквізиція (ст. 353 ЦК), набуття права власності держави на скарб, що є пам'яткою історії та культури (ч. 4 ст. 343 ЦК), передача майна, яке за законом не може належати окремій особі (ст. 348 ЦК), викуп пам'яток історії та культури, що утримуються безгосподарно (ст. 352 ЦК); 2) *територіальною громадою* – набуття права власності на безхазяйну річ (ст. 335 ЦК), відумерлу спадщину (ст. 1277 ЦК), викуп земельної ділянки, а також нерухомого майна, яке на ній розташовано у зв'язку із суспільною необхідністю (ст. ст. 350, 351 ЦК), здійснення підприємницької діяльності<sup>59</sup>, а також збори та доходи в дохід держави відповідно до податкового законодавства; 3) *фізичними особами* – доходи у вигляді заробітної плати, стипендій, аліментів,

---

<sup>57</sup> *Цивільне право України*. Загальна частина: підручник / За заг. ред. О. В. Дзери, Н. С. Кузнецової, Р. А. Майданика. – 3-тє вид., перероб. і допов. – К.: Юрінком Інтер, 2010. – С. 659.

<sup>58</sup> *Цивільне право*: підручник: у 2 т. / В. І. Борисова (кер. авт. кол.), Л. М. Баранова, Т. І. Бегова та ін.; за ред. В. І. Борисової, І. В. Спасиво-Фатєєвої, В. Л. Яроцького. – Х.: Право, 2011. – Т.1. – С. 435.

<sup>59</sup> *Цивільне право України*. Загальна частина: підручник / За заг. ред. О. В. Дзери, Н. С. Кузнецової, Р. А. Майданика. – 3-тє вид., перероб. і допов. – К.: Юрінком Інтер, 2010. – С. 659.

дивідендів (банківські вклади, акції), прибутку від вчинення різних правочинів (оренда майна, виграш у конкурсі, лотереї, у різних акціях тощо).

У доктрині пропонуються й інші критерії для класифікації підстав на загальні та спеціальні. Так, Є. О. Харитонов пропонує взяти за критерій розмежування класифікації загальних та спеціальних способів набуття права власності класичну дихотомію «публічне право – приватне право». Автор вважає, що універсальними підставами виникнення права власності є такі обставини, які можуть слугувати підґрунтям виникнення будь-якого виду права власності, передбаченого законодавством (приватної, власності Українського народу, державної, комунальної власності, власності Автономної Республіки Крим), а спеціальними підставами – ті обставини, які можуть бути основою виникнення лише якогось певного виду права власності<sup>60</sup>.

Критерії для розмежування способів набуття права власності на первісні й похідні пропонуються різні. Деякі вчені вважають, що підставою є воля попереднього власника: при первинних способах право власності набувається незалежно від його волі або вперше, а при похідних – з волі попереднього власника і за згодою набувача. Але щодо такого розподілу в науковій теорії висловлюються певні застереження. Так, у разі відмови від прийняття спадщини спадкоємцями за заповітом, успадковувати майно будуть спадкоємці за законом, можливо, фактично всупереч волі спадкодавця<sup>61</sup>. Інші вчені<sup>62</sup> пропонують використовувати в якості критерію розмежування правонаступництво. Згідно з даним критерієм до первинних способів набуття права власності належать ті, при яких права набувача не залежать від прав колишнього власника або такого не існувало взагалі, а до похідних – ті, при яких відбувається перехід права власності від одного суб'єкта

---

<sup>60</sup> Харитонов Є. О. Цивільні правовідносини: монографія / Є. О. Харитонов, О. І. Харитонova. – 2-ге вид., перероб. і доп. – Одеса: Фенікс, 2011. – С. 195.

<sup>61</sup> Цивільне право України. Загальна частина: підручник / За заг. ред. О. В. Дзери, Н. С. Кузнєцової, Р. А. Майданика. – 3-тє вид., перероб. і допов. – К.: Юрінком Інтер, 2010. – С. 660.

<sup>62</sup> Учебник по публичному и частному праву: В 2 т. Т. II. Частное право / МГИМО (У) МИД России; Под общ. ред. проф. А. А. Костина. – М.: Статут, 2008. – С. 55; Гражданское право: Учебник. Часть I. Изд. второе, перераб. и доп. / Под ред. А. П. Сергеева, Ю. К. Толстого. – М.: Проспект, 1997. – С. 334; Огнева Н. И. Теоретические и практические вопросы приобретения и прекращения права собственности гражданами: Автореф. дисс... на соиск. уч. степ. к.ю.н. по специальности 12.00.03. – М., 2006. – 24 с.

до іншого, що обумовлює залежність права набувача від права колишнього власника.

Існують і протилежні позиції. Так, В. К. Андреев дотримується думки, зокрема, що способи набуття права приватної власності, як і способи припинення права власності, ніякого відношення до правонаступництва не мають, так як і в тому, і в іншому випадку відбувається не перехід прав від однієї особи до іншої, а фіксація приналежності права власності визначеній особі або припинення у неї права власності<sup>63</sup>. Автор також піддає сумніву і доцільність класифікації способів набуття права власності на первісні та похідні, оскільки вважає, що доцільніше здійснювати розмежування порядку набуття та припинення юридичних фактів залежно від способів перетворення одних правових форм власності в інші.

Є. О. Харитонов та О. І. Харитонova пропонують застосовувати при поділі підстав виникнення правовідносин власності на первинні та похідні принцип урахування «обґрунтованості» прав. Суть його полягає в тому, що «первинними» вважаються такі способи набуття прав, де права власника не ґрунтуються на правах інших осіб, а «похідні» – навпаки припускають, що право набувача ґрунтується на праві відчужувача речі<sup>64</sup>. На думку авторів, такий критерій буде запобігати у виборі характеру претензій, які можуть бути заявлені до власника.

Що ж до критерію розмежування первинних і похідних способів виникнення права власності, то в одних випадках перевагу віддають критерію волі, в інших – критерію правонаступництва. Згідно з цим поділом прихильники критерію волі до первинних відносять такі способи, при яких право власності виникає незалежно від волі власника, а до похідних – такі, за якими воно виникає з волі попереднього власника. Ті ж, хто в основу розмежування покладають критерій правонаступництва, до первісних відносять способи, в основі яких правонаступництва немає, а до похідних – способи, які засновані на правонаступництві. Ця суперечка має не тільки теоретичне, а й практичне значення. Наприклад, прихильники критерію волі беззастережно відносять націоналізацію, тобто повернення майна, що належало раніше окремим фізичним та юридичним особам,

---

<sup>63</sup> *Андреев В. К.* О праве частной собственности в России (критический очерк). – М.: Волтерс Клувер, 2007. – С. 61, 50.

<sup>64</sup> *Харитонов Є. О.* Цивільні правовідносини: монографія / Є. О. Харитонов, О. І. Харитонova. – 2-ге вид., перероб. і доп. – Одеса: Фенікс, 2011. – С. 193.

у власність держави, до первинних способів виникнення права власності, оскільки держава при націоналізації стає власником всупереч волі попереднього власника. Тоді як ті, хто надає перевагу критерію правонаступництва, розглядають націоналізацію як похідний спосіб виникнення права власності, оскільки при націоналізації має місце правонаступництво (принаймні наступництво у правах) або її ще розглядають як підставу припинення права власності.

Н. І. Огнева<sup>65</sup> у своєму дисертаційному дослідженні пропонує за основу розмежування способів набуття права власності брати критерій правонаступництва, що ж стосується критерію волі, то він, на думку автора, не у всіх випадках витримує практичну перевірку. Так, спадкоємець, який має право на обов'язкову частку, отримує цю частку всупереч волі попереднього власника, тобто спадкодавця. Безумовно, однак, що й в зазначеному випадку спадкування відноситься до похідних способів набуття права власності. Для прихильників же критерію правонаступництва віднесення цього випадку до похідних способів набуття права власності ускладнень не викликає, оскільки спадкування обов'язкової частки також засноване на правонаступництві. Поділ способів набуття права власності на первісні та похідні в чинному законодавстві прямо не закріплено. Однак він може бути виведений шляхом його доктринального тлумачення. Що ж стосується практичного значення зазначеного поділу, то воно беззаперечно, оскільки за наявності або відсутності правонаступництва закон пов'язує певні юридичні наслідки.

Перш ніж переходити до систематизації підстав набуття права власності та їх розгляду, слід зупинитися на їх співвідношенні з підставами припинення права власності. Оскільки є й такі способи набуття права власності, які в одних випадках виступають як первинні, а в інших – як похідні. До цього зобов'язує сама структура ЦК, в якому способи набуття та припинення права власності виділені в особливі глави (24, 25). У тих випадках, коли право власності виникає вперше або припинення права власності в однієї особи не тягне його набуття іншою особою, цієї проблеми не існує. Однак у багатьох випадках виникнення права власності в однієї особи спричиняє його припинення в іншій і навпаки (похідні підстави,

---

<sup>65</sup> *Огнева Н. И.* Теоретические и практические вопросы приобретения и прекращения права собственности гражданами: Автореф. дисс... на соиск. уч. степ. к.ю.н. по специальности 12.00.03 . – М., 2006. – С. 14.

конфіскація майна, реквізиція тощо). У зв'язку з чим виникає питання, як визначити перевагу тієї чи іншої підстави набуття та припинення права власності в класифікації підстав набуття або припинення цього права. Так, місце конфіскації у класифікації, з одного боку, – це позбавлення власника належного йому майна, а з іншого, – стягнення його у власність держави та підстава набуття права власності. Таким є, зокрема, й набуття права власності на продукцію, плоди та доходи (ч. 2 ст. 189 ЦК). За загальним правилом продукція, плоди та доходи належать власникові речі, якщо інше не встановлено договором або законом.

Вбачається, що тут буде доречною запропонована в теорії права пропозиція. Класифікуючи, слід мати на увазі, що, окрім розвинутих, типових форм, існують і форми нерозвинені або нетипові, проміжні, такі, котрі стоять на грані різних класифікованих предметів, поєднують у собі ознаки предметів, які входять до різних груп. Наявність таких нетипових проміжних форм створює утруднення при визначенні їхнього місця у класифікаційній системі, оскільки за одними ознаками предмет або явище можуть бути включені до однієї групи, а за іншими ознаками – до другої. У таких випадках предмет відносять до тієї групи, яка стоїть ближче до класифікаційного предмета і більше відповідає його природі<sup>66</sup>.

З метою спрощення процесу виявлення способів набуття права власності доцільною є систематизація незалежно від того, чи супроводжуються вони припиненням права власності в іншої особи, чи ні, так само як і незалежно від того, чи припиняється право власності з волі власника або в примусовому порядку.

## **§ 2. Елементи юридичного складу для первісного набуття права власності**

За загальним правилом, окремо як підстави, так і способи не можуть призвести до набуття права власності. Д. І. Мейєр відмічав необґрунтованість розглядання договору як способу набуття майна у власність, адже «законное основание передачи устанавливает лишь право на передачу, а передача уже составляет способ приобретения

---

<sup>66</sup> Жеребкін В. Є. Логіка: Підручник [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [http://pidruchniki.ws/15840720/logika/logika\\_-zherebkin\\_vye](http://pidruchniki.ws/15840720/logika/logika_-zherebkin_vye).

самого права собственности<sup>67</sup>. Г. Ф. Шершеневич так само вважав, що «договору, по существу его, чуждо установление вещной связи – он создает лишь право требования и таким путем подготавливает вещное право. Необходим еще один акт»<sup>68</sup>.

Отже, відомі вчені виходили з того, що підстави набуття права власності самі по собі ще не встановлюють право власності. Це право до визначеного моменту залишається у відчужувача майна. Тому крім підстав, необхідне здійснення певних фактичних дій, з якими закон пов'язує настання наслідків<sup>69</sup>. Повинна мати місце сукупність останніх, що проявляється в їхній певній взаємодії, тобто певний юридичний склад, до якого входять дії особи, правочин або зовнішній факт<sup>70</sup>. Тобто, слід говорити про *юридичні склади*, до яких входять підстави та способи правонабуття.

Також важливе значення мають *умови* правонабуття, встановлені як законом, так і в договірному порядку, при настанні/виконанні яких набувається право власності. Ними є група обставин, що не входять до юридичного факту або фактичного складу, наявність яких, проте, є обов'язковою для настання правових наслідків у вигляді набуття права власності.

У літературі такі обставини називають *юридичними умовами* або зовнішніми умовами (зовнішніми стосовно юридичного факту чи фактичного складу – підстави набуття права власності). «Эти факты ... не входят в конкретные составы, но, можно сказать, «примыкают» к ним, поскольку они юридически необходимы для появления каждого конкретного состава и наступления правовых последствий», – зазначає В. Б. Исаков<sup>71</sup>. Це передумови для реалізації того або іншого правонабуття, за відсутності яких реалізація підстав та

---

<sup>67</sup> Мейер Д. И. Русское гражданское право (в 2-х ч. Ч. 2) по исправленному и дополненному 8 изд., 1902 / Д. И. Мейер. – М.: Статут, 1997. – С. 62 (Классика российской цивилистики).

<sup>68</sup> Шершеневич Г. Ф. Учебник русского гражданского права (по изд. 1907 г.) / Г. Ф. Шершеневич. – М.: СПАРТАК, 1995. – С. 183.

<sup>69</sup> Попович М. М. Приобретение права собственности в гражданском праве России: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / М. М. Попович. – Рязань, 2002. – С. 69–70.

<sup>70</sup> Эннеккерус Л. Курс германского гражданского права / Л. Эннеккерус: в 2-х т. – М.: Изд-во иностр. лит., 1950. – Т. 1. – Полумтом 2. – С. 87.

<sup>71</sup> Исаков В. Б. Юридические факты в советском праве / В. Б. Исаков. – М.: Юрид. лит., 1984. – С. 109.



способів неможлива, що тягне за собою неможливість набуття права власності. Так, особа не набуде права власності на зброю, якщо в неї немає спеціального дозволу. Останній хоч і не входить до складу правонабуття, бо зброя придбавається за договором, однак за відсутності дозволу підстава набуття права власності не може реалізуватися.

Безумовно, правонабуття неможливе без *об'єкта*, який набувається у власність, та *суб'єкта*, який стає власником, а часто і того, хто мав право власності, і у кого воно припиняється з відповідним набуттям цього права іншою особою.

Підставами та способами набуття права власності можуть бути дії, події (наприклад, народження), а також строки (як сплив часу). Такими діями є :

- договори;
- односторонні правочини, а саме: спадкування, відшкодування шкоди у майновому вимірі, сплата обіцяної винагороди, перемога в конкурсі з настанням відповідних наслідків щодо набуття прав на певне майно, виграш тощо;
- створення нової речі;
- перероблення (*specificatio*);
- прирощення (*accessio*), *inaedificatio* (будівля на чужій землі як спосіб *accessio*), змішування та зсилення (*confusio* та *commixtio*), з'єднання;
- виявлення безхазяйної речі, рухомої речі, від якої власник відмовився, знахідки, скарбу, бездоглядної домашньої тварини, факту привласнення загальнодоступних дарів природи.

Окремо слід зупинитися на *строках*, з якими також може пов'язуватися виникнення права власності, але при цьому спірним є їх бачення як підстав правонабуття – юридичних фактів. Річ у тім, що інколи дослідники відносять їх і до подій, пояснення чого пов'язується з тим, що строки (як сплив часу) є категорією, яка не залежить від волі людини<sup>72</sup>. З точки зору часу біологічного, це правильно, однак, як видається, таке розуміння строків є не досить повним. Якщо розглядати час як правову категорію, стає абсолютно

---

<sup>72</sup> Красавчиков О. А. Юридические факты в советском гражданском праве / О. А. Красавчиков. – М.: Госюриздат, 1958. – С. 176; *Гражданское право: учеб.*: в 2 ч. – Изд. 2-е, перераб. и доп./ Под ред. А. П. Сергеева, Ю. К. Толстого. – М.: Проспект, 1997. – С. 279.

очевидним податливий та еластичний характер останнього, який може зупинятися та відновлюватися. Так, сторони в договорі можуть застережити зупинення (відкладення) моменту виникнення права власності чи виконання зобов'язання за будь-яких причин. При цьому строк (виконання зобов'язання та ін.) може бути перенесений на будь-яку дату, може бути пов'язаний із настанням відповідного часу, дати чи відповідних подій. Зупинення ж біологічного часу в загальноприйнятому розумінні неможливе.

Це стало підставою вказівки на вольове походження строків, які, однак, підпорядковуються об'єктивному закону перебігу часу, тобто відзначають подвійну сутність строків у праві: будучи вольовими за правовою природою, вони несуть на собі тягар об'єктивного перебігу часу<sup>73</sup>.

Врешті, вказують на методологічні вади бачення строків як юридичних фактів, оскільки поняття «строк» і «юридичний факт» знаходяться у різній площині. Строк і термін є часовим «тлом» існування юридичних фактів, але аж ніяк не ними самими<sup>74</sup>. Юридичний факт є самодостатньою правовою категорією, в якій не може втілюватися юридичний час – юридичне відображення часового буття певних дій або подій<sup>75</sup>. Отже, строки не повинні включатися до системи юридичних фактів, оскільки вони являють собою розташування у часі (тривалість) юридичних фактів щодо один одного<sup>76</sup>.

На нашу думку, остання позиція є найбільш виваженою і такою, що заслуговує на підтримку.

Строки відіграють істотну роль при набутті права власності, зокрема, їх вплив є найважливішим і для набуття права власності на безхазяйне майно, і для набуття права власності за набувальною давністю, і на знахідку, і на бездоглядну домашню тварину.

---

<sup>73</sup> *Вострикова Л. Г.* Сроки осуществления и защиты гражданских прав: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Л. Г. Вострикова. – М., 2000. – С. 16.

<sup>74</sup> *Шовкова О. В.* Позовна давність як різновид цивільно-правових строків: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / О. В. Шовкова. – Х., 2008. – С. 27.

<sup>75</sup> *Лантух В. В.* Исковая давность в современном гражданском праве Российской Федерации: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / В. В. Лантух. – Волгоград, 1999. – С. 30.

<sup>76</sup> *Луць В. В.* Строки і терміни у цивільному праві: монографія / В. В. Луць. – К.: Юрінком Інтер, 2013. – 320 с.; *Луць В. В.* Строки і терміни в новому Цивільному кодексі України / В. В. Луць // Юрид. Україна. – 2003. – № 11. – С. 3–8; *Цивільний кодекс України.* Науково-практичний коментар: У 2-х ч. / За заг. ред. Я. М. Шевченко. – К.: Ін Юре, 2004. – Ч. 1. – С. 340.

Для набуття права комунальної власності на безхазяйне нерухоме майно строк становить один рік (ст. 335 ЦК). Для набуття ж права приватної власності на нерухоме майно за набувальною давністю (ст. 344 ЦК) вимагається сплив 10 років, а якщо претендент на це право набув володіння нерухомим майном за договором, – 15 років. На знахідку та на бездоглядну домашню тварину право власності набувається зі спливом шести місяців (статті 338, 340 ЦК), а на рухоме майно за набувальною давністю – п'яти років (ст. 344 ЦК).

Існують й інші розбіжності в зазначених випадках правонабуття щодо:

– *початку перебігу цих строків.* Так, один рік рахується з моменту постановки нерухомих речей на облік до органу, що здійснює державну реєстрацію прав на нерухоме майно, а 10 років – з моменту добросовісного заволодіння ним особою приватного права;

– *особи, яка претендує набути у власність ці res nullius.* Безхазяйні (нерухомі) речі відповідно до ст. 335 ЦК переходять до власності територіальної громади, а за набувальною давністю право власності виникає у добросовісного володільця. Право на знахідку та бездоглядну домашню тварину може набути як добросовісний володільець, так і територіальна громада, якщо володільець не висловить бажання стати власником.

Слід вказати ще й на *необхідність відрізнити юридичні факти, що входять до юридичного складу правонабуття:*

1) пов'язані з переданням майна (договори) та такі, що не супроводжуються традицією (річ є, а передання немає), прикладом яких може бути знахідка та ін.;

2) що вимагають юридичного оформлення:

а) передання речі (що відбивається в акті приймання-передання, акті замовлення і т. д.);

б) переходу прав (при реєстрації іменних акцій, реєстрації прав на нерухоме майно, реєстрації юридичних осіб при реорганізації та ін.);

3) що не вимагають юридичного оформлення.

Отже, набуття права власності як юридичний результат спричиняє, як правило, сукупність дій. Це можна продемонструвати на таких прикладах.

*По-перше*, особі – потенційному правонабувачеві закон часто приписує здійснення певних юридичних формальностей (обов'язків). Наприклад, особа, яка знайшла загублену річ, зобов'язана негайно повідомити про це особу, яка її загубила (ч. 1 ст. 337 ЦК); заявити про знахідку міліції або органів місцевого самоврядування (ч. 2 ст. 337

ЦК); підтримувати річ у нормальному стані, що означає як обов'язок стримуватися від неправомірних дій стосовно об'єкта виявлення – умисно пошкоджувати, зіпсовувати річ, так і здійснювати дії, необхідні для нормального функціонування речі (при виявленні бездоглядної домашньої тварини – доїти корову та ін.).

*По-друге*, для правонабуття необхідні наявність та спрямованість волі особи, яка знайшла річ (суб'єктивний чинник). Тобто, право власності на об'єкт (знахідку та ін.) набувається лише за умови бажання цього з боку потенційного набувача. Наявність та спрямованість волі також можуть проявлятися у ставленні особи до речі як до своєї власної (наприклад, при набутті права власності за набувальною давністю) та ін.

*По-третє*, у деяких випадках необхідно дотримуватися певних юридичних механізмів, а саме: звернутися до суду (при правонабутті за набувальною давністю на нерухоме майно, на майно при виникненні спору щодо об'єкта привласнення); у спадкових праввідносинах – звернутися до нотаріуса про прийняття спадщини.

Усі ці дії входять до *юридичного складу правонабуття*, який може бути визначений як в нормативно-правових актах, так і в правочинах. Цими діями є не тільки правочини самі по собі, а й ті інші юридичні факти, завдяки яким дії стають правочинами, тобто набувають форми, якої вимагає закон, зокрема, нотаріальне посвідчення, а також державна реєстрація права, винесення судом рішення.

Щодо *об'єкта правонабуття*, фізичне (матеріальне) існування якого є необхідною передумовою набуття права власності на нього, то, як слушно зазначав К. П. Победоносцев, «что приобретается, то должно быть, существовать в действительности. Иначе приобретение вещного права немислимо»<sup>77</sup>. Якщо об'єкт не має свого певного прояву, не виражений в певній формі, набуття права власності на нього стає неможливим, оскільки він не оброблений людською свідомістю, не засвоєний нею, хоча й реально існує. Об'єкт, будучи чийсь, або через належність комусь виводить нас безпосередньо і на суб'єктів, які мають відповідні права на ці об'єкти. Тому при аналізі об'єктів не будемо штучно виокремлювати їх від суб'єктів, а завдяки гармонійному поєднанню цих елементів одержимо повну картину правонабуття.

---

<sup>77</sup> Победоносцев К. П. Курс гражданского права. Первая часть: Вещные права / К. П. Победоносцев. – М.: Статут, 2002. – С. 303 (Классика российской цивилистики).

З юридичної точки зору речі можуть існувати *природно* та *юридично*, що в своїй сукупності призводить до утворення об'єкта правонабуття. Отже, для набуття права власності на річ недостатньо існування речі як такої. Необхідно забезпечити її юридичне існування, що досягається завдяки: а) наявності певних загальновизначених та прийнятих правил привласнення, що містяться у законодавстві, відповідно до яких має відбуватися правонабуття; б) їх додержанню, тобто виконанню всієї необхідної правової процедури.

*Природне існування* речі як передумова юридичних механізмів набуття права власності має значення в таких випадках.

1. Річ (об'єкт) існує природно до набуття права власності на неї особою. Підставою правонабуття такої речі буде її виявлення, а способом набуття права власності на неї – заволодіння, поєднане з рішенням залишити заповучене в себе. Прикладами можуть бути збирання (в Законі – привласнення) загальнодоступних дарів природи, полювання, риболовля та ін. Тут термін (статус) «природно» розуміється буквально: речі, що стали об'єктами привласнення, створені природою та являють собою своєрідний «продукт»: ягоди, коріння, гриби та мох, риба, дикий звір та птиця.

2. Дещо інакше розуміється природне існування речі до моменту її легалізації, коли йдеться про самочинне та незавершене будівництво, а також про речі з так званим статусом «res nullius». Наприклад, відповідно до законодавчо визначеного статусу зазначених речей їх існування не пов'язане з правом власності на них як на об'єкти. *Право нібито не помічає* (не регулює) їх, пускаючи їх існування у певному розумінні на самоплив. Це пов'язано з тим, що природний стан даних речей не тягне за собою юридичного статусу об'єкта. Ніхто не заперечує того, що будинок існує у природі, але оскільки його було побудовано самочинно, він самим фактом свого існування не стає об'єктом права. Адже право виникає лише за наявності певних умов, яких не було додержано. Отже, в таких випадках є річ, але немає права на неї. Разом із тим, право не байдуже до цих об'єктів. Так, згідно з положеннями ст. 376 ЦК самочинно збудована нерухомість може бути знесена за рішенням суду, а може бути порушено й процес набуття права власності на неї.

Що стосується незавершеного будівництва, то ситуація інша. Ст. 331 ЦК виходить із того, що будівництво здійснюється відповідно до встановлених вимог закону. Об'єкт права виникає після завершення будівництва та прийняття його в експлуатацію або в певних випадках – за рішенням суду. Натомість може статися, що будівництво з тих чи

інших причин зупинено (законсервовано), й особа, яка прагнула стати власником будинку або споруди, хоче передати майно, будівництво якого ще не завершено. В цьому разі так само, як і при самочинному будівництві, природне існування такого майна є беззаперечним. Його можна побачити й торкнутися. Однак для того, аби укласти договір відчуження, цього недостатньо. *Право на таке майно не реагує.*

Між тим, як самочинним, так і незавершеним будівництвом хтось опікується – підтримує його в належному стані, здійснює заходи щодо охорони та зберігання тощо. Однак ці дії знаходяться поза межами права власності. Якщо це самочинне будівництво, то в законодавстві взагалі відсутні вимоги стосовно нього, а якщо це незавершене будівництво, то скоріше за все питання збереження цього майна має врегульовуватися в договорі підряду.

3. Наступним прикладом природного існування майна (до його виявлення, легалізації) є *res nullius*, права на які, можливо, й існують у певної особи, але в зв'язку з тим, що ця особа невідома, це *право перебуває у «суперечному стані»*. З одного боку, право власності на речі загублені, сховані та з часом забуті, право на бездоглядну домашню тварину, кинуте або залишене на певний час майно зберігається за його власником. З іншого ж боку, в ЦК встановлено умови, за якими інша особа може набути це майно у власність.

Доля *res nullius* гірша за перші два види природно існуючих речей – дарів природи і об'єктів самочинного та незавершеного будівництва через відсутність або невідомість власника. Такі речі позбавлені будь-якої турботи, їх існування може бути байдужим для всіх, оскільки турбота нікому не ставиться в обов'язок. *Власність зобов'язує, але власника немає або він невідомий*. Так, ст. 340 ЦК вимагає від особи, яка затримала бездоглядну домашню тварину, повідомити про це власникові чи заявити про це до міліції або органу місцевого врядування, але про обов'язок затримати бездоглядну домашню тварину в разі її виявлення закон не згадує. Це саме стосується і знахідки: відповідно до положень статей 337, 338 ЦК в особи відсутній обов'язок заволодіти загубленою річчю з наміром подальшого передання її власникові чи залишення собі.

Водночас домашня тварина вимагає належного догляду, без якого її існування навряд чи можливе. Про це саме пише видатний вчений-етнограф Л. Гумільов, застосовуючи щодо них поряд з культурними рослинами термін «доместікат»<sup>78</sup>.

---

<sup>78</sup> Гумилев Л. Н. Этногенез и биосфера Земли / Л. Н. Гумилев. – М.: Айрис-пресс, 2006. – С. 8.

Так само і загублена річ, правовий режим якої говорить сам за себе. Така річ унаслідок особистих властивостей, обставин та дії часу може зіпсуватися, позбавитися своїх властивостей чи навіть знищитися.

І хоча право прямо не зобов'язує нікого здійснювати певні дії щодо збереження та утримання цих речей, проте такі дії не заперечуються. Так, особа, яка затримала бездоглядну домашню тварину, має вибір – або залишити її собі і надати відповідний догляд, або передати органів місцевого самоврядування чи міліції. І тоді останні мають забезпечити догляд тварині. Аналогічна ситуація при знахідці.

Отже, нікому не ставиться в обов'язок не тільки утримувати безхазяйні речі, а й виявляти останні, хоча, здавалося б, це відповідає інтересам територіальних громад, які вважаються їх потенційними власниками. Утім, коли нерухому безхазяйну річ виявлено і поставлено на облік до органу, що здійснює державну реєстрацію прав на нерухоме майно згідно зі ст. 335 ЦК, їх утримання і охорона мають забезпечуватися органами місцевого самоврядування, що передбачено, зокрема, у п. 2 ст. 7 Наказу Державної податкової адміністрації України «Про затвердження методичних рекомендацій щодо взаємодії між підрозділами органів державної податкової служби України під час роботи з безхазяйними речами та майном, що переходять у власність держави» від 19.01.2007 № 18. Виявлене майно, яке має ознаки безхазяйного, передається на відповідальне зберігання певному суб'єкту. Передання проводиться за актом опису та попередньої оцінки майна із зазначенням назви, адреси цієї організації, прізвища, імені та по батькові службової особи, що приймає майно, з обов'язковим підписом цієї особи саме за прийняття майна та наданням довіреності, а також відмітки про те, що особу, яка прийняла майно на зберігання, попереджено про відповідальність за нестачу, заміну або псування цього майна.

З організацією, яка прийняла майно на відповідальне зберігання, укладається відповідна угода. Взятє на облік майно відображається на позабалансовому рахунку «Активи на відповідальному зберіганні» цієї організації.

Між тим, обов'язок стосовно безхазяйного майна виявляється в площині публічного права та обумовлений компетенцією відповідних органів. Звичайно, що ці органи дізнаються про безхазяйну нерухомість швидко. Якщо це кімната в комунальній квартирі або квартира, то інформація про відсутність хазяїна надходить від сусідів, міліції, житлово-експлуатаційних органів.

Продовжуючи роздуми про об'єкти правонабуття, зауважимо й на такому аспекті, як оформлення. *Юридичне існування об'єкта є*

*результатом оформлення, причому одночасно як самого об'єкта, так і суб'єктивного (речового) права на нього. Це є другою логічно послідовною стадією на шляху до набуття права власності: спочатку об'єкт існує природно, сам по собі та невизначено з точки зору (норм об'єктивного) права, що є первісно необхідною передумовою для подальшого розвитку процесу правонабуття. Після належного узаконення він починає існувати в соціально-правовому полі, легально, юридично. Оформлення права на майно спричиняє появу об'єкта права. Воно також є наслідком додержання вимог закону.*

Так, для юридичного існування об'єкта внаслідок його будівництва необхідна наявність: 1) відведеної для цієї мети земельної ділянки; 2) затвердженої проектно-кошторисної документації; 3) дозволу відповідного органу на будівництво; 4) додержання з боку забудовника будівельних норм і правил та ін.

У гіршому випадку, тобто при порушенні вимог закону, майно, можливо, хоча й існуватиме фізично, але юридичне оформлення прав на нього як на об'єкт буде неможливим.

Розглянемо докладніше проблемні аспекти набуття права власності на збудовані об'єкти, в тому числі з порушеннями зазначених умов (самочинне будівництво), а також на незавершене будівництво, безхазайні речі.

***Набуття права власності на об'єкти при їх побудові.*** Це питання регулюється ст. 876 ЦК, де встановлено, що власником об'єкта будівництва або результату інших будівельних робіт є замовник, якщо інше не передбачено договором. Унаслідок цього виходить, що з початкової стадії і до її завершення має місце презумпція права власності на те майно, яке буде створено. Це відповідає Правовому посібнику ЮНІСТРАЛ стосовно складання міжнародних контрактів на будівництво промислових об'єктів, що були підготовлені робочою групою Комісії ООН з права міжнародної торгівлі, в яких виділено правові системи, де мають місце імперативні норми про суб'єктів права власності на об'єкт у процесі будівництва та після його завершення, і ті, в яких норми, що регулюють ці відносини, є диспозитивними. Згідно з імперативними нормами об'єкт є власністю володільця земельної ділянки, яка слугує будівельним майданчиком<sup>79</sup>. Відповідно диспозитивний підхід припускає визначення іншого.

---

<sup>79</sup> Кузьмина И. Д. Субъекты права собственности на вновь создаваемые здания и сооружения / И. Д. Кузьмина // Цивилистические исследования: ежегод. гражд. права / Под ред. Б. Л. Хаскельберга, Д. О. Тузова. – М.: Статут, 2006. – Вып. 2. – С. 378.



В Україні це питання не прив'язано до регулювання прав на земельну ділянку, адже інакше повинно було б бути те, що право власності на будівлю мав би власник земельної ділянки. Саме так має регулюватися право на нерухомість з огляду на принцип, що вона є належністю тієї землі, на якій її зведено, і тому право на неї належить власникові земельної ділянки<sup>80</sup>.

Якби в Україні запроваджувався такий принцип, то широкого застосування набув би суперфіцій, але дійсність доводить, що це далеко не так, бо право на будівлю може мати одна особа, а на земельну ділянку – інша. В той же час не зовсім однозначно вирішується й питання про те, що слідує за чим – право на земельну ділянку за правом на будівлю або навпаки<sup>81</sup>.

Крім того, такий підхід породжує й питання про передання побудованого майна (будівлі, споруди, будинку) підрядником замовнику і його правове значення, про що йтиметься далі.

На жаль, при будівництві забудовник або підрядник часто не тільки не додержуються вимоги про будівництво на відведеній для цього і такій, що належить на відповідному праві, земельній ділянці, а й порушують норми та правила будівництва. Тоді маємо самочинне будівництво.

**Самочинне будівництво.** Цікавим уявляється поняття самочинного будівництва як процесу та як певного його результату – об'єкта. Відповідно перше являє собою динаміку правопорушення, а друге – результат (правопорушення). Здавалось б зрозумілим, що все те, що виникло внаслідок порушення закону та суб'єктивних прав, не може визнаватися правом. Водночас ЦК надає можливість для «реанімації» або «легалізації» прав на самочинне будівництво як майно: за рішенням суду відповідно до ст. 376 ЦК на самочинно збудоване майно може визнаватися право власності, якщо це не порушує прав

---

<sup>80</sup> Кассо Л. А. Русское поземельное право / Л. А. Кассо. – М.: Изд. кн. магазина И. К. Голубева, 1906. – С. 122–123.

<sup>81</sup> Шульга М. До питання про самочинне будівництво / М. Шульга // Юрид. радник. – 2005. – № 3. – С. 38–41; Шульга М. Правове регулювання правочинів із земельними ділянками. Особливості договору купівлі-продажу земельних ділянок / М. Шульга // МЕН. – 2004. – № 2. – С. 26–33; Жилінкова І. Проблеми переходу прав на земельну ділянку при переході права на будівлю (будинок, споруду) / І. Жилінкова, М. Шульга // Юрид. радник. – 2005. – № 2. – С. 37–42; Суханов Е. А. Кодифікація законодавства о вещном праве / Е. А. Суханов // Кодифікация российского частного права / Под ред. Д. А. Медведева. – М.: Статут, 2008. – С. 82–85.

інших осіб. Таким чином, у даному випадку рішення суду про визнання права власності на самочинне будівництво є підставою юридичного виникнення цього об'єкта. Можна сказати й так: юридичне існування об'єкта є результатом рішення суду.

Одночасно вирішується й питання *суб'єкта* права власності, на яке претендуватиме насамперед особа, яка здійснила самочинне будівництво. Стаття 376 ЦК при цьому ставить передумовою набуття права власності в таких випадках вирішення питання прав на земельну ділянку, на якій здійснено побудову. Якщо особа, яка здійснила самочинне будівництво, є власником земельної ділянки або її орендарем, питання набуття права власності вирішується на її користь (за наявності інших умов, передбачених в ст. 376 ЦК). Але може статися й інше. За відсутності позитивного рішення суду про визнання права власності за забудовником і задоволенні вимог власника земельної ділянки про визнання за ним права власності суб'єктом цього права буде вже інша особа.

Тобто, особами, які можуть набути право власності на самочинно збудоване майно, можуть бути власник земельної ділянки або користувач. Тому право власності може визнаватися як за власником земельної ділянки, який не здійснював будівництво (наприклад, за тещою, в той час, коли будував зять), так і за особою, яка здійснила будівництво, у разі, якщо вона набуває з власником земельної ділянки свої права на цю ділянку. Це так, оскільки самочинне будівництво породжує окремий об'єкт, хоча й тісно пов'язаний із землею. Тому визначальним має бути право на земельну ділянку, яким обумовлюється виникнення права на самочинно збудоване майно чи ні, а не навпаки – визнання права на самочинне будівництво не може впливати на право на земельну ділянку.

Якщо об'єкт побудовано на землі державної та комунальної власності, то насамперед вирішується питання про оренду земельної ділянки або придбання її у власність. У цьому випадку ми торкаємося вже трьох аспектів правонабуття – *об'єкта*, *суб'єкта* та *підстав*.

Враховуючи наведене, важливо зазначити, що до рішення суду особа, яка самочинно збудувала об'єкт, відповідно до загальних положень набуття права власності є лише власником матеріалів. Саме це лежить в основі законодавчого положення про те, що при винесенні судом рішення про знесення самочинно збудованої нерухомості або про визнання права на неї за власником земельної ділянки (ч.ч. 4, 6 ст. 376 ЦК) особі, яка її побудувала, відшкодовується вартість матеріалів.

Таким чином, відповідно до ЦК України для набуття права власності на самочинно побудовану нерухомість необхідно *рішення суду*. Відтак є потреба в аналізі бачень його значення до набуття права власності. З одного боку, якщо саме з рішенням суду пов'язується набуття права власності на самочинне будівництво, то напрошується висновок про те, що це рішення й є підставою правонабуття. Саме так висловлювався Б. Б. Черепакін: «основанием (юридическим фактом) перехода» права собственности «может быть ... юрисдикционный акт (судебное или арбитражное решение)»<sup>82</sup>.

Навпаки, Д. М. Генкін заперечував це: «Решение суда ... нельзя считать основанием для возникновения права собственности. Оно направлено лишь на конкретизацию объектов уже имеющегося права собственности»<sup>83</sup>.

З останньою позицією важко погодитися, *по-перше*, тому, що в ч. 5 ст. 11 ЦК судове рішення назване як підстава виникнення цивільних прав; *по-друге*, воно фігурує і в гл. 24 ЦК серед підстав набуття права власності. Утім, звичайно, що воно фігурує не само по собі, а в контексті різних юридичних дій, тобто юридичного складу. Але хіба решта підстав, позначених у цій главі, не входять до юридичного складу? Авжеж! І це не викликає сумніву стверджувати про них як про самостійні підстави. Що стосується рішення суду, то воно самостійною підставою набуття права власності не виступає і виступати не може, адже для цього необхідна підстава, яка спонукає зацікавлену в набутті права власності особу звернутися до суду й одержати рішення.

Звертає на себе увагу й різне місце судового рішення у механізмі набуття права власності. Воно може бути як частиною нормального шляху реалізації волі набувача, звичайним елементом юридичного складу інших юридичних фактів, так і не входити до послідовності дій, що об'єктивують спрямовану на придбання права власності волю. Скоріше, воно слугує «аварійним» засобом впливу суспільної волі на непередбачені «затори», що виникли на схваленому суспільною волею шляху реалізації волі набувача, засобом усунення перешкод і перепон<sup>84</sup>. Прикладом першого є набуття права власності

---

<sup>82</sup> Черепакін Б. Б. Труды по гражданскому праву / Б. Б. Черепакін. – М.: Статут, 2001. – С. 40.

<sup>83</sup> Генкін Д. М. Право собственности в СССР / Д. М. Генкін. – М.: Госюриздат, 1961. – С. 135.

<sup>84</sup> Лисаченко А. В. Приобретение права собственности: дис... канд. юрид. наук: 12.00.03 / А. В. Лисаченко. – Екатеринбург, 2002. – С. 50.

за набувальною давністю або на безхазяйне майно; прикладом другого – визнання права власності на самочинно побудоване майно і майно, право на яке оспорується або не визнається (ст. 15 ЦК).

Слід зауважити, що судові рішення про визнання права власності за певною особою, виступаючи складовою правонабуття, не повинне виноситися, якщо немає всіх інших юридичних фактів – елементів відповідної підстави набуття права власності.

Особливо актуальним на даний час є питання співвідношення набуття права власності на самочинно побудоване майно в судовому та позасудовому (адміністративному) порядку. Так, 24.06.2011 р. Міністерством регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України було прийнято наказ № 91 «Про порядок прийняття в експлуатацію індивідуальних (садибних) житлових будинків, садових, дачних будинків, господарських (присадибних) будівель і споруд, прибудов до них, громадських будинків I та II категорій складності, які збудовані без дозволу на виконання будівельних робіт, і проведення технічного обстеження їх будівельних конструкцій та інженерних мереж». Цей документ містить імперативні норми, якими встановлюється обов'язковий порядок дій особи, що бажає легалізувати самочинно збудовану нерухомість та оформити своє право власності на неї. Відповідно до п. 3.1. Наказу прийняття в експлуатацію об'єктів (крім закінчених будівництвом до 5 серпня 1992 року індивідуальних (садибних) житлових будинків, садових, дачних будинків, господарських (присадибних) будівель і споруд, прибудов до них) здійснюється безоплатно територіальними органами Державної архітектурно-будівельної інспекції України<sup>85</sup>.

Таким чином, рухаючись таким шляхом легалізації самочинного будівництва, особа, яка його здійснила, вже не має звертатися до суду й визнавати право власності на самочинно збудований об'єкт. Відтепер право власності на самочинне будівництво набувається лише за результатами технічного обстеження будівельних конструкцій та інженерних мереж та за наявності документа, що

---

<sup>85</sup> *Наказ* «Про порядок прийняття в експлуатацію індивідуальних (садибних) житлових будинків, садових, дачних будинків, господарських (присадибних) будівель і споруд, прибудов до них, громадських будинків I та II категорій складності, які збудовані без дозволу на виконання будівельних робіт, і проведення технічного обстеження їх будівельних конструкцій та інженерних мереж» від 24.06.2011 р. № 91 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/z0830-11>.

посвідчує право власності або користування земельною ділянкою, на якій розміщений об'єкт, шляхом реєстрації поданої замовником декларації про готовність об'єкта до експлуатації (п. 3.1. вищезазначеного Наказу)<sup>86</sup>. І лише у випадку спору між особою, яка бажає легалізувати самочинне будівництво та відповідного державного органу, який здійснює прийняття в експлуатацію самочинно збудованого майна, особа має право звернутися до суду.

Таким чином, існують два шляхи набуття права власності на самочинне будівництво: в позасудовому (адміністративному) порядку та судовому порядку. Перший є обов'язковим та імперативним, а другий повинен використовуватися лише за наявності спору про право, але не в якості самостійного.

Ще одне, що заслуговує на увагу, – це те, як співвідноситься судові рішення з *державною реєстрацією права (власності)*. Достатньо самого судового рішення чи для набуття особою права власності має здійснюватися ще й державна реєстрація права? Це питання потребує додаткового дослідження. Тут ми лише зазначимо, що так само, як факт державної реєстрації, судові рішення саме по собі не приводить до набуття права власності, а є одним з його елементів.

Важливим є й те, *який позов* заявляється особою, котра намагається скористатися ст. 376 ЦК і набути право власності на самочинно збудоване майно. Це питання є надто складним, щоб всебічно аналізувати у рамках цієї роботи, тим більше, що воно межує з процесуальними аспектами захисту. Втім, укажемо на існуючі позиції.

Слід з'ясувати й те, яку кваліфікацію надати позову, що пред'являється за статтями 335, 344 та 376 ЦК. На практиці пред'являють позови про *визнання права власності*, але згідно зі ст. 392 ЦК такий позов пред'являється у разі заперечення або невизнання права власності особи іншими особами, а також у разі втрати власником документа, який засвідчує його право власності. І. О. Дзера зазначає, що в позові про визнання права власності може бути відсутній спір, а отже, і відповідач<sup>87</sup>. З цим не можна однозначно погодитися, оскільки інше виходить з тлумачення ст. 392 ЦК, яка припускає тільки спірність прав на майно, з чим і пов'язано заперечення або невизнання права. Сенс відповідної позовної вимоги

---

<sup>86</sup> Там само.

<sup>87</sup> Дзера І. О. Цивільно-правові засоби захисту права власності в Україні: автореф. дис. ... канд. юрид. наук 12.00.03/ І. О. Дзера. – К., 2001. – С. 5.

зводиться до необхідності підтвердження власником свого права, що дасть йому змогу визначити юридичну долю свого майна і стає неможливим без рішення суду.

Таким чином, зазначені позови про визнання права власності на безхазяйне майно, недобудоване майно та самочинне будівництво, безперечно, являють собою окрему підгрупу позовів серед інших позовів про визнання права власності. Ці позови часто не припускають і наявність відповідача. Так невже такий існує, якщо йдеться про набуття права власності на безхазяйне майно? Так само, якщо самочинно побудовано майно на земельній ділянці, що належить особі, яка побудувала його, на праві власності. І аналогічно, якщо йдеться про набуття права власності за набувальною давністю. Тут немає спору.

Звідси ще один проблемний аспект: в якому провадженні розглядатимуться ці вимоги особи – позовному чи окремому? Якщо спору немає, то немає і відповідача, а тому це не має бути позовним провадженням. Однак за ЦПК вимоги про визнання права власності на самочинно збудоване нерухоме майно та в інших зазначених випадках мають розглядатися у позовному провадженні, адже інші не містять в собі подібні вимоги.

**Щодо об'єктів незавершеного будівництва.** За загальним правилом, відповідно до п. 2 ст. 331 ЦК право власності на новостворене нерухоме майно виникає з моменту завершення будівництва. Отже, до завершення будівництва майно існує лише фізично і об'єктом права не є.

У цій статті ЦК містяться й інші моменти набуття права власності: з прийняття майна до експлуатації, якщо договором або законом це передбачено, або з моменту державної реєстрації, якщо право власності на нерухоме майно відповідно до закону підлягає державній реєстрації. Частина 3 згаданої статті не відносить майно, будівництво якого не завершено, до об'єкта правонабуття. Тим самим нібито не помічається цілісність останнього недобудованого майна, що низводить його до матеріалів та обладнання, які були використані в процесі цього будівництва, хоча, безумовно, не можна не переконатися в різниці між цими матеріалами – використаними при будівництві та ще не використаними і такими, що знаходяться на будівельному майданчику. Перші вже не існують фізично як будматеріали, другі ж – навпаки: їх можна перемістити, відчужити тощо.

Тим не менш, у разі необхідності законодавець передбачає можливість набуття недобудованим майном (тобто матеріалами, використаними в будівництві) статусу *об'єкта права*. Для цього

необхідно додержання процедури державної реєстрації права власності на нього за умови наявності відповідної документації: документів, що підтверджують право власності або користування земельною ділянкою для створення об'єкта нерухомого майна; дозволу на виконання будівельних робіт, а також документів, що містять опис об'єкта незавершеного будівництва.

Отже, статус незавершеного будівництва є неоднозначним. У процесі будівництва воно не є нерухомим майном і до завершення будівництва особа вважається власником сукупності матеріалів та обладнання, які не породжують нового об'єкта. Після ж державної реєстрації права власності на незавершене будівництво воно вже визначається як об'єкт права – нерухомість.

При цьому помітна розбіжність між природним станом майна та його юридичним становищем. У дійсності ми спостерігаємо нерухому річ, яка фактично за всіма параметрами відповідає ознакам, закріпленим у ст. 181 ЦК, оскільки являє собою об'єкт, розташований на земельній ділянці, переміщення якого є неможливим без знецінення та зміни його призначення. Матеріали (пісок, каміння чи цегла, цемент, дерево, скло, метал та ін.) вже не становлять щось окреме та рухоме, не є вони навіть сукупністю речей, оскільки були використані в процесі будівництва: на фундаменті зведено стіни із цегли чи іншого матеріалу, який у свою чергу з'єднаний цементним розчином тощо, що в результаті виступає такою будівельною конструкцією, яка являє собою вищий ступінь нерозривної сукупності речей. Причому ці речі нерозривні як між собою, так і стосовно земельної ділянки, на якій розташована будівельна конструкція. Навряд чи можна уявити можливість її роз'єднання (а тим більше переміщення!) на окремі будівельні матеріали без їх пошкодження та знецінення. Більше того, з провадженням останнім часом технологій монолітного будівництва таке роз'єднання взагалі є неможливим.

Це свідчить про те, що незавершене будівництво за своїми природними ознаками є нерухомим майном і до моменту можливої реєстрації права власності на нього. Разом із тим, законодавець пов'язує саме з останньою появу незавершеного будівництва як нерухомості, а отже, як об'єкта.

Це підтверджує те, що в законодавстві закріплено визначення нерухомості з огляду на її *фізичні властивості* як майна, тісно пов'язаного з землею і тому нездатного до пересування. Водночас законодавець вводить і додаткові вимоги до появи нерухомості як

об'єкта права – державну реєстрацію права власності на нього. Цим до фізичних властивостей майна як нерухомого додається *юридична властивість* – бути об'єктом права. Обидві ці можливості необхідні та достатні для твердження про те, що виникає новий об'єкт права, з приводу якого можна вступати до правовідносин.

Вважається, що такий підхід є правильним, адже до завершення будівництва немає сенсу в появі такого об'єкта права, як недобудоване майно. Останнє може фігурувати в цивільному обороті лише як виняток, оскільки будівцтво є способом виникнення нової речі, а в процесі її створення немає сенсу передбачати її як окремиї об'єкт права. Якщо ж виникає ситуація, коли процес будівництва стає перерваним або зупиненим і немає можливостей його закінчити з досягненням мети – створення нового об'єкта, тоді право приходить на допомогу і встановлює механізм, завдяки якому і в недобудованому стані це майно стає власністю і тому потрапляє в цивільний оборот. Звичайно, що і в цьому разі такий крок є лише вимушеною необхідністю, адже головне, що ставиться за мету, – це добудувати й створити новий об'єкт права.

Таким чином, незавершене будівництво як нерухомий об'єкт являє собою серединну (а отже, незавершену) стадію процесу будівництва: необхідною передумовою першої стадії будівництва є наявність права на земельну ділянку та будівельного матеріалу, тобто певної рухомості, яка в процесі будівництва покликана (має) стати майном нерухомим. Останньою ж стадією процесу будівництва є його завершення як процесу, в результаті якого має створитися певний завершений (тобто остаточно збудований) нерухомий об'єкт – жилий будинок тощо.

Право власності може набуватися і в результаті *перероблення*.

При висловлюванні вищезгадуваних міркувань часто зазначалося про таку умову правонабуття, як *добросовісність володіння (або/та заволодіння)*, що має значення для набуття права власності на знахідку, бездоглядну домашню тварину, незавершене будівництво, за набувальною давністю, на речі, що перебували в природньому стані і присвоєні внаслідок рибальства, полювання, збирання тощо. І навпаки, недодержання цієї умови перешкоджає виникненню права власності. Так, якщо особа без дозволу полювала, то її дії є браконьєрством і все здобуте нею вилучається.

Дещо докладніше ЦК врегулює умову набуття права власності за набувальною давністю, вказуючи на необхідність відкритого (тобто такого, що не приховується), безперервного та *добросовісного* володіння таким майном (ст. 344 ЦК). Отже, тут відрізняються *добросовісність володіння* та *заволодіння*.



Добросовісність *заволодіння* має бути умовою для будь-якого правонабуття (де *заволодіння* виступає як спосіб набуття права власності, тобто в тому правонабутті, яке відбувається завдяки *заволодінню-способу*). Про добросовісність володіння йдеться тоді, коли строк володіння триває – при набувальній давності<sup>88</sup>.

Вимога добросовісності володіння загубленою річчю протягом шестимісячного строку поглинається додержанням інших приписів законодавства – повідомити органи міліції про знайдене майно і т.д.

Своєрідно врегульовано добросовісність як умову набуття права власності на *скарб*. Тут добросовісність полягає у беззаперечному виконанні положень закону щодо такого правонабуття. Наприклад, за загальним правилом, особа, яка виявила *скарб*, набуває право власності на нього. Однак законодавець розглядає різноманітні варіанти виявлення *скарбу* – підстави виникнення права власності. Тому особа *набувача* права власності визначається залежно від того: а) за яких обставин було виявлено *скарб*, б) ким само, в) що саме було виявлено. Так, особа, яка виявила *скарб*, що був прихований у майні, яке належить на праві власності іншій особі, набуває право спільної часткової власності в рівних частках із власником майна, в якому був прихований *скарб*, *за умови згоди* власника на таке виявлення (в результаті розкопок, пошуку цінностей) (п.п. 2, 3 ст. 343 ЦК). Отже, добросовісність особи, яка бажає *набути* право власності на *скарб*, в даному разі *полягатиме* у зверненні до власника майна, в якому знаходиться *скарб*, про дозвіл на проведення пошуку. Якщо *скарбом* є пам'ятка історії та культури, право власності на нього в будь-якому разі набуває держава з відповідною винагородою особи, яка виявила такий *скарб*, та/або особи, в майні якої він знаходився, (п. 4 ст. 343 ЦК). Якщо *всупереч* закону особа, яка виявила такий *скарб* та/або особа, в майні якої він знайдений, залишила його в себе, вона є *недобросовісним* *набувачем* і не набуває статусу власника (не набуває право власності на нього).

На відміну від позначених випадків, для яких основоположною є добросовісність володіння (*заволодіння*), в ЦК передбачаються й ті, набуття права власності за якими не поставлено в залежність від добросовісності. Так, якщо йдеться про *самочинне* будівництво, то ми фактично маємо справу з *правопорушенням*, тобто *протилежністю*

---

<sup>88</sup> *Ровный В. В.* Добросовестность для приобретательской давности / В. В. Ровный // Гражданское законодательство. – Алматы, 2006. – Вып. 26. – С.135–147.

добросовісної поведінки. Але, незважаючи на це, право власності на самочинно збудоване майно може виникати.

Не має значення добросовісність і для набуття права власності на безхазяйне майно як окремого правонабуття за ст. 335 ЦК, бо йдеться про публічну власність, яка виникла на ці об'єкти. Тому виходить, що *добросовісність є умовою набуття лише приватної власності*.

Здається, що постає потреба у виявленні добросовісності в разі набуття права власності на річ, *від якої власник відмовився*. Адже сам стан, в якому перебувала ця річ, мусить переконливо свідчити про те, що вона не має хазяїна, тому що останній її покинув. Водночас можливі неабсурдні ситуації, наприклад, якщо на очах особи відбувалася сварка подружжя, що призвело до того, що певні коштовні речі були викинуті. Навряд чи буде добросовісно скористатися цією життєвою ситуацією, бо часто сварки закінчуються примиренням, і все влаштовується. Тому доводити, що в такому разі особа, яка була свідком сварки, формально дотримувалася умов статей 336, 347 ЦК, в результаті чого стала власником, буде неправильно.

Набуття у власність нерухомості за *набувальною давністю* має свої проблеми. Зазначимо ті, що стосуються співвідношення цього правонабуття з набуттям права власності на безхазяйне нерухоме майно територіальною громадою. Вище йшлося про те, що воно виявляється органами місцевого самоврядування, враховується протягом року як безхазяйне та за рішенням суду передається у комунальну власність.

Утім, не виключені й випадки, коли в квартирі, кімнаті або будинку розмістилися інші особи – родичі, знайомі власника або взагалі сторонні особи. Тоді в їх інтересах піклуватися про це майно. І якщо вони мають мету набути право власності на нього за давністю володіння (ст. 344 ЦК), то поводитимуться як власники. В цих випадках виникає проблема з тим, *хто* претендуватиме на набуття права власності на такий об'єкт, *які умови* та *підстави* для цього, і *хто* матиме *пріоритет*.

Якщо це безхазяйне майно, право на яке набуває територіальна громада, то відповідно до ст. 335 ЦК це майно після спливу річного строку перебування на обліку органом, що здійснює державну реєстрацію прав на нерухоме майно, за рішенням суду передається у комунальну власність. Якщо це майно, що набуватиметься за *набувальною давністю*, то відповідно до ст. 344 ЦК щодо нього виникає приватна власність особи, яка протягом певних строків користувалася ним із додержанням визначених у цій статті умов.

Однак виникає проблема певної конкуренції між такими механізмами правонабуття, адже не виключаються випадки, коли особа, яка володіла майном досить тривалий строк (наприклад, вісім років) і вже мала б набути право власності, дізнається, що право на це майно було визнане за територіальною громадою. Внаслідок цього виникає чимало запитань, а саме:

– чи може особа пред'явити позов про захист свого права, а якщо може, то якого?

– яким чином особа-претендент на набуття права власності на майно за набувальною давністю дізнається про відкриття провадження у справі про визнання права комунальної власності на це майно?

– яке правонабуття має пріоритет – за набувальною давністю чи як на безхазяйне майно за статтею 335 ЦК?

Зрозуміло, що особа, яка добросовісно заволоділа майном та відкрито здійснює своє право на нього (володіє та користується ним), тим не менш до настання інших умов правонабуття (сплив строків та винесення рішення суду про це) права власності не набуває. Отже, що вона може захищати? Можливо вести мову про два варіанти: або своє володіння, яке у статтях 395–398 ЦК визначається правом, або свій інтерес (стати власником, інтерес у набутті права власності). Незважаючи на те, що визначення володіння як права, а не факту, є надто спірним<sup>89</sup>, законодавець пішов цим шляхом, і тому такий варіант не виключається. Захист же інтересу можливий, оскільки це допускає ст.15 ЦК.

Проте, як особа реально може захистити своє право чи інтерес? Адже для цього має бути передбачено механізм, завдяки якому її мають інформувати про іншого претендента на набуття права власності на той самий об'єкт – територіальну громаду. Згідно ж з існуючими підходами інформація про звернення до суду з боку

---

<sup>89</sup> *Скловский К. И.* Об идеологии защиты владения в современном гражданском праве / К. И. Скловский // Проблемы современного гражданского права: сб. ст. / Отв. редакторы В. Н. Литовкин, В. А. Рахмилович (памяти С. Н. Братуся). – М.: Городец, 2000. – С. 113–125; *Скловский К.* Защита владения / К. Скловский, Ю. Ширвис // Закон. – 1997. – №12. – С. 104–107; *Автономов А.* Конституционная защита владения в России / А. Автономов // Конституционное право: Восточноевроп. обозр. – 2002. – № 3. – С. 125–135; *Балтабай М.* Судебная практика по искам собственников брошенных квартир о восстановлении прав владения, пользования и распоряжения жилищем / М. Балтабай // Гражданское законодательство. – Алматы, 2006. – Вып. 26. – С. 182–197.

органів місцевого самоврядування та судове провадження до особи, яка тривалий час добросовісно користується безхазяйним майном, може надійти лише випадково, бо ніхто не мусить її повідомляти про це. Слід зазначити, що недостатньо захищає її права обов'язок органу, що здійснює державну реєстрацію, робити оголошення у засобах масової інформації (ст. 335 ЦК), оскільки, по-перше, метою цього є виявлення власника речі, а не повідомлення добросовісного володільця, по-друге, останній навряд чи стежитиме за подібними оголошеннями, і він має персонально повідомлятися про наміри передати майно у комунальну власність. Іноді навіть трапляється, що особа, яка прагне набути право власності, звертається до суду і вже тоді дізнається, що суд вже постановив рішення про визнання права власності на цю річ за територіальною громадою.

Отже, у цих випадках виникає запитання: чи має пріоритет добросовісність як умова набуття права приватної власності перед відсутністю такої для набуття права комунальної власності? Інакше кажучи, яке правонабуття має місце? Якщо формально ставитися до вимог, які висуваються до набуття права власності на безхазяйне майно, то це правонабуття завжди матиме переваги, оскільки, по-перше, при цьому ніяких інших умов, крім строку, ЦК не встановлює, а по-друге – цей строк нерозмірно менший того, який вимагається для набуття права власності за набувальною давністю.

Однак, якщо розглядати це питання з іншого ракурсу, то виходить, що добросовісне та дозволене поведіння приватної особи завжди опиняється на другорядному місці і не надає змоги набути у власність майно або весь час вимушує особу хвилюватися з цього приводу, більше того, приховувати факт свого володіння майном або вдаватися до інших неправомірних дій, аби тільки зберегти шанс стати власником. Звичайно, що це не є нормальною ситуацією, вона потребує розв'язання. Недостатньо при цьому лише констатувати, що «признание имущества муниципальной собственностью – право, а не обязанность суда, и в требовании муниципальному органу может быть отказано»<sup>90</sup>. Тому вважаємо доцільним доповнити ст. 344 ЦК частиною п'ятою такого змісту:

«5. За наявності підстав набуття права власності, передбачених цією статтею, положення статті 335 цього Кодексу не застосовуються».

---

<sup>90</sup> *Гражданское право: учеб.: в 2-х ч. / Отв. редакторы В. П. Мазолин, А. И. Масляев. – М.: Юристъ, 2005 – Ч. 1. – С. 383.*

Іноді трапляються досить дивні випадки прояву добросовісності. Так, у м. Харкові органами місцевого самоврядування здійснювалися заходи щодо очищення вулиць від самовільно поставлених так званих малих архітектурних форм (просто кажучи – кіосків). При цьому виявилось, що кіоски з написом «Бермінводи» не мають хазяїна, бо АТ «Бермінводи» відмовляється від того, аби вважати ці кіоски своїми. Оскільки кіоски нерухомістю не є, то їх не можуть ставити на облік у БТІ, щоб через рік їх вважати комунальною власністю, оскільки ст. 335 ЦК прямо зазначає про це. Отже, ці кіоски є безхазяйною рухомістю і в силу п. 3. ст. 335 ЦК можуть набуватися у власність за набувальною давністю. При цьому слід зауважити, що суб'єктами набуття права власності за набувальною давністю не можуть бути держава чи органи місцевого самоврядування, а виключно особи (ст. 344 ЦК).

Набуття права власності у цьому випадку здійснюється виключно за процедурою, прямо передбаченою відповідними нормами ЦК для можливого правонабуття вказаних об'єктів, а саме: заява до органу місцевого самоврядування чи міліції про факт виявлення особою майна, проведення розшуків власника речі, відповідне належне утримання речі, якщо остання залишилася у володінні особи, що її виявила, та ін. Адже особа, яка не пройшла таку обов'язкову процедуру, не може вважатися добросовісною і відповідно за набувальною давністю набувати у власність таке безхазяйне майно не може. І в цьому положення п. 3 ст. 335 ЦК щодо неможливості набуття права власності на зазначене майно за набувальною давністю цілком зрозумілі.

Проте не зрозуміло, чому стосовно знахідки та бездоглядної домашньої тварини існує спеціальна обов'язкова процедура правонабуття, яка полягає в активному здійсненні особою вказаних дій та являє собою обов'язок, а стосовно безхазяйного нерухомого майна діє положення набувальної давності, яке вимагає від особи лише добросовісного та безперервного володіння, не зобов'язуючи останню повідомити можливого власника як про факт виявлення нерухомого майна, так і про намір привласнити виявлене нерухоме майно, провести розшуки останнього, заявити про виявлене органам місцевого самоврядування чи міліції тощо.

Більше того, як при набутті права власності на нерухоме безхазяйне майно за *набувальною давністю*, так і при правонабутті на *знахідку*, бездоглядну домашню тварину за спеціальною процедурою (а при правонабутті на річ, від якої власник відмовився, та скарб –

згідно з положеннями відповідних норм, оскільки процедура набуття права власності на згадані об'єкти як така відсутня, є лише диспозиція норми) маємо єдину «формулу» правонабуття, що полягає у тотожності підстав та способів набуття права власності. У цьому разі підставою правонабуття є виявлення майна (більше того – *знайдення!*), а способом – фактичний склад, який полягає у заволодінні виявленою безхазяйною річчю, рішенні залишити отримане в себе та додержанні спеціальних умов правонабуття. Це перший алогізм.

З іншого боку, закон встановлює можливість набуття права власності на *безхазяйне рухоме майно і за набувальною давністю*, однак з невеликим застереженням: за винятком рухомої речі, від якої власник відмовився, знахідки, бездоглядної домашньої тварини, скарбу (ч. 3 ст. 335 ЦК).

Співвідношення між рухомими речами, які мають на увазі в статтях 335 та 344 ЦК, не зовсім зрозуміло, адже в ст. 335 щодо безхазяйних рухомих речей робиться посилання на статті 336, 338, 341 та 343, тобто безхазяйною може бути знахідка, скарб чи бездоглядна домашня тварина. Отже, безхазяйна річ – це поняття родове, а решта – видові.

Виникає запитання: а які ще існують безхазяйні рухомі речі, крім згаданих, та які являють собою законодавчий виняток як об'єкт правонабуття за набувальною давністю, котрі можна набувати у власність за набувальною давністю? Відповідь є очевидною та однозначною: ніякі, крім випадку, коли особа заволоділа рухомих майном на підставі договору.

Тобто, не зрозуміло те, навіщо застерігати можливість набуття майна у власність за набувальною давністю зі впливом строку в п'ять років? Крім того, у чому полягає принципова відмінність цих речей від тих рухомих речей, які набуваються за набувальною давністю? Так, якщо особа добросовісно заволоділа рухомих майном, знайшла його, то вона набуває право власності через шість місяців чи через п'ять років? І коли застосовується ст. 344 ЦК – невже тоді, коли особа знайшла річ і не заявила про це? Навряд чи, оскільки тоді вона не визнаватиметься добросовісною.

З викладеного випливає таке.

1. Безхазяйна рухомість набувається у власність особою за умовами конкретного правонабуття з проходженням відповідної процедури, що означатиме добросовісність набувача.

2. Безхазяйна нерухомість набувається у власність особою виключно за давністю володіння, а добросовісність набувача в цьому разі

полягатиме у відкритості володіння. Вважається, що з таким висновком відповідні положення ЦК стають більш логічними.

Якщо ж припустити, що до ч. 3 ст. 335 ЦК законодавець взагалі не включає знахідку, бездоглядну домашню тварину, річ, від якої власник відмовився, та скарб до безхазяйної рухомості, то:

– це суперечить самій сутності визначення безхазяйної речі, сформульованої у ч. 1 ст. 335 ЦК, згідно з якою безхазяйною є річ, яка не має власника або власник якої невідомий. Отже, належність зазначених рухомостей до безхазяйних є очевидною;

– право власності на такі речі в будь-якому разі набуватиметься виключно за процедурою, встановленою нормами, що їх регулюють, в силу тієї самої ч. 3 ст. 335 ЦК. Отже, положення набувальної давності стосовно згаданих речей не поширюються (не діють), як не діють і стосовно будь-якого безхазяйного рухомого майна взагалі в силу доведеного.

Для порівняння: зі ст. 225 ЦК РФ абсолютно ясно, що знахідка, бездоглядна домашня тварина, речі, від яких власник відмовився, та скарб належать до безхазяйних речей, можливість набуття права власності на які існує як за набувальною давністю (ч.1 ст. 234 ЦК РФ), так і за певною правовою процедурою, передбаченою у відповідних статтях ЦК РФ.

Слід зауважити й щодо досить складної правової ситуації, якщо порівняти зазначені можливості правонабуття з правами власника. З одного боку, власник загубленої речі зберігає право на неї; з другого – особа, яка знайшла річ, є її законним володільцем (що впливає із положень ст. 337 ЦК), а зі спливом шестимісячного строку – і власником. Відповідно, в цей момент колишній власник має вважатися таким, що втратив право на цю річ.

Це має значення, зокрема, для віндикації та застосування позовної давності. Так, якщо особа, яка загубила річ, наприклад, через два роки виявить її і звернеться до суду з вимогою про її повернення, то виникає запитання: чи можна допустити, щоб на одну й ту саму річ існувало право двох осіб? Якщо особу, яка загубила річ, вважати такою, що втратила право власності, то які підстави для пред'явлення нею позову? І врешті-решт, як це кореспондує зі ст. 388 ЦК про право власника вимагати річ від добросовісного набувача, якщо ця річ була ним загублена?

Отже, є незрозуміння щодо питань про момент виникнення права власності на *res nullius*, а саме про його зв'язок із одночасним припиненням права власності.

Якщо вважати так, то особа, яка загубила річ, зі спливом шестимісячного строку втрачає право власності на неї. Проте у протилежному випадку можливі такі ситуації:

1) вважатимуть себе власниками (і небезпідставно, бо закон іншого не визначає) одночасно дві особи – та, яка загубила річ, та та, яка її знайшла;

2) право власності зберігається за особою, яка загубила річ, протягом трирічного строку (позовна давність), а той, хто її знайшов, буде добросовісним набувачем. Тоді слід було б замінити шестимісячний строк на трирічний;

3) право власності на рухому річ зберігається за її власником, який її загубив, протягом п'яти років (за набувальною давністю), після чого набувач стає її власником, а колишній власник втрачає не тільки право на неї, а й можливість ввіндикації;

4) право власності зі спливом шестимісячного строку набуває особа, яка знайшла річ, а колишній власник цієї речі з пред'явленням ввіндикаційного позову може відновити своє право на цю річ.

Безперечно, всі окреслені варіанти не є бездоганними. Перший – оскільки це суперечить сутності права власності, яке не може бути «розщепленим» між двома особами, та й конструкція розщепленої власності навряд чи є прийнятною для українського права, тим більше, що в такому разі неприйнятним буде й застосування конструкції довірчої власності, яку хоч і введено до ЦК, але з нею виникає більше непорозумінь, ніж позитиву. Другий та третій – оскільки руйнується той підхід, який запроваджує коротший строк порівняно з позовною давністю і негативно вплине на цивільний оборот. Четвертий же видається найбільш прийнятним. Однак не вирішеним залишається питання про те, чи йтиметься тут про захист права власності за допомогою ввіндикації, адже особа, яка загубила річ, вже не є її власником.

Наведене доводить необхідність доповнення ч. 1 ст. 346 ЦК такими положеннями:

«12) набуття іншою особою права власності на майно на підставі статей 335, 338, 341, 343 та 344, 345 цього Кодексу».

### **§ 3. Обмеження у набутті права власності**

Нині в ЦК України встановлені обмеження права власності, частина яких мають загальний характер і стосуються всіх чи більшості відносин власності, а інші стосуються деяких із цих відносин та



спеціально визначені законодавцем. Прояв цих обмежень у законодавстві слід розглянути докладніше. Це дозволить виявити їхні властивості, закладені законодавцем в основу регулювання відносин власності, визначити правомірність таких обмежень та визначити шляхи подальшого вдосконалення законодавства в цьому напрямку.

Згідно з п. 1 ч. 2 ст. 319 ЦК України *власник має право вчиняти щодо свого майна будь-які дії, що не суперечать закону*. Закріплений законом підхід, що дії власника відносно його майна не можуть суперечити закону, є загальним, дещо навіть універсальним обмеженням власника.

Такий підхід українського законодавця визначив широке коло можливостей щодо здійснення власником права власності, коли лише законодавчі обмеження стримують його в повноті реалізації повноважень щодо речі. Наразі, на зміну підходу «для власника є можливим лише те, що визначено законом», у правовій державі застосовується підхід, згідно з яким «можна все, що прямо не заборонено законом». Нині вже відсутність прямої заборони в законі надає широке коло можливостей для фізичної особи щодо здійснення нею права власності. Це надає обмеженням права власності, визначеним законом, особливого змісту як основному механізму, що стримує дії власника в правовій державі.

Загальне обмеження права власності, що власник має право вчиняти щодо свого майна будь-які дії, які не суперечать закону, розкривається в окремих нормах цивільного законодавства. Так, держава обмежує власника, коли встановлює обмеження щодо оборотоздатності окремих видів майна. Згідно з цим речі, вилучені з обороту, не можуть бути предметом цивільно-правових правочинів. Зокрема, іменна вогнепальна зброя, якою у вигляді заохочення можуть нагороджуватися за особливі досягнення офіцери збройних сил, правоохоронних органів, не може відчужуватися, передаватися у спадок тощо. Цим обмеженням щодо оборотоздатності речей зумовлюють поведінку власника стосовно здійснення права власності.

Власник може робити із річчю будь-які дії, навіть знищувати її. Однак, він має робити це у спосіб, що є безпечним для оточуючих і навколишнього природного середовища. Так, старий будинок власник може розібрати, втім не може його знищити через підпал (адже створюється загроза пожежі в сусідніх будинках), із застосуванням вибухонебезпечних пристроїв (оскільки це може призвести до руйнування чи пошкодження будівель інших власників, створить загрозу здоров'ю та життю оточуючих). На жаль, чітко такі обмеження нині не визначені цивільним законодавством. Як правило, закон іде тут

шляхом кримінальної чи цивільно-правової відповідальності за заподіяну шкоду в разі її настання через такі дії власника. Наприклад, шкода, заподіяна власником майну фізичної чи юридичної особи, відшкодовується згідно зі ст. 1166 ЦК України та іншими нормами цивільного законодавства, що встановлені в підрозділі 2 книги п'ятої ЦК України. Вважаємо, що є підстави більш чітко встановити у нормах цивільного законодавства обмеження щодо знищення майна у спосіб, безпечний для оточуючих і навколишнього природного середовища. Відповідно до цього є сенс доповнити ст. 349 ЦК України частиною 3 такого змісту: «У разі знищення майна власник має робити це у спосіб, що є безпечним для оточуючих і навколишнього природного середовища». Таке застереження сприяє більш чіткому розумінню обмеження довільних дій власника щодо знищення належного йому майна.

Обмеження, згідно з якими власник має право вчиняти щодо свого майна будь-які дії, що не суперечать закону, мають, по суті, досить загальний характер, і, враховуючи те, що обмеження майнових прав фізичних осіб взагалі встановлюються законом, на перший погляд, вони апіорі підпадають під дію цих обмежень. Однак тут слід враховувати спеціальні прояви деяких обмежень права власності, що окремо визначаються законом. Тому, якщо обмеження права власності не підпадають під дію спеціальних обмежень, наприклад, щодо недбалого ставлення до об'єктів права власності, які є пам'ятками історії та культури, чи інших, слід керуватися загальними нормами про обмеження права власності.

Інший прояв обмежень права власності, згідно з якими власник має право вчиняти щодо свого майна будь-які дії, що не суперечать закону, виявляється в тому, щоб застерегти власника від незаконних дій. Так, ч. 5 ст. 373 ЦК України встановлює, що власник земельної ділянки може використовувати на свій розсуд все, що знаходиться над і під поверхнею цієї ділянки, якщо інше не встановлено законом та якщо це не порушує прав інших осіб. Проте в ч. 3 ст. 373 ЦК України сказано, що право власності на земельну ділянку поширюється на поверхневий (грунтовий) шар у межах цієї ділянки, на водні об'єкти, ліси, багаторічні насадження, які на ній знаходяться, а також на простір, що є над і під поверхнею ділянки, висотою та глибиною, *які необхідні для зведення житлових, виробничих та інших будівель і споруд*. Отже, право власності фізичної особи, в якій перебуває земельна ділянка, не поширюється, зокрема, на надра. Це підтверджується і ст. 14 Кодексу України «Про надра», де видобування корисних копалин

віднесено до окремого виду користування надрами й згідно зі ст. 16 того ж Кодексу здійснюється лише за спеціальним дозволом (ліцензією). Тому власник земельної ділянки обмежений у праві розробляти надра, що знаходяться під земельною ділянкою.

Це відповідає світовій практиці. Адже, як зазначається в літературі, поступово законодавство економічно розвинутих країн позбавило власника земельної ділянки можливості на свій розсуд добувати корисні копалини. Так, за законодавством Франції, Німеччини, Японії, для цього вимагається спеціальний дозвіл компетентного державного органу<sup>91</sup>. Отже, в суспільних інтересах власник земельної ділянки обмежується у праві на розробку надр під цією земельною ділянкою.

Власник не може претендувати на повітряний стовп над земельною ділянкою, в чому виявляється ще одне обмеження права власності. Право на простір, що є над і під поверхнею земельної ділянки, обмежується щодо права власності висотою та глибиною, які необхідні для зведення житлових, виробничих та інших будівель і споруд, оброблення ділянки для сільськогосподарських потреб. Такий підхід, до речі, існує і в сучасному зарубіжному законодавстві, наприклад, у США.

Як зазначає В. Бернхем, у минулому говорили, що власник землі володіє простором від поверхні до центру землі і простором від поверхні землі до небес. Однак прогрес, зокрема винайдення літака, змусив скоригувати цю тезу. Тому з'явилися фізичні обмеження щодо майнових прав на земельну ділянку<sup>92</sup>. Така ж ситуація спостерігається і в інших країнах. Так, Л. Енекцерус наводить приклад Франції, де прийнято низку законів, які обмежують свободу власності на нерухоме майно в суспільних інтересах. Закон 1935 р. обмежив в інтересах повітроплавання права власників земельних ділянок, розташованих поблизу аеродрому, а саме – обмежив право зводити на цих ділянках споруди та вирощувати насадження, які можуть бути перешкодою для повітроплавання; закон 1924 р. визнав право вільного повітроплавання над будь-якою земельною ділянкою, оскільки через польоти не порушується здійснення прав з боку власників ділянок<sup>93</sup>.

---

<sup>91</sup> Камьшанский В. П. Ограничения права собственности: гражданско-правовой анализ: дис... д-ра юрид. наук: 12.00.03 / В. П. Камьшанский. – М.: РГБ, 2003. – 357 с. – С. 241.

<sup>92</sup> Бернхем В. Вступ до права та правової системи США / В. Бернхем. – К.: Україна, 1999. – 544 с. – С. 408.

<sup>93</sup> Энекцерус Л. Курс германского гражданского права. Введение и общая часть / Л. Энекцерус. – М.: Иностран. лит., 1949. – 444 с. – С. 104.

Обмеження власника в здійсненні права власності на тварин закладено ст. 7 Закону України «Про тваринний світ», де сказано, що у передбаченому законом порядку права власників об'єктів тваринного світу можуть бути обмежені в інтересах охорони цих об'єктів, навколишнього природного середовища та захисту прав громадян. Утім залишається проблемним законодавче регулювання окремих питань, що з цим пов'язані, з огляду на справедливість та розумність. Так, якщо у водоймищах загального користування за загальним правилом вилов риби заборонено, що, певна річ, охороняє ці об'єкти та сприяє їх відтворенню, ця проблема меншою мірою врегульована щодо об'єктів тваринного світу, які перебувають у приватній власності. Так, чітко не встановлені обмеження щодо ловлі риби під час нересту у власному ставку чи басейні. Звичайно, тут поки що більш впливовими є міркування гуманності щодо ставлення до навколишнього середовища, зокрема тваринного світу.

Законність набуття у приватну власність об'єктів тваринного світу (крім набутих у порядку загального використання) повинна бути підтверджена відповідними документами, що засвідчують законність вилучення цих об'єктів з природного середовища, ввезення в Україну з інших країн, факту купівлі, обміну, отримання у спадок тощо, які видаються в установленому законодавством порядку. Цим охороняються суспільні інтереси щодо збереження об'єктів тваринного світу, певним чином встановлюються вимоги щодо впорядкування їх оборотоздатності.

Утім слід відрізнити диких тварин, яких віднесено до об'єктів права власності українського народу, від свійських тварин, що є об'єктами права приватної власності. Врегулюванню обмежень щодо перших та других присвячено окремі законодавчі норми.

Так, згідно зі ст. 8 Закону України «Про тваринний світ» право приватної власності на об'єкти тваринного світу припиняється у разі жорстокого поводження з *дикими* тваринами, встановлення законодавчими актами заборони щодо перебування у приватній власності окремих об'єктів тваринного світу та в інших випадках, передбачених законом. Дії власника щодо об'єктів тваринного світу мають коригуватися відповідно до вимог законодавства.

Існують випадки незаконних обмежень власників у здійсненні права власності на домашніх тварин. Так, у Суворовському райсуді міста Одеси вперше в Україні розглядалася *справа щодо жорстокого поводження з тваринами гіцеля підприємства «Одесакомунтранс»*

*Олега Міщенчука. Хоча справа й була кримінальною, з неї випливали окремі факти (які, на жаль, не стали предметом цивільно-правового позову), що вказували на заподіяння шкоди. Так, із матеріалів справи та свідчень очевидців наявними стали принаймні два епізоди щодо незаконного обмеження права власності на домашніх тварин та заподіяння шкоди через їх знищення. Свідок О. Марценюк показала, що звинувачений Міщенчук зажадав грошей за те, щоб відпустити її собаку. Отримавши гроші, звинувачений кинув собаку з кузова вантажної машини на землю, й після завданих їй травм собака захворіла та померла. Іншій власниці, Л. Зимі, гицель Міщенчук собаки не віддав<sup>94</sup>.*

Як бачимо, крім кримінального аспекту щодо жорстокого поводження з тваринами, тут є цивільно-правові аспекти обмеження права власності через відлов гицелем тварин та заподіяння шкоди через їх незаконне знищення.

Однак сьогодні приписи законодавства, які обмежують здійснення права власності на об'єкти тваринного світу, іноді ігноруються, відсутня чітка система таких обмежень. Незважаючи на те, що ст. 8 Закону України «Про захист тварин від жорстокого поводження» обмежує утримання диких тварин у неволі без спеціального дозволу, зустрічаються випадки, коли ці вимоги не виконуються, особи тримають удома не лише диких, а навіть екзотичних тварин без створення відповідних умов. Усе це негативно впливає на здійснення права власності на об'єкти тваринного світу, що іноді створює небезпеку для оточуючих.

Так, у четвертому під'їзді житлового будинку в м. Дніпропетровську, що постраждав тринадцятого жовтня 2007 року від вибуху побутового газу, рятувальники випадково знайшли живого крокодила. З'ясувалося, що у квартирі на четвертому поверсі мешкав бізнесмен, який зробив удома басейн, де рятувальники знайшли крокодила завдовжки близько одного метра.<sup>95</sup> На щастя, крокодил, що опинився на волі через руйнування будинку, не встиг завдати нікому шкоди, був локалізований рятувальниками. На жаль, такі випадки непоодинокі й зустрічаються і в інших країнах. Згідно з дослідженням, проведеним

---

<sup>94</sup> *Геращенко Т.* Уперше судять за знущання над тваринами [Електронний ресурс] / Т. Геращенко, О. Талієва // Газета по-українськи. – 2006. – № 229. – 16 жовт. – Режим доступу: [www.gpu.ua](http://www.gpu.ua).

<sup>95</sup> *По-киевски on-line.* – 2007. – 17 окт. [Електронний ресурс]. – Режим доступа: [www.pk.kiev.ua/country/2007/10/17/091622.html](http://www.pk.kiev.ua/country/2007/10/17/091622.html).

британським товариством «Big Cats in Britain», британці утримують у будинках екзотичних тварин, зокрема левів, тигрів, леопардів, страусів. Дослідники знайшли у житлових будинках близько 250 отруйних змій та 50 крокодилів.<sup>96</sup> Очевидно, що власниками цих тварин не завжди враховується потенційна небезпека їх утримання як для оточення, сусідів, так і для самих тварин, які мають утримуватися в особливих умовах. Стаття 1187 ЦК України визнає діяльність з утримання окремих тварин джерелом підвищеної небезпеки, тому внаслідок заподіяння шкоди у постраждалої особи виникає право на компенсацію незалежно від вини власника. Однак обмеження на утримання таких тварин без створення належних умов законом не врегульовано достатньою мірою.

Сьогодні спеціальне законодавство обмежує здійснення права власності на домашніх тварин, які створюють загрозу оточуючим через різні хвороби. Відповідно до цих міркувань, згідно зі ст. 24 Закону України «Про захист тварин від жорстокого поводження», у разі виявлення щодо домашніх тварин обставин, які можуть загрожувати життю та здоров'ю оточуючих, такі тварини передаються спеціалізованим організаціям для подальшого лікування чи умертвіння. Тут суспільні інтереси – безпека життю та здоров'ю оточуючих ставляться вище прав власника.

Отже, щодо дій власника законом заради суспільних інтересів, а також з метою охорони прав інших уповноважених осіб можуть накладатися певні обмеження. Адже перебування у власності особи екзотичних тварин в умовах, що не забезпечують їхнє належне утримання, зачіпає суспільні інтереси, зокрема збереження тваринного світу. У той же час таке утримання може заподіяти шкоду іншим особам, впливати на їхній спокій, нормальне здійснення права власності іншими власниками.

Вагомою є позиція Д. С. Демидової, що здійснення права власності на житлове приміщення його власником має бути таким, щоб не створювалися перешкоди в здійсненні аналогічних прав інших громадян. Особливо це стосується власників квартир у багатоквартирних житлових будинках, де необхідно дотримуватись тиші, не допускати

---

<sup>96</sup> *Британцы заводят в домах страусов и крокодиллов* [Электронный ресурс] / Интернет-видання «Отпуск» від 28.12.2006. – Режим доступу: <http://www.otpusk.com/news/30479.html>

забруднення та захаращування загальних приміщень будинку<sup>97</sup>. Це, до речі, цілком підтверджує раніше висловлені загальні передумови встановлення обмежень майнових прав фізичних осіб щодо права власності: для дотримання інтересів інших уповноважених осіб. Очевидно, цю думку можна розвинути. Адже при здійсненні своїх повноважень власник житла має дотримуватись не лише інтересів інших уповноважених осіб, не перешкоджати їм у здійсненні своїх прав через недбале утримання житла (наприклад, через захаращування місць загального користування). Власник не має також права звалювати сміття, будівельні матеріали у невстановлених місцях, зловживаючи своїм правом, захаращувати дороги загального користування, перешкоджати своїми діями руху транспорту. Такі обмеження необхідні заради суспільних потреб, забезпечення сполучень, санітарних вимог, протипожежних заходів.

Існують також певні обмеження прав власників земельних ділянок. В. А. Мікрюков зазначає, що обмеження прав власників земельних ділянок полягають у тому, що власник згідно із законом зобов'язаний захищати землю від водної та повітряної ерозії, селів, підтоплень, заболочування, повторного засолення, ущільнення, забруднення радіоактивними та хімічними речовинами, захаращування відходами виробництва та споживання, забруднення та інших негативних дій, через які відбувається погіршення стану земель<sup>98</sup>. Обмеження права власності, що не дозволяє власникові земельної ділянки заподіювати шкоду навколишньому природному середовищу, іншим власникам, екології в цілому (наприклад, через вивезення сміття зі своєї земельної ділянки на сусідні, зливання у водоймища, що сусідять із земельною ділянкою, добрив, строк придатності яких минув), виходять із ч. 5 ст. 319 ЦК України. Врешті-решт, якщо власник ігнорував попередні перелічені обмеження, його діяльність може бути обмежена (через тимчасове припинення діяльності до усунення порушень) чи припинена, що є крайньою мірою, яка є ближче до санкції, ніж до обмеження, й передбачена ч. 7 ст. 319 ЦК України.

М. К. Галянтч зазначив існування певних обмежень щодо здійснення учасниками житлових відносин права власності на житло.

---

<sup>97</sup> Демидова Г. С. Ограничения права собственности граждан на жилые помещения / Г. С. Демидова // Правоведение. – 2001. – № 5. – С. 68. – С. 64–71.

<sup>98</sup> Мікрюков В. А. Ограничения и обременения права собственности и иных гражданских прав: дис... канд. юрид. наук: 12.00.03 / В. А. Мікрюков. – Пермь: Гос. образоват. учреждение высш. проф. образования «Пермский гос. ун-т», 2004. – 214 с. – С. 119.

Він звернув увагу на те, що при здійсненні своїх прав і виконанні обов'язків власник житла зобов'язаний дотримуватися моральних засад суспільства, не завдавати шкоди правам, свободам та гідності інших громадян, інтересам суспільства. Такі обмеження знайшли своє відображення також у відповідних статтях Житлового та Цивільного кодексів<sup>99</sup>.

Отже, користування житлом має спиратися на нормативні вимоги, що встановлюють відповідність житлового фонду санітарним і технічним нормам. Близькими за духом, спрямованістю та обґрунтованістю існування є обмеження, які випливають зі ст. ст. 116, 151, 177 ЖК України і стосуються власника житла, наймача, членів його сім'ї чи інших осіб, що з ним проживають. Зазначені особи мусять утримуватися від псування та руйнування житла, забезпечувати його збереження, використовувати за цільовим призначенням.

Обмеження власників житла зобов'язують їх не проводити демонтаж внутрішніх комунікацій, не переобладнувати житло, якщо це порушує будівельні норми і правила, без відповідних дозволів; дотримуватись санітарних, пожежних, епідеміологічних норм та правил, що випливає з ч. 2 ст. 383 ЦК України. Так, у багатоквартирному житловому будинку слід брати до уваги ймовірність порушення жорсткості конструкції всього будинку через знесення несучих стін в окремій квартирі, що іноді має місце через незаконне перепланування. Такі обмеження зумовлюються суспільними інтересами охорони житлового фонду, правами інших осіб, яким своїми діями власник житла може завдати шкоди. Наприклад, знесення суміжної стіни в багатоквартирному житловому будинку може призвести до порушення права на недоторканність житла інших осіб та права на особисте життя. Отже, тут також наявними є обмеження в інтересах сусідів.

Належне утримання майна не в останню чергу передбачає дотримання його цільового використання. Так, згідно з п. «е» ч. 1 ст. 111 ЗК України забороненою є зміна цільового призначення земельної ділянки, ландшафту та зовнішнього вигляду нерухомого майна. Аналогічні обмеження містить закон щодо цільового використання житла, а саме те, що воно має використовуватись для проживання

---

<sup>99</sup> *Галянтич М. К.* Приватноправові засади реалізації житлових прав громадян в Україні: автореф. дис... д-ра юрид. наук: 12.00.03 / М. К. Галянтич. – К: КНУ ім. Тараса Шевченка, 2008. – 40 с. – С. 15.



(ст. 6 ЖК України, ст. 379 ЦК України). Отже, власник зобов'язаний дотримуватися вимог закону щодо цільового використання майна.

Законом встановлені й інші обмеження прав власника, зокрема, *обмеження власника у його діяльності*. Таке обмеження закріплено на загальному рівні в Конституції України, ст. 13 якої встановлює, що власність не повинна використовуватися на шкоду людині й суспільству. Згідно з ч. 7 ст. 319 ЦК України, діяльність власника може бути обмежена чи припинена у випадках, встановлених законом.

Окремі з таких обмежень пов'язані з підприємницькою діяльністю, зокрема із монополією держави на окремі види діяльності. Адже ст. 4 Закону України «Про підприємницьку діяльність» має визначення тих видів діяльності, якими можуть займатися лише державні утворення (юридичні особи). У разі зайняття такими видами діяльності приватними суб'єктами, ця діяльність має бути припинена як така, що не відповідає закону. Так, деякі суб'єкти підприємництва займаються консультуванням щодо одержання паспортів громадян України для виїзду за кордон. Проте згідно з існуючими обмеженнями вони самі не можуть оформляти такі документи через монополію держави на цей вид діяльності. Відповідно, не можуть використовувати право власності на майно, щоб користуватися ним для здійснення діяльності щодо заповнення бланків паспортів, інших документів, право на видачу яких належить державі.

Така діяльність є суто публічною, її може здійснювати лише держава чи створені нею для виконання цих публічних функцій юридичні особи. Тому цілком зрозумілими є обмеження щодо підприємництва в певних сферах. Утім ці обмеження є доволі гнучкими. Наприклад, нині нагальним є питання щодо надання можливості суб'єктам підприємницької діяльності, зокрема фізичним особам-підприємцям, здійснювати функції з технічного огляду автотранспортних засобів, що традиційно забезпечувалося органами Державної автомобільної інспекції.

Як ще один приклад обмеження власника в його діяльності варто вказати, що згідно із Законом України «Про дорожній рух» забороняється експлуатація автотранспортних засобів, що не пройшли плановий технічний огляд. Це необхідно в суспільних інтересах та інтересах інших осіб. Адже технічно несправний транспортний засіб може заподіяти шкоду навколишньому природному середовищу через забруднення, що стосується суспільних інтересів, а також завдати фізичної шкоди здоров'ю, життю, майну інших осіб, порушуючи їхні

права та інтереси. Отже, фізична особа обмежена в праві користування транспортним засобом, що не пройшов технічний огляд, інше буде порушувати закон.

Наступне обмеження права власності виявляється в тому, що *власник не може використовувати право власності на шкоду правам, свободам та гідності громадян, інтересам суспільства, погіршувати екологічну ситуацію та природні якості землі* (ч. 7 ст. 41 Конституції України, ч. 5 ст. 319 ЦК України). Цей підхід одержав подальшу регламентацію у спеціальних законодавчих актах, що розкривають та деталізують його.

Так, ст. 12 Закону України «Про охорону навколишнього природного середовища»<sup>100</sup> зобов'язує осіб здійснювати діяльність із додержанням вимог екологічної безпеки, інших екологічних нормативів та лімітів використання природних ресурсів. Цим стримується діяльність власника, спрямована на бездумне поводження з об'єктами навколишнього природного середовища, дозволяє зберегти ліси, водоймища, інші природні ресурси, забезпечити нормальне їх використання.

Це накладає на власника додаткові обов'язки з тим, щоб він при здійсненні права власності на окремі види майна докладав зусиль, аби здійснення ним права власності не призвело до забруднення навколишнього середовища.

Що стосується транспортних засобів, то ст. 10 Закону України «Про дорожній рух» вказує на обов'язок їхніх власників здійснювати заходи щодо захисту навколишнього природного середовища від шкідливого впливу транспорту. Стаття 16 того ж Закону зобов'язує власників транспортних засобів, водіїв вживати заходи щодо збереження чистоти автомобільних доріг, вулиць, залізничних переїздів та смуги відчуження. Таким чином, власник транспортного засобу обмежений у можливості довільно використовувати дороги, має утримуватися від їх засмічення.

До даного прояву обмежень слід віднести також вимоги ч. 2 ст. 320 ЦК України, згідно з якою законом можуть бути встановлені умови використання власником свого майна для підприємницької

---

<sup>100</sup> Закон України «Про охорону навколишнього природного середовища» // Відом. Верхов. Ради України. – 1991. – № 41. – Ст. 546.

діяльності. Так, власник підприємства як цілісного майнового комплексу не може при використанні цього майна в підприємницькій діяльності погіршувати екологічну ситуацію, не має права допускати перевищення встановлених нормативів скидання шкідливих речовин (відходів виробництва) у атмосферне повітря, відкриті водоймища, землю. Отже, в інтересах суспільства встановлено обмеження, за яким використання власності не може погіршувати екологічну ситуацію і природні якості землі. Наведені обмеження можуть ускладнювати здійснення права власності. Тому власник, що обробляє землю з метою сільськогосподарських потреб, має використовувати її дбайливо й раціонально, а отже, цільовим призначенням майна обмеження у користуванні річчю аж ніяк не вичерпуються. Також цілісний майновий комплекс, такий як виробниче підприємство, що є об'єктом права власності, не може використовуватись навіть з метою його діяльності з порушенням екологічних норм та правил.

Окремо слід приділити увагу *обмеженням права власності, що зобов'язують власника допустити до користування його майном інших осіб у випадках, передбачених законом.*

Так, власник може бути зобов'язаний допустити до користування його майном інших осіб лише у випадках і в порядку, встановлених законом (ч. 7 ст. 319 ЦК України). Цим на законних підставах обмежується вільне, без втручання інших осіб, користування власником своїм майном. Це підтверджується і в працях провідних українських учених. О. В. Дзера слушно зазначає, що власник може бути обмежений у можливостях користування власним майном лише у випадках, прямо визначених законодавством<sup>101</sup>.

Спеціально врегульовано дію цього обмеження щодо здійснення права власності на транспортні засоби та користування ними на законних підставах. Так, ст. 11 Закону України «Про міліцію» дає право працівникам міліції використовувати безперешкодно транспортні засоби, що належать підприємствам, установам, організаціям і громадянам (крім транспортних засобів дипломатичних, консульських та інших представництв іноземних держав, міжнародних організацій, транспортних засобів спеціального призначення), для проїзду до місця події, стихійного лиха, доставки в лікувальні заклади осіб, які

---

<sup>101</sup> Дзера О. В. Розвиток права власності громадян в Україні: монографія / О. В. Дзера. – К.: Вентурі, 1996. – С. 201–202.

потребують невідкладної медичної допомоги, для переслідування правопорушників та їх доставки в міліцію.

Відповідна норма міститься також у ст. 16 Закону України «Про дорожній рух»: при здійсненні права користування транспортним засобом власник має надавати транспортний засіб працівникам міліції та охорони здоров'я для доставки у найближчий медичний заклад осіб, які потребують невідкладної медичної допомоги. Крім того, власник чи особа, що керує транспортним засобом на законних підставах, має надавати його працівникам міліції для виконання непередбачених невідкладних службових обов'язків із затримання правопорушників. Ці обмеження цілком обґрунтовані міркуваннями суспільної необхідності, що є передумовою їх встановлення. Адже охорона здоров'я людей, суспільна безпека є важливими суспільними цінностями, що охороняються у правовій державі, тому накладення таких обмежень на власників транспортних засобів є цілком обґрунтованим.

Такі обмеження повністю відповідають конституційним положенням, оскільки ст. 23 Конституції України встановлює, що кожна людина має обов'язки перед суспільством.

Існують й інші законодавчі обмеження права власності. Так, у цивільному законодавстві закладено підстави для існування деяких *обмежень щодо здійснення права власності на національні, культурні та історичні цінності*, що на загальному рівні закріплено в ч. 8 ст. 319 ЦК України.

Слід зазначити, що при встановленні обмежень права власності на об'єкти культурної спадщини є необхідність дотримання «соціальної функції» власності, що, до речі, досить розвинута в зарубіжному законодавстві. Це зводиться до необхідності для власників виконання суспільної місії з раціонального, на користь усього суспільства, використання власності, що має на меті перешкодити довільному, «непродуктивному» поведженню власників з майном, що їм належить<sup>102</sup>. Звичайно, такі обмеження є виправданими, зважаючи на корисність власності не лише для власника, а й певною мірою для суспільства, а в остаточному підсумку – все ж для самого власника, оскільки раціональне використання ним власності також іде йому на користь, дозволяє зберегти майно для нащадків.

---

<sup>102</sup> *Гражданское и торговое право зарубежных стран / Под общ. ред. В. В. Безбаха, В. К. Пучинского. – М.: МЦФЭР, 2004. – С. 90.*

Таке спрямування обмежень ще не є досить розвинутим у нашому праві порівняно з зарубіжним. Так, у США відомий випадок, коли держава зобов'язала власника зберігати як культурне надбання у первісному вигляді стару ферму, яка з покоління в покоління переходить у такому вигляді до наступних спадкоємців, які мають дотримуватись зазначеного обмеження. Цьому сприяють так звані «охоронні обмеження в галузі землекористування», що вперше були застосовані в США ще у 80-х роках XIX ст. з метою захисту природних угідь навколо Бостона<sup>103</sup>. Цим держава дбає про збереження культурної спадщини, охороняє власність від самого ж власника (як це не парадоксально звучить, на перший погляд) та його необдуманих дій, що можуть завдати шкоди власності, яка є культурним надбанням.

У нашій державі також бачимо прояв таких обмежень, пов'язаних із соціальною функцією власності. Саме цим можна пояснити норми вітчизняного законодавства щодо встановлення особливого порядку обліку, зберігання і використання культурних цінностей, вивезення їх за межі України та передачі права власності на них (ст. 14 Основ законодавства України «Про культуру»<sup>104</sup>). Особливості використання унікальних цінностей матеріальної та духовної культури, а також культурних цінностей, що мають виняткове історичне значення обумовлюються наданням їм особливого правового режиму. Вони визнаються об'єктами національного культурного надбання і заносяться до Державного реєстру національного культурного надбання. Держава контролює режим використання таких об'єктів, сприяє їх збереженню.

Частина 1 ст. 32 Закону України «Про охорону культурної спадщини»<sup>105</sup> передбачає, що з метою захисту традиційного характеру середовища окремих пам'яток, комплексів (ансамблів) навколо них повинні встановлюватися зони охорони пам'яток: охоронні зони, зони регулювання забудови, зони охоронюваного ландшафту, зони охорони археологічного культурного шару. Законодавче встановлення

---

<sup>103</sup> *Непийвода В.* Охоронні обмеження як ефективний інструмент захисту природної та історичної спадщини: досвід США / В. Непийвода, С. Голленгорст // *Право України.* – 2000. – № 12. – С. 109–112.

<sup>104</sup> *Основи законодавства України «Про культуру»* // Відом. Верхов. Ради України. – 1992. – № 21. – Ст. 294.

<sup>105</sup> *Закон України «Про охорону культурної спадщини»* // Відом. Верхов. Ради України. – 2000. – № 39. – Ст. 333.

охоронних зон зустрічається також у ст.ст. 112–115 ЗК України. Д. Бусуйок виділяє їх як один із видів обмежень прав на землю в інтересах усього суспільства<sup>106</sup>. Дійсно, дослідниця має рацію, й підтвердження тому існують. Наприклад, у місті Чернігові зоною охорони пам'яток є центральний парк, де знаходиться комплекс церков XIV–XVI століть. На цій території обмежено розташування торговельних палаток, підприємств громадського харчування, розважальних закладів, що є виправданим для збереження історичного вигляду парку, суспільних інтересів із збереження культурного надбання. Причому, тут бачимо дію сучасного законодавства щодо певних обмежень, оскільки за радянських часів, за згадками старожилів, у цьому парку розміщувалася дискотека, були каруселі, а приміщення давніх храмів використовувалися для непритаманних їм господарських цілей. Отже, дія сучасного українського законодавства у встановленні відповідних обмежень для збереження культурного надбання є більш ефективною, вона зумовлена важливими суспільними інтересами, спрямована на охорону історичної спадщини.

Існують приклади таких обмежень і на пострадянському просторі. Наприклад, у місті Ульяновську Російської Федерації створено Державний історико-меморіальний комплекс «Батьківщина В. І. Леніна». Через це на вулиці Московській, де мешкала сім'я Ульянових, житлові будинки XIX століття одночасно залишаються у житловому фонді, і там мешкають люди. При цьому особи, що проживають на території історико-меморіального комплексу, мусять зберігати історичний вигляд дерев'яних будівель, який вони мали наприкінці XIX століття, не мають права ззовні модернізувати свої будинки (встановлювати пластикові вікна, супутникові антени, вносити інші зовнішні елементи, яких не було за тих часів). Таким чином, додержується соціальна функція власності стосовно історико-культурних цінностей через накладення обмежень щодо здійснення права власності на такі об'єкти.

Ще одне обмеження права власності, таке як *викуп пам'яток історії та культури*, може застосовуватись відповідно до ст. 352 ЦК України. Важливо відзначити, що тут метою відчуження майна є не компенсація, погашення боргу (як, наприклад, при примусовому продажу), а створення умов для збереження пам'ятки історії та культури. У цьому відміна викупу пам'яток історії і культури від

---

<sup>106</sup> Бусуйок Д. Правові підстави обмеження прав на землю / Д. Бусуйок // Підприємництво, господарство і право. – 2004. – № 9. – С. 97.

примусового продажу. В останньому випадку майно продається суто для одержання грошей від продажу, що мають бути спрямовані на погашення заборгованості перед кредитором. Культурне надбання переходить у власність держави передусім для збереження такої власності для суспільства.

До таких обмежень, що встановлені в законодавстві України й *спрямовані на захист права власності*, слід віднести обмеження недобросовісного володіння. Воно полягає у тому, що ніхто не може володіти майном всупереч розсуду власника (ст. 319 ЦК України). Обмеження незаконного володіння встановлено ст. 387 ЦК України, згідно з якою власник має право витребувати своє майно від особи, яка незаконно, без відповідної правової підстави, заволоділа ним. Надання власникові такого права захищає право власності. Відповідно, незаконне володіння обмежується і підкоряється найбільш повному праву на річ – праву власності.

Ще один прояв обмежень, пов'язаних із захистом права власності, полягає у тому, що законом встановлені певні обмеження щодо володіння майном особи, яка визнана померлою. Згідно з ч. 2 ст. 48 ЦК України, незалежно від часу своєї появи, фізична особа, яка була оголошена померлою, має право вимагати від особи, яка володіє її майном, повернення цього майна, якщо воно збереглося та безоплатно перейшло до неї після оголошення фізичної особи померлою, за винятком майна, придбаного за набувальною давністю, а також грошей та цінних паперів на пред'явника. Отже, обмеження володіння особи, яка заволоділа майном фізичної особи, що оголошена померлою, як наслідок спричиняє необхідність повернення безоплатно придбаного майна в разі появи останньої.

Таким чином, закон для захисту права власності й прав власників накладає на інших осіб певні обмеження, які можуть стосуватись як недобросовісного, так і добросовісного володіння майном.

Існують й інші прояви обмежень права власності, зокрема *обмеження щодо набуття права власності*. Так, у ч. 1 ст. 328 ЦК України встановлено, що право власності набувається на підставах, що не заборонені законом, зокрема із правочинів. Звичайно, обмеження щодо набуття права власності на підставах, не заборонених законом, стосуються не лише недобросовісного заволодіння річчю, що не породжує права власності, чи укладення правочинів, які є незаконними (порушують публічний порядок).

Слід вважати, що законодавче формулювання «право власності набувається на підставах, не заборонених законом» має більш

глибокий зміст. Так, ст. 332 ЦК України встановлює, що переробкою є використання однієї речі (матеріалу), в результаті чого створюється нова річ. Однак є обмеження щодо використання генетичного матеріалу для відтворення тваринного світу, людини.

Згідно зі ст. 7 Закону України «Про племінну справу у тваринництві»<sup>107</sup> для виникнення права власності на племінну тварину слід використовувати для осіменіння та парування маточного поголів'я тільки атестованих у встановленому порядку та допущених до відтворення плідників вищої племінної (генетичної) якості. Згідно зі ст. 10 того ж Закону, племінні тварини мають бути ідентифіковані, зареєстровані в документах з племінної справи, дані про них внесені згідно з установленими вимогами до документів офіційного обліку продуктивності та офіційної класифікації (оцінки) за типом, походити від батьків, зареєстрованих у документах з племінної справи. Отже, існує низка обмежень щодо виникнення права власності на окреме майно, зокрема, для збереження генофонду племінних тварин.

Існують обмеження набуття права власності й на інші види майна. Так, відповідно до Постанови Верховної Ради України «Про право власності на окремі види майна»<sup>108</sup> існують обмеження щодо придбання зброї, боєприпасів (крім мисливської і пневматичної зброї і боєприпасів до неї, а також спортивної зброї і боєприпасів до неї, що придбаваються громадськими об'єднаннями з дозволу органів внутрішніх справ), бойова і спеціальна військова техніка, ракетно-космічні комплекси, державні еталони одиниць фізичних величин тощо.

Окреме значення мають обмеження набуття права власності щодо первісного виникнення цього права.

Ще дореволюційним законодавством, як зазначав ще свого часу В. І. Курдиновський, було встановлено обмеження осіб у праві рибної ловлі та у праві полювання<sup>109</sup>. Певна річ, у цьому випадку обмежується не право власності на ці об'єкти. Адже неспіймана риба не є об'єктом права власності рибалки. Тут ідеться саме про обмеження

---

<sup>107</sup> Закон України «Про племінну справу у тваринництві» // Відом. Верхов. Ради України. – 1994. – № 2. – Ст. 7.

<sup>108</sup> Постанова Верховної Ради України «Про право власності на окремі види майна» // Відом. Верхов. Ради України. – 1992. – № 35. – Ст. 517.

<sup>109</sup> Курдиновский В. И. К учению о легальных ограничениях права собственности на недвижимость в России / В. И. Курдиновский. – Одесса: Экон. тип., 1899. – 390 с. – С. 379.



законом щодо підстав виникнення права власності. Це стосується як риболовлі, так і здобуття диких тварин, полювання на яких заборонено у відповідний час, відповідними засобами тощо.

Наразі здобування диких тварин та вилов риби як привласнення загальнодоступних дарів природи є обмеженими як щодо порядку здобування (необхідним є наявність відстрілочної картки для полювання на диких тварин), способів здобування, так і щодо кількості таких тварин залежно від необхідності збереження їх популяції. Це цілком визначено в чинному законодавстві, зокрема в ст. 8 Закону України «Про тваринний світ», де сказано, що повинно забезпечуватися додержання таких основних вимог і принципів, як збереження умов існування видового і популяційного різноманіття тваринного світу в стані природної волі; умов розмноження диких тварин; додержання науково обґрунтованих нормативів і лімітів використання об'єктів тваринного світу, забезпечення невиснажливого їх використання, а також відтворення тощо. Це накладає на фізичних осіб обмеження, які сприяють збереженню тваринного світу, лімітуванню діяльності, що може заподіяти йому шкоду.

До речі, що стосується похідних підстав виникнення права власності (заборона набуття у власність наркотичних речовин, наприклад), то відповідні обмеження частково визначаються також у договірному праві (щодо предмета договору), а відповідні правочини в разі їх укладення визнаються недійсними.

Існують і деякі інші проблеми щодо обмежень права власності. Не в останню чергу це пов'язано з проблематикою визначення категоріального апарату та правильного його застосування. Так, на превеликий жаль, деякі дослідники невинувато змішують обмеження та обтяження права власності. Так, Г. С. Демидова пише, що правомочності з володіння виникають у зв'язку з набуттям прав на житлове приміщення, що передбачає існування додаткових обтяжень, які накладаються на власників нерухомості<sup>110</sup>. До них, за думкою С. П. Гришаєва, можна віднести реєстрацію переходу права власності на житлове приміщення, відведення земельної ділянки та реєстрацію на неї права забудовника; одержання дозволу на будівництво будинку, дотримання протипожежних, санітарних, будівельних норм і правил<sup>111</sup>.

---

<sup>110</sup> Демидова Г. С. Ограничения права собственности граждан на жилые помещения / Г. С. Демидова // Правоведение. – 2001. – № 5. – С. 66.

<sup>111</sup> Гришаев С. П. Правовое регулирование недвижимости / С. П. Гришаев // Государство и право. – 1999. – № 3. – С. 41.

Відзначаючи справедливість підходу Г. С. Демидової та С. П. Гришаєва, що на власника житла накладаються додаткові обмеження, які є публічними – стосовно реєстрації права власності, дотримання санітарних та будівельних норм і правил тощо, слід зауважити таке: Г. С. Демидова безпідставно змішує обмеження та обтяження. Останні, як уже йшлося, є окремою категорією, відмінною від обмежень.

Нині в законодавстві поряд із регламентацією окремих проявів обмежень права власності спостерігається не завжди системний, іноді суперечливий, місцями за відсутності загальних положень, процес врегулювання обмежень права власності. Існує нагальна необхідність системного законодавчого регулювання обмежень права власності з виділенням їх в окрему групу норм. Такий підхід спрямований на охорону прав та законних інтересів фізичних осіб, усіх суб'єктів цивільного права. Він дозволить уникнути необґрунтованого обмеження суб'єктивних майнових прав через довільне встановлення таких обмежень, сприятиме обґрунтованому підходу до їх встановлення.

Негативним є те, що наразі обмеження права власності врегульовані несистемно, окремими нормами законодавства (ст. 41 Конституції України, ст. ст. 319–321 ЦК України та деякими іншими законодавчими актами). Обмеження права власності на землю також розрізнені, що не дає змоги розкрити їхню загальну сутність. Така ситуація є неприйнятною, адже наявність окремих, не систематизованих норм про обмеження у низці законів спонукає до можливості їх довільного тлумачення (чого важко уникнути при низькому ступені деталізації), не сприяє обґрунтованості встановлення, що може призвести до порушення прав і законних інтересів громадян. Потрібне узгодження між собою обмежень права власності з урахуванням їх правової природи, загальних положень про обмеження прав осіб у майнових відносинах. Тому необхідним є системний підхід до нормативного врегулювання обмежень права власності.

Не менш важливого значення набуває те, що при встановленні обмежень права власності в законодавчих актах мають бути враховані пріоритети, що з огляду на загальнотеоретичні основи обмежень майнових прав фізичних осіб та проаналізовані вище норми законодавства фактично впливають на формування таких обмежень, але це не закріплено у чинному законодавстві. Щодо обмежень права власності такими пріоритетами є:

– *дотримання соціальної функції власності* (має комплексний характер щодо права власності). Цей пріоритет враховано, наприклад,

у ст. 352 ЦК України, що передбачає викуп пам'яток історії та культури, якщо в результаті дій або бездіяльності власника такої пам'ятці загрожує пошкодження або знищення. Тут власник обмежений у недбалому поводженні з майном, що є пам'яткою історії та культури, він має заради суспільних інтересів підтримувати її в належному стані, не припускати дій чи бездіяльності, що може призвести до пошкодження чи знищення пам'ятки;

– *охорона прав, свобод та гідності громадян, інтересів суспільства* як пріоритетів, заради яких встановлюються обмеження майнових прав фізичних осіб, теж застосовується в законодавстві. Так, згідно з ч. 2 ст. 348 ЦК України, якщо особа набула право власності на майно, на набуття якого за законом, що був прийнятий пізніше, потрібен особливий дозвіл, а в його видачі цій особі було відмовлено, це майно підлягає відчуженню. Отже, обмежується право власності на певне майно, якщо особа не одержала дозвіл на набуття права власності на майно чи в видачі такого дозволу було відмовлено. При цьому охороняються права громадян на спокій, безпечне життя, інтереси безпеки суспільства, оскільки контролюється обіг зброї та іншого майна, що має набуватися за спеціальним дозволом;

– *запобігання погіршенню властивостей окремих речей* (наприклад, земельних ділянок) впливає з ч. 5 ст. 319 ЦК України як один із пріоритетів, що зумовлює обмеження власника при використанні ним окремих об'єктів права власності. Однак такого законодавчого обмеження наразі недостатньо, адже властивості речі можуть бути погіршені унаслідок розпорядження власником майном, але це обмеження не встановлено в законі. Так, власник, який бажає розпорядитися майном через його знищення, може вирішити потопити судно (наприклад, танкер), що може призвести до забруднення відкритого водоймища, призвести до екологічної катастрофи. Звісно, такий спосіб не є прийнятним, власник має додержуватися суспільних інтересів не лише при використанні, а також в окремих випадках і при розпорядженні майном, якщо це торкається інтересів оточуючих, усього суспільства в цілому. Отже, зазначений пріоритет має бути більш чітко закріплений у законодавстві;

– *охорона інтересів сусідів власника* як пріоритет, що визначає встановлення обмежень права власності сприяє охороні оточення власника, яке не має терпіти його дії, що заважають здійсненню їхніх прав. Це закріплено, наприклад, у ч. 2 ст. 383, згідно з якою ремонт у квартирі власник може вчиняти без дозволу сусідів за умови, що ці

зміни не призведуть до порушень прав власників інших квартир у багатоквартирному житловому будинку та не порушать санітарно-технічних вимог і правил експлуатації будинку. Утім сам пріоритет як охорона законних прав та інтересів сусідів власника законом чітко не встановлено, що уповільнює загальне правове регулювання обмежень права власності, не дає чіткого уявлення про зумовленість таких обмежень.

Отже, внаслідок важливості врахування пріоритетів, задля додержання яких встановлюються такі обмеження права власності, та необхідності їх систематизації з тим, щоб вони були втілені в правове регулювання і бралися до уваги при прийнятті законодавчих актів, які обмежують право власності, пропонуємо доповнити ЦК України статтею 317<sup>1</sup> «Пріоритети, якими зумовлюється встановлення обмежень права власності» такого змісту: «При встановленні обмежень права власності слід брати до уваги дотримання соціальної функції власності; необхідність охорони прав, свобод та гідності громадян, інтересів суспільства, інтересів сусідів власника; неможливість погіршувати екологічну ситуацію та природні якості землі».

Як підсумок дослідження обмежень права власності слід зазначити, що вони мають ґрунтуватися на правових засадах, з урахуванням передумов та пріоритетів, заради яких такі обмеження встановлюються. Довільне встановлення таких обмежень не є прийнятним у правовій державі.

## **§ 4. Поняття та види припинення права власності**

Питання права власності завжди знаходяться у центрі уваги цивілістичної науки. Пов'язано це з величезним значенням власності (володінням, користуванням, розпорядженням майном та ін.) як матеріальної основи життя суспільства й держави. В той же час, якщо право на володіння в якийсь час було набуто, то воно також може бути й припинено. Тому закон регулює не лише обставини набуття права власності, а й обставини його припинення. Підставами такого правоприпинення є юридичні факти (обставини), з якими закон пов'язує ліквідацію права власності взагалі або перехід його до іншої особи (купівля-продаж, дарування, спадкування та ін.). Ці юридичні факти підлягають ретельній регламентації задля збереження і підтримання монолітності основ права власності, що зазначені ст. 3 Цивільного кодексу України (далі – ЦК України).

Відповідно до ст. 346 ЦК України право власності припиняється у разі:

- 1) відчуження власником свого майна;
- 2) відмови власника від права власності;
- 3) припинення права власності на майно, яке за законом не може належати цій особі;
- 4) знищення майна;
- 5) викупу пам'яток культурної спадщини;
- 6) примусового відчуження земельних ділянок приватної власності, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, з мотивів суспільної необхідності відповідно до закону;
- 7) звернення стягнення на майно за зобов'язаннями власника;
- 8) ревізіції;
- 9) конфіскації;
- 10) припинення юридичної особи чи смерті власника<sup>112</sup>.

Зауважимо, що наведений перелік припинення права власності не є вичерпним. Так, в ч. 2 ст. 346 ЦК зазначено що право власності може бути припинене і в інших випадках, встановлених законом. Наприклад, внаслідок втрати права власності за об'єктивних обставин, що не залежать від волі власника: на загублені речі чи на підставі появи права власності у іншої особи; на підставі набувальної давності, а також в інших випадках, встановлених законом. Пов'язано це з тим, що право власності з'явилося у іншої особи (нового власника), тому в попереднього власника таке право припиняється.

Всі підстави припинення права власності можна поділити на такі, що залежать, і що не залежать від волі власника.

Останні можна поділити на три види:

- 1) добровільне припинення права власності;
- 2) примусове припинення права власності;
- 3) втрата права власності за об'єктивних обставин (див. вище).

Припинення права власності з волі власника може відбуватися в результаті передачі права іншій особі на підставі договорів (купівля-продаж, дарування, міна, оренда з подальшою купівлею тощо). Використання майна власником за його прямим призначенням (вживання їжі). Аналогічна картина виникає і в разі виробничого вжитку матеріалів. Але якщо при особистому вжитку право власності

---

<sup>112</sup> Цивільний кодекс України від 16 січня 2003 р. // Відомості Верховної Ради України. – 2003. – №№ 40–44. – Ст. 356.

на річ взагалі припиняється, тоді в разі виробничого вжитку, у зв'язку з припиненням права власності на дану річ виникає право власності на нову. Право власності припиняється і тоді, коли власник відмовляється від належної йому речі в зв'язку з її непотрібністю (відмова, знищення, викидання)<sup>113</sup>. Також можлива бездресна відмова від права власності на майно (дерелікція).

Щодо примусового припинення права власності внаслідок волевиявлення інших суб'єктів права, то сюди відносяться випадки вилучення майна внаслідок неналежної поведінки (припинення права власності на майно, яке за законом не може належати цій особі; стягнення за зобов'язаннями власника, конфіскація) та ті, що зумовлені державними чи суспільними інтересами (викуп пам'яток культурної спадщини; примусового відчуження земельних ділянок приватної власності, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, з мотивів суспільної необхідності; реквізиція). У разі примусового припинення права власності необхідно дотримуватись положення ст. 41 Конституції: «Ніхто не може бути протиправно позбавлений права власності... Примусове відчуження об'єктів права приватної власності може бути застосоване лише як виняток з мотивів суспільної необхідності, на підставі і в порядку, встановлених законом, та за умови попереднього і повного відшкодування їх вартості. Примусове відчуження таких об'єктів з наступним повним відшкодуванням їх вартості допускається лише в умовах воєнного чи надзвичайного стану. Конфіскація майна може бути застосована виключно за рішенням суду у випадках, обсязі та порядку, встановлених законом»<sup>114</sup>.

Розглянемо підстави припинення права власності більш детально:

1. *Відчуження власником свого майна* – найпоширеніший спосіб припинення права власності, до речі, як і знищення речі внаслідок її споживання. Він найбільш притаманний методу цивільно-правового регулювання, відповідає специфіці цивільних відносин, оскільки є органічним відтворенням таких засад цивільного законодавства, як свобода договору та свобода підприємницької діяльності. У цьому випадку власник шляхом свого волевиявлення реалізує правомочність розпорядження річчю, тобто визначає її подальшу юридичну долю.

---

<sup>113</sup> *Цивільне право України: підручник. У 2-х кн. / Д. В. Боброва, О. В. Дзера, А. С. Довгерт та ін.; За ред. О. В. Дзери, Н. С. Кузнецової. – К.: Юрінком Інтер, 1999. – 864 с. – С. 351.*

<sup>114</sup> *Конституція України від 28 червня 1996 р. // Відомості Верховної Ради України. – 1996. – № 30. – № 141.*

Як правило, волевиявлення власника, який відчужує право власності на річ (відчужувача), є узгодженим з волевиявленням іншої особи, котрій передається у власність ця річ (набувача). Отже юридичним фактом, що знаходиться в основі переходу права власності від відчужувача до набувача є договір (ст. 626 ЦК). Це означає, що відчуження права власності має відбуватися з дотриманням вимог, що висуваються до вчинення правочинів взагалі (ст.ст. 202–214 ЦК) і договорів зокрема (ст.ст. 626–654 ЦК).

Специфічність відчуження власником свого майна полягає у тому, що один і той самий юридичний факт (договір) одночасно є підставою припинення права власності в однієї особи (відчужувача) і виникнення права власності в іншій особі (набувача).

Оскільки договір є вторинним (похідним) способом набуття права власності на річ, до набувача переходять не лише правомочності власника, а й відповідні обов'язки, пов'язані з правом власності на цю річ (обтяження сервітутами, заставою тощо)<sup>115</sup>.

## *2. Відмова власника від права власності*

Особа може відмовитися від права власності на майно, заявивши про це або вчинивши інші дії, які свідчать про її відмову від права власності. Таким чином, відмова від права власності може виходити від фізичної чи юридичної особи. Держава, Автономна Республіка Крим чи територіальна громада не можуть відмовитися від права власності за вказаними ознаками.

Право власності можна припинити: а) вчиняючи дії, які свідчать про відмову від майна, права на яке не підлягають державній реєстрації; б) з моменту внесення відповідного запису до державного реєстру, на майно, права на яке підлягають державній реєстрації.

У першому випадку права власності втрачаються одразу після вчинення дій про відмову від майна. Однак можливі випадки, коли річ була загублена і після її знаходження у нового власника ще не з'явилось право власності за набувальною давністю, тому і припинення права власності у попереднього володаря не здійснилось. У разі здійснення дій, що ясно вказують на бажання власника, який відмовився від своєї речі, прийняти у володіння, користування та розпорядження річ назад, то він має на це право, але у випадку, якщо в іншій особі не

---

<sup>115</sup> Харитонов Є. О., Старцев О. В. Цивільне право України: підручник. – К.: Істина, 2007. – 816 с. – С. 304.

виникло право власності на зазначену річ. В обох випадках вирішальними є юридичні наслідки, пов'язані не з актом відмови від права власності, а з актом набуття права власності іншою особою.

У другому випадку право власності припиняється не одразу з моменту подання заяви власником, а з моменту внесення за заявою власника відповідного запису до державного реєстру (ст. 182 ЦК). Після подання такої заяви, але до моменту фактичного здійснення запису власник має право вимагати призупинити процедуру реєстрації припинення права власності.

*3. Припинення права власності особи на майно, яке не може їй належати*

Якщо з підстав, що не були заборонені законом, особа набула право власності на майно, яке за законом було прийнято пізніше, не може їй належати, це майно має бути відчужене власником протягом строку, встановленого законом.

В ЦК ідеться про майно, яке може належати лише чітко визначеним учасникам обігу, або перебування якого в обігу припускається за спеціальним дозволом (обмежено оборотоздатні речі ст. 178 ЦК). У такому випадку на власника в цивільно-правовому плані покладається обов'язок за певних умов укласти та виконати договір про відчуження речі. Такий обов'язок у власника виникає у двох випадках. По-перше, коли у власності особи опинилось майно, яке в силу закону взагалі не може йому належати. По-друге, коли в його власності опинилась річ, на володіння якою необхідно мати спеціальний дозвіл.

Проте норми ст. 348 ЦК можуть застосовуватись лише до майна, право власності на яке отримано за законом. Так, купівля обмеженої в обороті речі не відповідає закону, тоді як прийняття спадщини слід вважати придбанням за законом. Наслідки купування такої речі не регулюються нормами ЦК, а регулюються кримінальним законодавством.

У разі смерті власника обмеженої в обороті речі, вона негайно повинно вилучатись до моменту набуття спадкоємцем прав на нього. Якщо зазначене майно не відчужене власником у встановлені законом строки, це майно з урахуванням його характеру і призначення, за рішенням суду, на підставі заяви відповідного органу державної влади підлягає примусовому продажу. У разі примусового продажу майна його колишньому власникові передається сума витрат з вирахуванням витрат, пов'язаних із відчуженням майна.

Якщо майно не було продане, воно за рішенням суду передається у власність держави. У цьому разі колишньому власникові майна виплачується сума, яка визначається рішенням суду.



Якщо з підстав, що не були заборонені законом, особа набула право власності на майно, на набуття якого за законом, який був прийнятий пізніше, потрібен особливий дозвіл, а в його видачі цій особі було відмовлено, це майно підлягає відчуженню, як зазначено вище.

#### 4. *Право власності на майно припиняється в разі знищення цього майна*

Власник має право визначати за своєю волею як фактичну, так і юридичну долю речі, одним з видів якої є знищення майна. Наслідком знищення слід вважати припинення існування майна назавжди, втрати властивостей товару чи індивідуальних ознак. Проте слід пам'ятати, що одне майно може бути перероблено в інше, тому з'являється право власності на новостворену річ, а право власності на попередню припиняється, у зв'язку з припиненням існування речі – її знищенням. Знищення майна може бути способом припинення права власності не лише за бажанням власника. Право власності може припинитися поза волею власника в результаті випадку, непереборної сили, неправомірних дій інших осіб.

Отже, якщо знищене майно, право на яке підлягає державній реєстрації, то право власності на це майно припиняється з моменту внесення за заявою власника змін до державного реєстру (ч. 2 ст. 349 ЦК). Припинення права власності на таке майно пов'язується з наявністю юридичної сукупності фактів: дії або події, що потягли за собою знищення речі; правочину – звернення власника до відповідного органу; адміністративного акта – рішення цього органу про виключення знищеної речі з державного реєстру<sup>116</sup>.

#### 5. *Припинення права власності в зв'язку з викупом майна у власника з мотивів суспільної необхідності та викуп пам'яток культурної спадщини*

До вказаної групи можна віднести положення ст. 350 ЦК «Викуп земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, приватної власності для суспільних потреб чи їх примусове відчуження з мотивів суспільної необхідності», ст. 351 ЦК «Припинення права власності на нерухоме майно у зв'язку з викупом для суспільних потреб чи примусовим відчуженням з мотивів суспільної необхідності земельної ділянки, на якій воно розміщене», ст. 352 ЦК «Викуп пам'ятки культурної спадщини».

Так, законодавством встановлено, що викупом земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна для суспільних потреб є

---

<sup>116</sup> Харитонов Є. О., Старцев О. В. Цивільне право України: підручник. – К.: Істина, 2007. – 816 с. – С. 306.

передача земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у власності фізичних або юридичних осіб, за їх згодою у державну чи комунальну власність для задоволення суспільних потреб шляхом укладення договору купівлі-продажу чи іншого правочину у порядку, встановленому законом.

При цьому викупна ціна складається з вартості земельної ділянки (її частини), житлового будинку, інших будівель, споруд, багаторічних насаджень, що на ній розміщені, з урахуванням збитків, завданих власнику внаслідок викупу земельної ділянки, у тому числі збитків, що будуть завдані власнику в зв'язку з достроковим припиненням його зобов'язань перед третіми особами, зокрема упущена вигода, у повному обсязі. Розмір викупної ціни затверджується рішенням органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування, що здійснює викуп земельної ділянки, або встановлюється за рішенням суду.

При припиненні права власності в зв'язку з відчуженням майна для суспільних потреб або з мотивів суспільної необхідності перехід майна можливий лише в державну чи комунальну власність шляхом його викупу чи примусового відчуження для потреб держави, територіальної громади, суспільства в цілому і лише у випадках, коли такі потреби не можуть бути забезпечені шляхом використання земель державної чи комунальної власності.

Викуплена або примусово відчужена земельна ділянка не може бути передана в користування або у власність фізичній чи юридичній особі для цілей, не пов'язаних із забезпеченням суспільних потреб або суспільної необхідності, визначених у рішенні органу державної влади чи органу місцевого самоврядування про відчуження зазначеної земельної ділянки.

Особа, право власності якої підлягає припиненню, має право вимагати надання їй в межах території, на яку поширюються повноваження відповідного органу місцевого самоврядування або органу виконавчої влади, іншої земельної ділянки, вартість якої враховується при визначенні викупної ціни.

Примусове відчуження житлового будинку (частини будинку, жилого приміщення) у зв'язку з викупом або примусовим відчуженням земельної ділянки здійснюється за умови надання його власнику (власникам) у власність іншого упорядкованого житлового будинку (частини будинку, жилого приміщення) з дотриманням вимог, передбачених житловим законодавством, якщо інше не погоджено з власником (власниками) відчужуваного житлового будинку (частини будинку, жилого приміщення).

У разі якщо власник земельної ділянки, що підлягає примусовому відчуженню з мотивів суспільної необхідності, є не лише власником житлового будинку, інших будівель, споруд, багаторічних насаджень, що на ній розміщені, то вимога про примусове відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності розглядається разом із вимогою про припинення права власності на такі об'єкти.

У разі якщо власник земельної ділянки, що підлягає примусовому відчуженню з мотивів суспільної необхідності, не є власником житлового будинку, інших будівель, споруд, багаторічних насаджень, що на ній розміщені, питання про відчуження розглядається з кожним власником окремо.

До набрання законної сили рішенням суду про примусове відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності власник має право на власний розсуд розпоряджатися житловим будинком, іншими будівлями, спорудами, багаторічними насадженнями, що розміщені на такій земельній ділянці.

Власник земельної ділянки в разі її відчуження на користь іншої особи зобов'язаний попередити таку особу про рішення, прийняте органом виконавчої влади чи органом місцевого самоврядування про викуп земельної ділянки, інших об'єктів нерухомого майна, що на ній розміщені, для суспільних потреб, та в десятиденний строк повідомити орган, що прийняв таке рішення, про відчуження земельної ділянки на користь іншої особи. Рішення про викуп земельної ділянки для суспільних потреб зберігає свою чинність для нового власника земельної ділянки. У разі непопередження нового власника про прийняте органом виконавчої влади чи органом місцевого самоврядування рішення про викуп земельної ділянки, така угода буде визнана нікчемною з відповідними наслідками для всіх учасників угоди.

Законодавством встановлені обмеження щодо викупу земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, для суспільних потреб. Так, органи виконавчої влади відповідно до своїх повноважень та в порядку, визначених законодавством, мають право прийняти рішення про викуп земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, для таких суспільних потреб: 1) забезпечення національної безпеки й оборони; 2) будівництво, капітальний ремонт, реконструкція та обслуговування лінійних об'єктів та об'єктів транспортної і енергетичної інфраструктури (доріг, мостів, естакад, нафто-, газо- та водопроводів, ліній електропередачі, зв'язку, аеропортів, нафтових і газових терміналів, електростанцій) та об'єктів,

необхідних для їх експлуатації; 3) розміщення іноземних дипломатичних представництв та консульських установ, представництв міжнародних організацій в Україні згідно з міжнародними договорами України, згода на обов'язковість яких надана Верховною Радою України; 4) розміщення та обслуговування об'єктів, пов'язаних із видобуванням корисних копалин; 5) будівництво захисних гідротехнічних споруд; 6) будівництво та обслуговування нафтових і газових свердловин та виробничих споруд, необхідних для їх експлуатації, споруд для підземного зберігання нафти, газу та інших речовин і матеріалів, захоронення шкідливих речовин і відходів виробництва; 7) розташування об'єктів природно-заповідного фонду загальнодержавного значення.

У разі неотримання згоди власника земельної ділянки, інших об'єктів нерухомого майна, що на ній розміщені, на викуп цих об'єктів для суспільних потреб, зазначені об'єкти можуть бути примусово відчужені у державну чи комунальну власність лише як виняток з мотивів суспільної необхідності і виключно під розміщення: 1) об'єктів національної безпеки і оборони; 2) лінійних об'єктів та об'єктів транспортної і енергетичної інфраструктури (доріг, мостів, естакад, магістральних трубопроводів, ліній електропередачі, аеропортів, нафтових і газових терміналів, електростанцій) та об'єктів, необхідних для їх експлуатації; 3) об'єктів, пов'язаних із видобуванням корисних копалин загальнодержавного значення; 4) об'єктів природно-заповідного фонду; 5) кладовищ.

Відповідно до ст. 352 ЦК викуп пам'ятки історії та культури допускається, якщо в результаті дій або бездіяльності власника пам'ятки історії та культури їй загрожує пошкодження або знищення.

Таке право виходить зі ст. 54 та ст. 66 Конституції України, відповідно до яких кожна особа повинна турбуватись про історичну та культурну спадщину. Проте ЦК прописана певна процедура припинення права власності на такі об'єкти.

В першу чергу, державний орган з питань охорони пам'яток історії та культури повинен зробити власнику пам'ятки відповідне попередження про дії чи бездіяльність, що можуть призвести до її пошкодження чи знищення. У разі неможливості вживання власником пам'ятки історії та культури заходів щодо її збереження за будь-яких умов, зокрема, і неможливості створення необхідних умов, суд за позовом державного органу з питань охорони пам'яток історії та культури може постановити рішення про її викуп. Як бачимо, питання вини власника за негосподарську поведінку не стоїть у ЦК, як саме і питання про відшкодування спричинених збитків за таку поведінку.

Частиною 3 ст. 352 ЦК передбачена можливість подання державним органом з питань охорони пам'яток історії та культури позову до суду без попередження власника культурної спадщини при наявності загрози її пошкодження або знищення.

Викупна ціна пам'ятки історії та культури визначається за згодою сторін, а в разі спору – судом. Викуплена пам'ятка історії та культури переходить у власність держави (ч. 5 ст. 352 ЦК). Проте виникає спірне питання: чи можливий викуп культурної спадщини Автономною Республікою Крим, територіальною громадою чи будь-якою фізичною чи юридичною особою на користь держави? У ЦК України прямих норм щодо врегулювання даного питання немає, проте і прямої заборони таких дій також не встановлено.

#### *6. Звернення стягнення на майно за зобов'язаннями власника*

Відповідно до ЦК зобов'язанням визнається правовідношення, в якому одна сторона (боржник) зобов'язана вчинити на користь другої сторони (кредитора) певну дію (передати майно, виконати роботу, надати послугу, сплатити гроші тощо) або утриматися від певної дії, а кредитор має право вимагати від боржника виконання його обов'язку (ст. 509 ЦК).

Підставами виникнення цивільних прав та обов'язків є: 1) договори та інші правочини; 2) створення літературних, художніх творів, винаходів та інших результатів інтелектуальної, творчої діяльності; 3) завдання майнової (матеріальної) та моральної шкоди іншій особі; 4) інші юридичні факти.

Цивільні права та обов'язки можуть виникати безпосередньо з актів цивільного законодавства. У певних випадках цивільні права та обов'язки виникають безпосередньо з актів органів державної влади, органів влади Автономної Республіки Крим або органів місцевого самоврядування, з рішення суду, з факту настання або ненастання певної події.

Припинення права власності за зобов'язаннями власника можливо за договором або за рішенням суду, якщо інше не встановлено законом. У першому випадку сторони договору, як правило, визначають суть, розмір і строк виконання зобов'язання, забезпеченого заставою, опис майна застави та порядок його вилучення від боржника до кредитора. У другому — сторони або не визначили порядок передачі майна, або одна зі сторін відмовляється від умов договору, або необхідно визначити, на яку частку заборгованого майна необхідно припинити право власності. Припинення права власності на таку річ відбувається

з моменту винесення судом рішення про примусове виконання зобов'язання боржником шляхом передачі конкретної речі кредиторю.

7. *Реквізіція* – це примусове вилучення державою майна власника в державних або громадських інтересах з виплатою йому вартості майна<sup>117</sup>.

Реквізіція допускається у разі стихійного лиха, аварії, епідемії, епізоотії та за інших надзвичайних обставин, з метою суспільної необхідності. Метою реквізіції є забезпечення безпеки громадян, а не порушення права власності, яке гарантується Конституцією.

Майно може бути примусово відчужене у власника на підставі та в порядку, встановлених законом, за умови попереднього і повного відшкодування його вартості. Існують випадки, коли таке відшкодування держава може виконати й пізніше, але в повному обсязі. Це можливо в умовах воєнного або надзвичайного стану і лише за умови їхнього проголошення державою у встановленому законом порядку.

Майно, що реквізується, не може переходити у власність фізичних чи юридичних осіб, лише у власність держави або знищуватися. Вважаємо, що в даному випадку під державою також можна розуміти Автономну Республіку Крим та територіальну громаду.

Щодо компенсації за реквізоване майно, то оцінка, за якою була відшкодована його вартість, може бути оскаржена власником у суді. У разі реквізіції майна його попередній власник може вимагати взамін надання йому іншого майна, якщо це можливо. Бувають випадки, коли після припинення надзвичайної обставини реквізоване майно збереглося, тоді особа, якій воно належало, має право вимагати його повернення у судовому порядку. Одночасно вона зобов'язується повернути грошову суму або річ, яка була нею одержана у зв'язку з реквізіцією, з вирахуванням розумної плати за використання цього майна.

#### 8. *Конфіскація*

ЦК України встановлено право держави за рішенням суду позбавляти права власності на майно особу за вчинення правопорушення у встановлених законом випадках. Така санкція і називається конфіскацією. Конфіскація застосовується не лише у кримінальному, а й в адміністративному порядку.

Конфісковане майно переходить у власність держави безоплатно, тобто положення про реквізіцію та оплатність конфіскованого майна

---

<sup>117</sup> *Цивільний кодекс України: коментар.* – Х.: Одісей, 2004. – 856 с. – С. 238.

не застосовуються. Разом із конфіскованим майном до держави переходять не лише права на майно, а й всі зобов'язання, що з ним пов'язані.

Обсяг та порядок конфіскації майна встановлюється спеціальними законодавчими нормами.

Конфіскацію майна слід відрізнити від випадків стягнення судом коштів у дохід держави в порядку регресу чи повернення стягнення на майно боржника, чи заподіювача шкоди тощо.

#### *9. Припинення існування власника майна*

Відповідно до ЦК власником майна можуть бути фізичні і юридичні особи. В одних та інших право власності може припинитися в разі припинення юридичної особи чи смерті власника.

Відповідно до ст. 104 ЦК юридична особа припиняється в результаті передання всього свого майна, прав та обов'язків іншим юридичним особам – правонаступникам (злиття, приєднання, поділу, перетворення) або в результаті ліквідації. Факт припинення юридичної особи настає з дня внесення до єдиного державного реєстру запису про її припинення.

У разі злиття передбачається припинення діяльності двох і більше юридичних осіб. Права та обов'язки таких юридичних осіб передаються новоствореній юридичній особі, тобто право власності в декількох юридичних осіб припиняється, і воно з'являється у новій юридичній особі.

Приєднання передбачає припинення існування однієї юридичної особи та передачу всіх прав та обов'язків іншій юридичній особі. Як і при злитті, право власності в однієї юридичної особи припиняється, і воно з'являється у юридичної особи, до якої переходять такі права та обов'язки.

При поділі припиняється існування однієї юридичної особи, і відбувається передача у відповідних частках усіх прав та обов'язків декільком юридичним особам. У такому разі право власності юридичної особи припиняється, і воно з'являється у однієї чи декількох новостворених юридичних осіб.

При перетворенні юридичної особи (зміні організаційно-правової форми) до новоствореної юридичної особи переходять права та обов'язки попередньої в повному обсязі.

Щодо ліквідації, то вона передбачає припинення існування юридичної особи. Відбувається припинення прав та обов'язків такої особи без їхнього переходу до інших осіб. Майно юридичної особи, що залишилось після задоволення вимог кредиторів, передається її учасникам, якщо інше не встановлено установчими документами юридичної особи чи законом.

Припинення юридичної особи можливе за рішенням його учасників або органу юридичної особи, що уповноважений на це установчими документами, а у випадках, передбачених законом, за рішенням суду або відповідних органів державної влади (наприклад, Антимонопольного комітету).

У фізичної особи право власності на майно припиняється в разі смерті. Факт смерті фізичної особи підлягає державній реєстрації в органах реєстрації актів цивільного стану. Заява про реєстрацію смерті повинна бути зроблена не пізніше трьох діб з моменту настання смерті чи виявлення тіла (трупа).

Також фізична особа відповідно до ст. 46 ЦК може бути оголошена судом померлою. Це можливо, якщо в місті її постійного проживання немає відомостей про місце перебування особи протягом трьох років, а якщо вона пропала безвісти за обставин, що загрожували їй смертю або дають підставу припускати її загибель від певного нещасного випадку, – протягом шести місяців, а за можливості вважати фізичну особу загиблою від певного нещасного випадку або інших обставин внаслідок надзвичайних ситуацій техногенного та природного характеру – протягом одного місяця після завершення роботи спеціальної комісії, утвореної внаслідок надзвичайних ситуацій техногенного та природного характеру.

Фізична особа, яка пропала безвісти в зв'язку з воєнними діями, може бути оголошена судом померлою після спливу двох років від дня закінчення воєнних дій. З урахуванням конкретних обставин справи суд може оголосити фізичну особу померлою і до спливу цього строку, але не раніше спливу шести місяців.

Фізична особа оголошується померлою від дня набрання законної сили рішенням суду. Фізична особа, яка пропала безвісти за обставин, що загрожували їй смертю або дають підстави припустити її загибель від певного нещасного випадку або в зв'язку з воєнними діями, може бути оголошена померлою від дня її вірогідної смерті.

Правові наслідки оголошення фізичної особи померлою прирівнюються до правових наслідків, які настають у разі смерті. Проте спадкоємці фізичної особи, яка оголошена померлою, не мають права відчужувати протягом п'яти років нерухоме майно, що перейшло до них у зв'язку з відкриттям спадщини, оскільки закон припускає можливість повернення такої особи та відновлення її прав на майно, що їй належало. Нотаріус, який видав спадкоємцеві свідоцтво про право на спадщину на нерухоме майно, обов'язково накладає на нього заборону відчуження на вказаний термін.



Підсумовуючи, можна зазначити, що право власності надає володарю майна право вільного розпорядження та використання цього майна, тому припинення права власності можливе, як зазначалось на початку, за особистим бажанням власника або через незалежні від нього обставини. Діючим законодавством України чітко та вичерпно врегульовані питання припинення права власності через незалежні від власника обставини, що виключає замах будь-кого на право власності на незаконних підставах. Як відомо, непорушність права власності – це одна з визначальних ознак сучасної, світської, суверенної та незалежної держави.

## § 5. Строки набуття і припинення права власності

В основі виробничих відносин будь-якого суспільно-економічного ладу знаходиться певна форма власності на знаряддя та засоби виробництва. Як правильно зазначає О. В. Дзера, відносини права власності є похідними щодо економічних відносин власності як складової частини виробничих відносин. Саме власність є умовою функціонування організованого виробництва в межах загального комплексу виробничих відносин, а відтак, і їх головною складовою частиною. Роль економічних відносин власності полягає у закріпленні стану належності матеріальних благ індивідам, відображаючи статичний момент того чи іншого способу суспільного виробництва.<sup>118</sup>

Відправною точкою у з'ясуванні сутності власності як економічного відношення і права власності як юридичної категорії є розуміння К. Марксом поняття власності як присвоєння: всяке виробництво є присвоєння індивідом предметів природи в межах певної суспільної форми і за її допомогою. У цьому розумінні буде тавтологією сказати, що власність (присвоєння) є умова виробництва<sup>119</sup>. На думку С. М. Братуся, з наведених висловлювань Маркса про присвоєння випливає, що під цим поняттям він розумів процес виробництва, обмін речовин між людиною і природою, присвоєння людиною предметів природи в

---

<sup>118</sup> *Цивільне право України: Загальна частина: підручник / За ред. О. В. Дзери, Н. С. Кузнецової, Р. А. Майданика. – 3-тє вид. перероб. і допов. – К.: Юрінком Інтер, 2010. – С. 629 (автор глави 30 – О. В. Дзера).*

<sup>119</sup> *Маркс К. Вступ з економічних рукописів 1857–1858 років // К. Маркс, Ф. Енгельс. Твори: 2-ге вид. –Т.12 — С. 671.*

певній суспільній формі. При такому розумінні присвоєння воно збігається з відносинами власності як виробничими відносинами. Власність же як вольове відношення, тобто як право власності, – це стан присвоєності матеріальних благ, тобто передумов і результатів процесу суспільного виробництва, учасниками якого є індивіди або певні колективи.<sup>120</sup>

Певна сукупність правових норм та інших соціальних регуляторів (звичаїв, моралі, релігійних норм тощо), які регулюють відносини власності, тобто закріплюють приналежність матеріальних благ окремим суб'єктам, встановлюють підстави та умови виникнення і припинення права власності у цих суб'єктів, визначають зміст цього права та умови його захисту – складає *право власності в об'єктивному розумінні, або інститут права власності*. *Правом власності в суб'єктивному розумінні* є «право особи на річ (майно), яке вона здійснює відповідно до закону за своєю волею, незалежно від волі інших осіб» (ч. 1 ст. 316 ЦК). Це суб'єктивне право особи існує у конкретних правовідносинах власності.

Право власності належить до абсолютних суб'єктивних прав, головним у яких є міра дозволеної поведінки, яка надається законом носієві суб'єктивного права. Воно дає власникові можливість безпосередньо впливати на річ без допомоги з боку інших осіб.

Право власності – найбільш містке за змістом з усіх суб'єктивних майнових прав. Власник на свій розсуд володіє, користується і розпоряджається належним йому майном, він може вчиняти щодо свого майна будь-які дії, використовувати його для здійснення підприємницької або іншої діяльності, не забороненої законом (статті 317, 319, 320 ЦК).

Як і всякі суб'єктивні права й обов'язки, суб'єктивне право власності виникає з правовідносин, оснований на певних юридичних фактах (наприклад, договорі купівлі-продажу, прийнятті спадщини, набувальній давності тощо). Відповідно до ч. 1 ст. 328 ЦК право власності набувається на підставах, що не заборонені законом, зокрема із правочинів. Для того, щоб правочин міг започаткувати правовідношення власності, він має відповідати загальним вимогам, додержання яких є необхідним для чинності правочину (ст. 203 ЦК). Але за правочинами

---

<sup>120</sup> Братусь С. Н. О соотношении социалистической собственности и права оперативного управления / С. Н. Братусь. – Советское государство и право. – 1986. – №3. – С. 20.

(договорами), які спрямовані на перехід (передачу) права власності від відчужувача до набувача (купівля-продаж, поставка, міна, дарування тощо), відчужувачем, як правило, є власник майна.

І. В. Спасибо-Фатєєва наводить існуючі в законодавстві випадки відчуження майна не його власником. Так, законним є розпорядження майном особою, яка хоча й не є його власником, але має право розпорядження ним – заставодержатель (у певних випадках), комісіонер тощо. Незаконним, але таким, що породжує припинення права власності та, відповідно, набуття його іншою особою, є відчуження майна незаконним набувачем (мабуть, слід розуміти – володільцем – В. Л.), якщо воно не може бути витребуване власником<sup>121</sup>.

Саме однією з підстав набуття права власності є придбання майна добросовісним набувачем від особи, яка не мала права на відчуження майна. Відповідно до ст. 330 ЦК, якщо майно відчужене не особою, яка не мала на це права, добросовісний набувач набуває право власності на нього, якщо відповідно до ст. 388 цього Кодексу майно не може бути витребуване у нього. Умови, за наявності яких власник може витребувати своє майно у добросовісного набувача, викладені у ст. 388 ЦК. Ці умови зводяться до таких. Якщо майно за відплатним договором придбане в особи, яка не мала права його відчужувати, про що набувач не знав і не міг знати (добросовісний набувач), власник має право витребувати це майно від набувача лише у разі, якщо майно: 1) було загублене власником або особою, якій він передав майно у володіння; 2) було викрадене у власника або особи, якій він передав майно у володіння; 3) вибуло з володіння власника або особи, якій він передав майно у володіння, не з їхньої волі. Майно не може бути витребувано від добросовісного набувача, якщо воно було продане в порядку, встановленому для виконання судових рішень. Якщо майно було набуто безвідплатно в особи, яка не мала права його відчужувати, власник має право витребувати його від недобросовісного набувача в усіх випадках.

Питання щодо набуття добросовісним набувачем права власності на майно від неуповноваженої особи (яка не мала права його

---

<sup>121</sup> *Спасибо-Фатєєва І. В.* Випадки відчуження майна не його власником / І. В. Спасибо-Фатєєва / Актуальні проблеми науки і практики цивільного, житлового та сімейного права: Матеріали міжнародної науково-практичної конференції, присвяченої 91-річчю з дня народження доктора юридичних наук, професора В. П. Маслова (15 лютого 2013 р., м. Харків). – Х.: Право, 2013. – С. 29.

відчужувати) викликало жваву дискусію в літературі й породило ряд інших питань з приводу того: а) до якого правонабуття – початкового чи похідного – слід віднести таке набуття права власності; б) з якого моменту добросовісний набувач стає власником такого майна; в) чому законодавець у цьому випадку стає на захист добросовісного набувача, ігноруючи інтереси власника?

Тут, очевидно, мають бути враховані дві обставини. По-перше, довіривши майно певній особі (наприклад, наймачеві), яка порушила довір'я власника і відчужила майно добросовісному набувачеві, власник несе ризик вибору свого контрагента за договором найму і спокутування несприятливих наслідків такого вибору.

По-друге, за відсутності умов, передбачених статтею 388 ЦК для задоволення вимог власника щодо витребування свого майна від добросовісного набувача, при відмові судом у позові власника правова доля такого майна залишалася б невизначеною. У цьому випадку закон власником майна визнає добросовісного набувача.

Можна підтримати підхід до тлумачення змісту статей 330 і 388 ЦК, за яким добросовісний набувач стає власником з моменту придбання ним майна за договором<sup>122</sup>. Але для цього має бути в наявності юридичний склад таких підстав (умов): а) укладення між неуправомоченим відчужувачем та набувачем правочину (сделки), спрямованого на перенесення права власності на майно, б) відплатний характер правочину (сделки); в) фактична передача майна набувачеві; г) майно не вилучене і не обмежене в обороті; д) майно вибуло з володіння власника або іншої особи, якій воно було довірене, за волею власника та іншої особи; е) добросовісність набувача<sup>123</sup>.

Виникнувши на підставах, не заборонених законом, суб'єктивне право власності для носія цього права не обмежується в часі будь-яким строком, тобто є безстроковим. Однак, з настанням певних юридичних фактів (наприклад, відмова власника від права власності на річ, знищення майна тощо) суб'єктивне право власності для його носія може припинитися.

Зі строками і термінами можуть бути пов'язані певні юридичні факти (дії чи події), які призводять до виникнення або припинення

---

<sup>122</sup> *Харьковская* цивилистическая школа: право собственности: Монография / Под ред. И. В. Спасибо-Фатеевой. – Харьков: Право, 2012. – С. 231.

<sup>123</sup> *Хан Е. Е.* Обоснование добросовестного приобретения права собственности / Е. Е. Хан // Актуальные проблемы гражданского права: сб. ст. / Под ред. О. Ю. Шиловостова. – М.: Норма, 2007. – Вып. 11. – С. 335–337.

суб'єктивного права власності. Серед підстав виникнення права власності ЦК називає, зокрема, виявлення безхазяйної речі (ст. 335 ЦК), знахідки (статті 337–339), бездоглядної домашньої тварини (статті 340–342), набувальну давність (ст. 344).

Відповідно до ч. 2 ст. 335 ЦК безхазяйною є річ, яка не має власника або власник якої невідомий. Фактами, які свідчать про безхазяйність речі, можуть бути: неможливість виявити власника при вилученні у злочинців викраденого майна, у разі стихійного лиха, при втраті права на майно у зв'язку зі спливом позовної давності для його витребування тощо. Поняття безхазяйної речі є загальним, оскільки воно охоплює такі її різновиди, як рухома річ, від якої власник відмовився (ст. 336 ЦК), знахідка (ст. 338 ЦК), бездоглядна домашня тварина (ст. 341 ЦК), скарб (ст. 343 ЦК).<sup>124</sup>

Особливий правовий режим встановлено для безхазяйного нерухомого майна. Безхазяйні нерухомі речі беруться на облік органом, що здійснює державну реєстрацію прав на нерухоме майно (зараз – БТІ), за заявою органу місцевого самоврядування, на території якого вони розміщені. Про взяття безхазяйної нерухомої речі на облік робиться оголошення у друкованих засобах масової інформації. Після спливу одного року з дня взяття на облік безхазяйної нерухомої речі вона за заявою органу, уповноваженого управляти майном відповідної територіальної громади, може бути передана за рішенням суду в комунальну власність (ч. 2 ст. 335 ЦК).

Н. С. Безсмертна вважала, що постановка безхазяйної речі на облік є адміністративним актом, а не юридичним фактом, що впливає на цивільні відносини, об'єктом яких є дана нерухомість, хоча й підкреслювала значення цього акта, бо з моменту взяття речі на облік починається перебіг строку (один рік), необхідного для пред'явлення відповідної вимоги до суду, а саме: про винесення рішення щодо передачі такої речі у комунальну власність.<sup>125</sup> Однак, не заперечуючи адміністративно-правової природи акта про взяття на облік безхазяйної нерухомої речі, слід відзначити, що він є необхідною ланкою – юридичним фактом у юридичному складі, що може призвести до виникнення права комунальної власності на таку річ:

---

<sup>124</sup> *Науково-практичний коментар Цивільного кодексу України: У 2-х т. – 2-е вид., перероб. і доп. / За ред. О. В. Дзери (кер. авт. кол.), Н. С. Кузнецової, В. В. Луця. – К.: Юрінком Інтер, 2006. – Т. 1. – С. 557.*

<sup>125</sup> *Там само.* – С. 557–558.

а) виявлення безхазяйної нерухомої речі; б) взяття її на облік; в) заява до суду органа, уповноваженого управляти майном відповідної територіальної громади; г) рішення суду про передачу нерухомої речі в комунальну власність. Згідно з ч. 4 ст. 11 ЦК у випадках, встановлених актами цивільного законодавства, цивільні права та обов'язки виникають безпосередньо з актів органів державної влади, органів влади Автономної Республіки Крим або органів місцевого самоврядування.

Відповідно до ЦК 2003 р., на відміну від ЦК УРСР 1963 р., право власності на загублену річ може при певних умовах виникнути в особи, яка знайшла цю річ (знахідку). Так, за ч. 1 ст. 337 і частинами 1 і 2 ст. 338 ЦК особа, яка знайшла загублену річ, зобов'язана негайно повідомити про це особу, яка її загубила, або власника речі й повернути річ цій особі. Особа, яка знайшла загублену річ, набуває право власності на неї після спливу шести місяців з моменту заявлення про знахідку органів міліції або органів місцевого самоврядування, якщо: 1) не буде встановлено власника або іншої особи, яка має право вимагати повернення загубленої речі; 2) не заявить свої права на річ особі, яка її знайшла, міліції або органам місцевого самоврядування. Якщо особа, яка знайшла загублену річ, подасть органам місцевого самоврядування письмову заяву про відмову від набуття права власності на неї, ця річ переходить у власність територіальної громади. Виходячи зі ст. 138 ЦК 1963 р., у разі виявлення особи, що загубила річ, протягом шести місяців річ безоплатно переходила у власність держави.

Як відзначається у Науково-практичному коментарі до ст. 338 ЦК<sup>126</sup>, юридичними фактами для виникнення права власності на знайдену річ в особи, яка її знайшла, після спливу шести місяців з моменту повідомлення про знахідку, є: по-перше, невиявлення власника або іншої особи, яка має право вимагати повернення речі; по-друге, відсутність заяви власника або іншої особи, яка має право вимагати повернення загубленої речі<sup>127</sup>, про своє право на річ особі, яка її знайшла, міліції або органам місцевого самоврядування про повернення загубленої речі. Однак до сукупності юридичних фактів,

---

<sup>126</sup> *Науково-практичний коментар Цивільного кодексу України: У 2-х т. – 2-е вид., перероб. і доп. / За ред. О. В. Дзери (кер. авт. кол.), Н. С. Кузнецової, В. В. Луця. – К.: Юрінком Інтер, 2006. – Т. 1. – С. 560 (автор коментаря до ст. 338 – Н. С. Безсмертна).*

<sup>127</sup> *Тут пропущена фраза (підкреслена мною – В. Л.) «... яка має право вимагати повернення загубленої речі».*

крім зазначених, що призводять до виникнення права власності на знайдену річ, слід віднести, насамперед, саме виявлення (знайдення) особою речі як певну юридичну дію (поступок).

Виявлення речі як знахідки може бути результатом вчинення певних дій уповноваженими на це органами державної влади чи місцевого самоврядування. Так, при проведенні операції «Акциз» співробітниками державної податкової інспекції Комінтернівського району м. Харкова на території ринку був виявлений лоток з тютюновими виробами, власника яких встановити не вдалось. Про це був складений акт, а самі тютюнові вироби були передані на відповідальне зберігання ТОВ ВР «Гулівер». ДПІ звернулась до місцевого Комінтернівського районного суду м. Харкова із заявою про встановлення факту знахідки майна (тютюнових виробів), оскільки компетентні органи своєчасно були повідомлені про знахідку майна, а власника цих виробів не було встановлено. Суд задовольнив заяву державної податкової інспекції, визнавши заінтересованою особою виконавчий комітет Комінтернівської районної в м. Харкові ради<sup>128</sup>.

На думку Н. В. Вороніної, знахідка як безхазяйна річ має такі ознаки: 1) це втрачена річ, тобто річ, що вийшла з володіння, фактичного панування особи без її волі, при цьому правове значення має не те, знає чи не знає власник, де знаходиться річ, а те, знає або не знає особа, що знайшла річ, її власника, а також і його волю щодо речі; 2) предметом знахідки може бути лише рухоме майно, і воно має бути втраченим; 3) це річ, власник якої невідомий; 4) при знахідці випадковість має місце як на стороні того, хто втратив, так і на стороні того, хто знайшов річ; 5) попередній власник зберігає право власності на цю річ і має право вимагати її повернення від незаконних власників (мабуть, треба розуміти володільців – В. Л.) у 6-ти місячний строк від дня знайдення речі, після сплину цього строку – втрачає право вимагати річ за будь-яких умов, якщо особа, яка знайшла річ, виконала всі умови, вказані в статтях 337–338 ЦК України; 6) при знахідці неможливо встановити, яким чином вона вийшла з чийого би то не було володіння.<sup>129</sup>

Окремий порядок встановлено щодо знайдених особою транспортних засобів: вони передаються на зберігання міліції, про що робиться

---

<sup>128</sup> *Архів* Комінтернівського районного суду м. Харкова. Справа № 20 – 114 / 2007.

<sup>129</sup> *Вороніна Н. В.* Набуття права власності на знахідку за цивільним правом України: автореф. дис. ...канд. юрид. наук / Н. В. Вороніна. – Одеса, 2010. – С. 12.

оголошення в друкованих засобах масової інформації. Якщо протягом шести місяців після опублікування цього оголошення власник або інша особа, яка має право вимагати повернення транспортного засобу, не будуть виявлені, або вони не заявлять про свої права на транспортний засіб, міліція має право продати його, а суму виторгу внести на спеціальний рахунок у банку. Якщо протягом трьох років власник транспортного засобу не вимагатиме передання йому суми виторгу, ця сума переходить у власність територіальної громади, на території якої було знайдено цей транспортний засіб (ч. 3 ст. 338 ЦК).

При виявленні бездоглядної домашньої тварини особа, яка її затримала, зобов'язана негайно повідомити про це власника і повернути її. Якщо власник бездоглядної домашньої тварини або місце перебування якого невідомі, особа, яка затримала тварину, повинна протягом трьох днів заявити про це міліції або органів місцевого самоврядування, який вживає заходів щодо розшуку власника. Якщо протягом *шести місяців* з моменту заявлення про затримання бездоглядної робочої або великої рогатої худоби й протягом двох місяців – щодо інших домашніх тварин не буде виявлено їхнього власника, або він не заявить про своє право на них, право власності на ці тварини переходить до особи, у якій вони були на утриманні та в користуванні. У разі відмови особи, в якій бездоглядна домашня тварина була на утриманні та в користуванні, від набуття права власності на неї, ця тварина переходить у власність територіальної громади, на території якої її було виявлено (ч. 1 ст. 340, ст. 341 ЦК).

Отже, у складі юридичних фактів, які можуть призвести до виникнення права власності на бездоглядну домашню тварину в особи, яка її затримала, вирізняються такі юридичні факти, що відбуваються у певній послідовності й тривають у часі: а) затримання бездоглядної домашньої тварини (певний момент-термін); б) негайне повідомлення про це власника, якщо він відомий; в) заявлення про затримання тварини протягом трьох днів міліції або органів місцевого самоврядування, якщо власник або місце його перебування не відомі; г) невиявлення власника або незаявлення ним про своє право власності на робочу або велику рогату худобу протягом шести місяців і протягом двох місяців – щодо інших домашніх тварин з моменту заявлення про затримання бездоглядної домашньої тварини.

Законодавством, що діяло до прийняття ЦК 2003 р., було передбачено, що якщо власник худоби не був виявлений протягом шести місяців (щодо робочої та великої рогатої худоби та їх



молодняка) або протягом двох місяців (щодо дрібної худоби та її молодняка), він втрачав право власності на цю худобу. В цьому разі худоба, що утримувалася в колгоспі, безоплатно переходила у власність цього колгоспу, а худоба, що утримувалася в радгоспі, безоплатно переходила у власність держави і включалась до складу майна цього радгоспу (ст. 139 ЦК 1963 р.).

Дотримання певних строків є передумовою для одержання винагороди особою, яка виявила скарб, що є пам'яткою історії та культури. Так, згідно з частинами 1 і 4 ст. 343 ЦК скарбом є закопані в землі чи приховані іншим способом гроші, валютні цінності, інші цінні речі, власник яких невідомий або за законом втратив на них право власності. У разі виявлення скарбу, що є пам'яткою історії та культури, право власності на нього набуває держава. Особа, яка виявила такий скарб, має право на одержання від держави винагороди у розмірі до двадцяти відсотків від його вартості на момент виявлення, якщо вона *негайно* повідомила міліції або органі місцевого самоврядування про скарб і передала його відповідному органі або органі місцевого самоврядування.

Серед підстав набуття права власності ЦК 2003 р. називає набувальну давність. Відповідно до ч. 1 ст. 344 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.

Насамперед, важливим є розмежування понять «нерухомого» і «рухомого» майна як об'єктів добросовісного заволодіння майном (речами) і тривалого володіння ними фізичною чи юридичною особою. Законодавець при цьому використовує два критерії для розмежування цих понять: матеріальний – ступінь зв'язку речей із землею і юридичний – поширення законом режиму нерухомого майна на окремі речі. Так, за ст. 181 ЦК до нерухомих речей (нерухоме майно, нерухомість) належать земельні ділянки, а також об'єкти, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення. Режим нерухомої речі може бути поширений законом на повітряні та морські судна, судна внутрішнього плавання, космічні об'єкти, а також інші речі, права на які підлягають державній реєстрації.

Як вважав С. О. Зубков, наділення речей режимом «нерухомості» є суто юридичним. Такі ознаки нерухомого майна, як неможливість

переміщення в інше місце без втрати їх якісних або функціональних характеристик або без знецінення чи зміни (непомірного збитку) їх призначення, мають оціночний характер. Окрім цього, враховуючи сучасні технології, переміщення таких речей може бути здійснене без їх пошкодження або втрати функціонального призначення.<sup>130</sup>

Рухомими речами є речі, які можна вільно переміщати в просторі. Набуття особою права власності на річ за давністю володіння залежить від наявності ряду умов володіння і має бути: а) добросовісним; б) відкритим; в) безперервним; г) тривати протягом певного строку.

Визначаючи суб'єктів права володіння чужим майном, ст. 397 ЦК встановлює, що володільцем чужого майна є особа, яка фактично тримає його в себе. Право володіння чужим майном може належати одночасно двом або більше особам. Фактичне володіння майном вважається правомірним, якщо інше не впливає із закону або не встановлено рішенням суду.

Критерій «добросовісності» володіння річчю для набуття особою права власності на неї за набувальною давністю як прояв дії закріпленого у ст. 3 ЦК принципу цивільного законодавства – добросовісності може бути використаний за аналогією з ч. 1 ст. 388 ЦК як характеристика добросовісного набувача.

Володіння річчю має бути *відкритим*, очевидним для всіх третіх осіб, які мають можливість спостерігати за ним і бачать в особі володільця річчю його власника. Але це не означає, що володільця має спеціально інформувати оточуючих про своє володіння річчю.<sup>131</sup>

Володіння річчю має бути *безперервним*, починаючи з моменту заволодіння нею і до закінчення встановленого законом строку. Як зазначено в абз. 2 ч. 3 ст. 344 ЦК, 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.

Нарешті, володіння чужим майном має безперервно тривати протягом не менш як десять років – щодо нерухомого майна і п'ять

---

<sup>130</sup> Зубков С. О. Цивільно-правове регулювання набуття права власності на новостворене нерухоме майно: автореф. дис. ... канд. юрид. наук / С. О. Зубков. – К.: 2011. – С. 5.

<sup>131</sup> Науково–практичний коментар Цивільного кодексу України: У 2-х т. – 2-е вид., перероб. і доп. / За ред. О. В. Дзери (кер. авт. кол.), Н. С. Кузнецової, В. В. Луця. – К.: Юрінком Інтер, 2006. – Т. 1. – С. 566 (автор коментаря до ст. 338 – Н. С. Безсмертна).

років – щодо рухомого майна. Особа, яка заявляє про давність володіння, може приєднати до часу свого володіння увесь час, протягом якого цим майном володіла особа, чийм спадкоємцем ( правонаступником) вона є (ч. 2 ст. 344 ЦК).

Окремим законом регулюються порядок і строк набуття за набувальною давністю права власності на земельну ділянку. Відповідно до ст. 119 Земельного кодексу України строк володіння земельною ділянкою для набуття права власності на неї за набувальною давністю встановлено тривалістю в 15 років. Оскільки правило про набуття права власності за набувальною давністю вперше уведене в законодавство України Цивільним кодексом 2003 р., виникло питання про початковий момент давнісного володіння майном, якщо це володіння почалося до уведення в дію нового ЦК (з 1 січня 2004 р.). Тому в Прикінцевих та перехідних положеннях ЦК (п. 8) було зазначено, що правила ст. 344 ЦК про набувальну давність поширюються також на випадки, коли володіння майном почалося за три роки до набрання чинності цим Кодексом. В одній із ухвал щодо конкретної справи Верховний Суд України висловив свою позицію у тому сенсі, що визнання судом права власності на нерухоме майно за набувальною давністю не може мати місця раніше 1 січня 2011 року.

Можна навести такий приклад із судової практики. До Центрально-Міського суду м. Макіївки Донецької області звернулась Особа 1 з позовом до Макіївської територіальної громади про набуття права власності на частину квартири за набувальною давністю. Як видно з матеріалів справи, квартиру було надано матері позивачки за рішенням Шахтного комітету від 30.07.1971 р. Згодом 25.11.1993 р. квартира була приватизована матір'ю та її чоловіком (вітчимом), внаслідок чого в них виникло право спільної сумісної власності на зазначене майно, що підтверджується свідоцтвом про право власності на житло від 25.11.1993 р.

Після смерті матері позивачка набула за заповітом право на частину однокімнатної квартири, загальна площа якої складає 35,4 м<sup>2</sup>. Згодом помер і вітчим позивачки, після смерті якого відкрилась спадщина на частку в зазначеній квартирі. Оскільки у вітчима не виявлено спадкоємців як за законом, так і за заповітом, його спадщину ніхто не прийняв. Позивачка з 14.12.1999 р. фактично вступила в управління та володіння квартирою, що належала за життя її матері та вітчиму, й продовжує відкрито, безперервно володіти квартирою разом зі своїм сином протягом більш ніж десять років.

Цей факт підтверджується актом, складеним головою квартального комітету та безпосередньо сплатою комунальних платежів за квартиру в повному обсязі.

Враховуючи зазначені обставини, а також те, що Управління комунальної власності як представник інтересів Макиївської міської ради не зверталось до суду із заявою про визнання частини квартири (що залишилась після смерті вітчима) відумерлою спадщиною та передачу її у власність територіальної громади м. Макиївка, суд на підставі частини 1 і 4 ст. 344 та п. 8 Прикінцевих і перехідних положень Цивільного кодексу України визнав за позивачкою право власності на частину квартири за набувальною давністю<sup>132</sup>. Таким чином, позивачка стала власницею усієї спірної квартири.

Особливий відлік часу набувальної давності встановлено для випадків володіння майном, що виникло з договору, укладеного володільцем з його власником. Фактичне володіння майном може виникнути з договорів найму, позички, зберігання тощо, якщо сплинув строк дії договору, а майно не повернуто його власникові. Відповідно до ч. 3 ст. 344 ЦК, 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 15 років, а на рухоме майно – 5 років з часу спливу позовної давності.

Згідно з ч. 4 ст. 344 ЦК право власності за набувальною давністю на нерухоме майно, транспортні засоби, цінні папери набувається за рішенням суду. Крім того, право власності на нерухоме майно за набувальною давністю підлягає державній реєстрації.

У зв'язку з цим виникає проблема певної конкуренції між такими підставами правонабуття, як звернення у комунальну власність безхазяйної нерухомої речі за ст. 335 ЦК і виникнення права власності на таку річ за давністю володіння за ст. 344 ЦК.

Як слушно зауважує І. А. Спасибо, у цих випадках виникає запитання: чи має пріоритет добросовісність як умова набуття права приватної власності перед відсутністю такої для набуття права комунальної власності? Якщо формально ставитися до вимог, які висуваються до набуття права власності на безхазяйне майно, то це правонабуття завжди матиме переваги, оскільки, по-перше, при

---

<sup>132</sup> *Справа № 2 – 584 / 11*, рішення Центрально-Міського районного суду м. Макиївки від 30 вересня 2011 року.

цьому ніяких інших умов, крім строку, ЦК України не встановлює, а, по-друге, цей строк нерозмірно менший за той, який вимагається для набуття права власності за набувальною давністю. Однак, далі пише автор, якщо поглянути на це питання з іншого ракурсу, то виходить, що добросовісне чи дозволене поводження приватної особи опиниться на другому місці і не дасть змоги набутти у власність майно або увесь час змусить особу хвилюватися з цього приводу, більше того, приховувати факт свого володіння майном або вдаватися до інших неправомірних дій, аби лише зберегти шанс стати власником. З метою розв'язання такої ситуації автор пропонує доповнити ст. 344 ЦК частиною п'ятою такого змісту: «5. За наявності підстав набуття права власності, передбачених цією статтею, положення статті 335 цього Кодексу не застосовуються»<sup>133</sup>. Слід цілком погодитися з такою пропозицією.

Серед підстав виникнення права власності важливе місце посідають цивільно-правові договори.

Серед цивільно-правових договорів велику групу становлять, насамперед, договори, спрямовані на передання (перехід) однією особою іншій права власності, права господарського відання, оперативного управління майном чи іншого речового права. Це – договори купівлі-продажу (поставки, контрактації сільськогосподарської продукції, міни (бартеру), постачання енергетичних та інших ресурсів через приєднану мережу), дарування, ренти, довічного утримання, позики, спадковий договір тощо.

Розглядаючи систему договорів, спрямованих на передання майна у власність, О. С. Яворська зазначає, що договірні конструкції в цій системі об'єднані спільною метою – передання права власності від однієї особи до іншої. В одних договорах ця мета є основною і чітко виражена – договори купівлі-продажу, дарування, в інших – передання права власності взаємопов'язане з іншими, не менш вагомими для сторін, інтересами. Зокрема, за договорами ренти, довічного утримання, спадковим договором передання права власності – не самоціль, а поєднане з прагненням власника одержувати утримання, рентні платежі чи інші види зустрічного задоволення від набувача<sup>134</sup>.

---

<sup>133</sup> *Спасибо І. А.* Набуття права власності: Монографія / І. А. Спасибо. – К.: Науково-дослідний інститут приватного права і підприємництва, 2009. – С. 82.

<sup>134</sup> *Яворська О. С.* Договірні зобов'язання про передання майна у власність: цивільно-правові аспекти. Монографія / О. С. Яворська. – Тернопіль: Підручники і посібники, 2009. – С. 84–85.

У договорах про передавання майна у власність виконання сторонами (відчужувачем та набувачем) своїх обов'язків за договором здійснюється у певні строки (терміни). Так, згідно зі ст. 663 ЦК продавець зобов'язаний передати товар покупцеві у *строк*, встановлений договором купівлі-продажу, а якщо зміст договору не дає змоги визначити цей строк – відповідно до положень статті 530 ЦК. Відповідно до ч. 2 ст. 530 ЦК, якщо строк (термін) виконання боржником обов'язку не встановлений або визначений моментом пред'явлення вимоги, кредитор має право вимагати його виконання у *будь-який* час. Боржник повинен виконати такий обов'язок у *семиденний строк* від дня пред'явлення вимоги, якщо обов'язок негайного виконання не впливає із договору або актів цивільного законодавства.

Продавець повинен одночасно з товаром передати покупцеві приналежності та документи (технічний паспорт, сертифікат якості тощо), які стосуються товару та підлягають передавню разом із товаром відповідно до договору або актів цивільного законодавства (ч. 2 ст. 662 ЦК).

За консенсуальними договорами про оплатну реалізацію майна на набувача покладаються обов'язки щодо своєчасного прийняття та оплати майна. Так, покупець повинен прийняти поставлений продавцем за договором товар, крім випадків, коли він має право вимагати заміни товару або має право відмовитися від договору купівлі-продажу. Покупець зобов'язаний вчинити дії, які відповідно до вимог, що зазвичай ставляться, необхідні з його боку для забезпечення передавання та одержання товару, якщо інше не встановлено договором або актами цивільного законодавства (ст. 689 ЦК).

Відповідно до ст. 690 ЦК, якщо покупець (одержувач) відмовився на законних підставах від прийняття товару, переданого продавцем, він повинен забезпечити схоронність цього товару, *негайно* повідомивши про це продавця. В цьому разі продавець зобов'язаний забрати (вивезти) товар, не прийнятий покупцем, або розпорядитися ним у *розумний строк*. Якщо у цей строк продавець не розпоряджається товаром, покупець має право реалізувати товар або повернути його продавцеві. Витрати покупця у зв'язку із зберіганням товару, його реалізацією або поверненням продавцеві підлягають відшкодуванню продавцем. При цьому суми, одержані від реалізації товару, передаються продавцеві за вирахуванням сум, що належать покупцеві. Якщо покупець без достатніх підстав зволікає з прийняттям товару або відмовився його прийняти, продавець має право вимагати від нього прийняти та оплатити товар або має право відмовитися від договору купівлі-продажу.

Оскільки при виконанні договору продавець часто припускається порушень умов щодо кількості, асортименту, якості, комплектності, тари чи упаковки, строків передачі товарів та ін., важливими є перевірка покупцем додержання цих умов договору і *своєчасне повідомлення* продавця про допущені ним порушення. Таку перевірку має здійснювати покупець відповідно до вимог, передбачених договором, законом чи іншими правовими актами, а якщо порядок перевірки не встановлений, – відповідно до звичаїв ділового обороту або умов, що беруться до уваги в таких випадках. Якщо законом, іншими нормативно-правовими актами, обов'язковими вимогами державних стандартів або договором купівлі-продажу передбачено обов'язок продавця перед передачею товару покупцеві перевіряти кількість, асортимент, якість, комплектність, тару або упаковку товару (випробування, аналіз, огляд тощо), продавець на вимогу покупця повинен надати йому докази проведення такої перевірки. При цьому перевірка додержання вимог щодо предмета договору продавцем і покупцем має здійснюватися на тих самих умовах.

Відповідно до ст. 688 ЦК покупець зобов'язаний повідомити продавця про порушення умов договору щодо кількості, асортименту, якості, комплектності, тари й упаковки товарів та інших умов у строк, передбачений законом, іншими правовими актами або договором, а якщо такий строк не встановлений, – у *розумний строк* після того, як порушення відповідної умови договору повинно було б бути виявлене, виходячи із характеру й призначення товарів. У разі невиконання покупцем цього обов'язку продавець має право повністю або частково відмовитися від задоволення відповідних вимог покупця (у т.ч. сплати неустойки, відшкодування збитків), якщо доведе, що це спричинило неможливість задовольнити його вимоги або викликає для продавця неспівмірні витрати порівняно з тими, яких би він зазнав, якби був своєчасно повідомлений про порушення умов договору. Якщо продавець знав або міг знати про те, що передані покупцеві товари не відповідають умовам договору купівлі-продажу, він не має права посилатися на вищезазначені положення.

З переданням за договором майна набувачеві зазвичай пов'язаний перехід до нього права власності чи іншого речового права на майно.

З теоретичної та практичної точок зору важливим є визначення конкретного моменту, з якого у набувача майна за договором виникає право власності: з цього моменту набувач може здійснювати правомочності власника і несе тягар утримання майна (статті 317, 322 ЦК).

З переданням права власності на набувача переходить ризик випадкового знищення чи пошкодження майна, якщо інше не встановлено договором або законом (ст. 323 ЦК), у разі зміни власника речі, переданої у найм, до нового власника переходять права та обов'язки наймодавця (ч. 1 ст. 770 ЦК) тощо.

За загальним правилом, що має диспозитивний характер (ч. 1 ст. 334 ЦК), право власності в набувача майна за договором виникає з моменту передання майна, якщо інше не встановлено договором або законом. Цебто, сторони в договорі можуть визначити й інший момент виникнення у набувача права власності, наприклад, момент повної оплати ним майна.

Переданням майна вважається вручення його набувачеві або перевізникові, організації зв'язку тощо для відправлення, пересилання набувачеві майна, відчуженого без зобов'язання доставки. До передання майна прирівнюється вручення коносаменту або іншого товарно-розрахункового документа на майно (ч. 2 ст. 334 ЦК).

Передання майна набувачеві як момент набуття права власності пов'язано з моментом виникнення обов'язку продавця передати товар за договором купівлі-продажу. Відповідно до ст. 664 ЦК обов'язок продавця передати товар покупцеві вважається виконаним у момент: 1) вручення товару покупцеві, якщо договором встановлений обов'язок продавця доставити товар; 2) надання товару в розпорядження покупця, якщо товар має бути переданий покупцеві за місцезнаходженням товару. Договором купівлі-продажу може бути встановлений інший момент виконання продавцем обов'язку передати товар.

Товар вважається наданим у розпорядження покупця, якщо в строк, встановлений договором, він готовий до передання покупцеві в належному місці і покупець поінформований про це. Готовий до передання товар повинен бути відповідним чином ідентифікований для цілей цього договору, зокрема шляхом маркування. Якщо з договору купівлі-продажу не випливає обов'язок продавця доставити товар або передати товар у його місцезнаходженні, обов'язок продавця передати товар покупцеві вважається виконаним у момент здачі товару перевізникові або організації зв'язку для доставки покупцеві (ч. 2 ст. 664 ЦК).

Таким чином, момент виконання відчужувачем (продавцем) обов'язку передати товар набувачеві (покупцеві) без зобов'язання його доставки шляхом здачі товару перевзникові або організації зв'язку і є моментом виникнення у набувача (покупця) права власності



на цей товар. Це підтверджується й нормами транспортного законодавства. Так, відповідно до ст. 23 Статуту залізниць України відправники повинні надати станції навантаження на кожне відправлення вантажу заповнену накладну (комплект перевізних документів). Станція призначення видає накладну одержувачеві разом із вантажем. Дата приймання і видачі вантажу засвідчується на накладній календарним штемпелем станції. Накладна на залізничне перевезення вантажу є письмовою формою договору перевезення, а дата прийняття вантажу до перевезення засвідчується календарним штемпелем станції навантаження на накладній.

При морських чартерних перевезеннях вантажів, коли за умовами договору для перевезення надається усе судно, його частини або певні суднові приміщення (ч. 1 ст. 134, ст. 136 Кодексу торговельного мореплавства України), для засвідчення прийняття вантажу до морського перевезення перевізник надає відправникові коносамент, який, на відміну від основних транспортних документів на інших видах транспорту, є товарно-розпорядчим документом. Вручення коносамента або іншого товарно-розпорядчого документа (наприклад, складського або заставного свідоцтва) прирівнюється до передання товару (вантажів).

Окремий порядок існує щодо моменту виникнення права власності за договорами, предметом яких є об'єкти нерухомості (земельні ділянки, будівлі, споруди тощо). Такі договори, за загальним правилом, підлягають нотаріальному посвідченню, зокрема це договори купівлі-продажу земельної ділянки, єдиного майнового комплексу, житлового будинку, квартири, іншого нерухомого майна (ст. 657 ЦК); договори про передання нерухомого майна під виплату ренти (ст. 732 ЦК); договори довічного утримання (догляду), за яким набувачеві у власність передається нерухоме майно (ст. 745 ЦК) тощо. Відповідно до частини 3 ст. 334 ЦК право власності на майно за договором, який підлягає нотаріальному посвідченню, виникає у набувача з моменту такого посвідчення або з моменту набрання законної сили рішенням суду про визнання договору, не посвідченого нотаріально, дійсним. Це, зокрема, може мати місце у випадку, коли сторони домовилися щодо усіх істотних умов договору, що підтверджується письмовими доказами, і відбулося повне або часткове виконання договору, але одна зі сторін ухилилася від його нотаріального посвідчення, суд може визнати такий договір дійсним. У цьому разі наступне нотаріальне посвідчення договору не вимагається (ч. 2 ст. 220 ЦК).

Відповідно до ч. 4 ст. 334 ЦК, якщо договір про відчуження майна підлягає державній реєстрації, право власності в набувача виникає з моменту такої реєстрації. Разом із тим, було передбачено, що державній реєстрації підлягають право власності та інші речові права на нерухомі речі, обмеження цих прав, їх виникнення, перехід і припинення (ч. 1 ст. 182 ЦК). Зокрема, Законом України «Про державну реєстрацію прав на нерухоме майно та їх обмежень» від 1 липня 2004 р.<sup>135</sup> створена єдина система державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обмежень, що є офіційним визнанням і підтвердженням державою фактів виникнення, переходу або припинення речових прав на нерухоме майно та їх обмежень, що супроводжується внесенням даних до відповідного Державного реєстру, держателем якого є Міністерство юстиції України, а адміністратором – Державне підприємство «Інформаційний центр» Мін'юсту України. По суті склалася подвійна система державної реєстрації: з одного боку – правочинів, з другого – прав на нерухоме майно та їх обмежень, що не можна було визнати обґрунтованим.

Законом України від 11 лютого 2010 року<sup>136</sup> до вищезазначеного Закону та окремих статей ЦК, що стосуються державної реєстрації речових прав на нерухоме майно, були внесені істотні зміни. Зокрема встановлено, що будь-які правочини щодо нерухомого майна (відчуження, управління, іпотека тощо) укладаються, якщо право власності на таке майно зареєстровано згідно з вимогами цього Закону.

Обов'язковій державній реєстрації, крім права власності на нерухоме майно, підлягають: право володіння; право користування (сервітут); право користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис); право забудови земельної ділянки (суперфіцій); право господарського відання; право оперативного управління; право постійного користування та право оренди земельної ділянки; право користування (найму, оренди) будівлею або іншими капітальними спорудами, їх окремими частинами; іпотека; довірче управління майном, інші речові права відповідно до Закону. Зазначені речові права на нерухоме майно є похідними і реєструються після державної реєстрації права власності на таке майно.

Підставами для державної реєстрації прав та їх обтяжень можуть бути зокрема, договори, укладені в порядку, встановленому законом.

---

<sup>135</sup> *ВВР*. – 2004. – № 51. – Ст. 553.

<sup>136</sup> *ВВР*. – 2010. – № 18. – Ст. 141.

Як уже відзначалось, належне власникові суб'єктивне право власності не обмежується часом, тобто воно є *безстроковим*. Однак при здійсненні власником окремих правомочностей, зокрема права розпорядження майном, законом можуть бути передбачені певні строки та умови, дотримання яких необхідно для виникнення права власності в інших осіб. Це, зокрема, стосується випадків здійснення співвласником права розпорядитися своєю часткою у праві спільної часткової власності і переважного права інших співвласників на купівлю цієї частки.

Так, відповідно до ч. 1 ст. 361 ЦК співвласник має право розпорядитися своєю часткою у праві спільної часткової власності (продати, подарувати, заповісти тощо). Однак у разі продажу частки в праві спільної часткової власності інший співвласник має переважне право перед іншими особами на її купівлю за ціною, оголошеною для продажу, та на інших рівних умовах, крім випадку продажу з публічних торгів (ч. 1 ст. 362 ЦК). При цьому продавець частки повинен письмово повідомити інших співвласників про намір продати свою частку, вказавши ціну та інші умови, на яких він її продає.

Документом, який посвідчує повідомлення інших співвласників про наступний продаж частки, можуть бути: свідоцтво, видане нотаріусом, про передачу співвласникам заяви продавця; засвідчені нотаріусом підписи на заявах співвласників про їх відмову від здійснення права переважної купівлі частки тощо.

Якщо інші співвласники відмовилися від здійснення переважного права купівлі чи не здійснять його щодо нерухомого майна протягом одного місяця, а щодо рухомого майна – протягом десяти днів, від дня отримання ними повідомлення, продавець має право продати свою частку іншій особі. У разі продажу частки у праві спільної часткової власності з порушенням переважного права купівлі співвласник може пред'явити до суду позов про переведення на нього прав та обов'язків покупця. Одночасно позивач повинен внести на депозитний рахунок суду грошову суму, яку за договором повинен сплатити покупець. До таких вимог застосовується позовна давність в один рік (частини 2 і 4 ст. 362 ЦК).

На відміну від загального правила про момент переходу права власності до набувача майна за договором – момент передання майна (ч. 1 ст. 334 ЦК), частка у праві спільної часткової власності переходить до набувача за договором з моменту укладення договору, якщо інше не встановлено домовленістю сторін. Частка у праві спільної часткової власності за договором, який підлягає нотаріальному посвідченню та (або) державній реєстрації, переходить до набувача відповідно до ст. 334 ЦК (ст. 363 ЦК).

### РОЗДІЛ 3

## ОСОБЛИВОСТІ НАБУТТЯ ТА ПРИПИНЕННЯ ПРАВА ВЛАСНОСТІ В ОКРЕМИХ ІНСТИТУТАХ ЦИВІЛЬНОГО ПРАВА

### § 1. Набуття і припинення права довірчої власності

#### Поняття права довірчої власності

Іститут довірчої власності вперше в історії українського права було введено з 01 січня 2004 року Законом України від 19 червня 2003 р. № 1980-IV «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України». Нормативне впровадження в українське право цієї нової, раніше не відомої вітчизняному праву цивільно-правової конструкції зумовило потребу в доктринальному дослідженні й тлумаченні поняття, природи, підстав виникнення і припинення цього особливого виду права власності.

Загальна норма про право довірчої власності як особливий вид права власності, що виникає на підставі договору управління майном або прямої вказівки закону, міститься в ч. 2 ст. 317 ЦК України.

Частина 2 ст. 1029 ЦК містить правило, згідно з яким договір управління майном може засвідчувати виникнення в управителя права довірчої власності на отримане в управління майно. Законом чи договором управління майном можуть бути передбачені обмеження права довірчої власності управителя.

Зазначена правова категорія регулювалася також ч. 2 ст. 4 Закону України «Про власність», скасованого в зв'язку з набранням чинності Господарським кодексом і Цивільним кодексом України 2003 року.

Поняття, механізм та особливості здійснення права довірчої власності містяться у спеціальних законах, що регулюють відносини з колективного інвестування в будівництво житла та операцій з цією нерухомістю (зокрема, закони України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» від 19.06.2003 р. № 978-IV, «Про іпотечне кредитування, операції з консолідованим іпотечним боргом та іпотечні сертифікати» від 19 червня 2003 р. № 979-IV, «Про іпотечні облигації» від 22.12.2005 р. № 3273-IV<sup>137</sup>.

---

<sup>137</sup> Закон України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» // Відомості Верховної Ради України. – 2003. – № 52. – ст. 377; Закон України «Про іпотечне кредитування, операції з консолідованим іпотечним боргом та іпотечні сертифікати» від 19 червня 2003 р. № 979-IV // Відомості Верховної Ради. – 2003. – № 52. – Ст. 376; Закон України «Про іпотечні облигації» від 22 грудня 2005 р. № 3273-IV // Відомості Верховної Ради України. – 2006. – № 16 (21.04.2006). – Ст. 134.

Зазначені положення ЦК, інших законів України, які містять норми про довірчу власність, свідчать, що вітчизняне цивільне законодавство передбачає можливість виникнення на підставі договору управління майном двох різних за своїм характером моделей прав управителя на отримане в управління майно: а) модель управління чужим майном, згідно з якою власником довіреного майна залишається установник, а управитель не набуває права власності на це майно і здійснює лише повноваження «тріади»; б) модель управління майном на праві довірчої власності, яка передбачає перехід права власності на довірене майно від установника управління до довірчого власника.

У випадку виникнення в управителя права довірчої власності на отримане в управління майно, припиняється право власності установника управління на зазначене майно. Вигодонабувач набуває лише зобов'язальні права вимоги до довірчого власника. Тому юридично довірчий власник є єдиним власником (довірчим власником) майна, переданого управителю в довірчу власність.

Легальне визначення поняття довірчої власності (на іпотечні активи) закріплено в Законі України «Про іпотечне кредитування, операції з консолідованим іпотечним боргом та іпотечні сертифікати» від 19 червня 2003 року № 979-IV. Відповідно до ст. 26 цього Закону «довірчою власністю є особлива форма договірних майнових відносин, яка регулює розпорядження платежами за іпотечними активами, переданими установником у володіння, користування і розпорядження управителю. Управитель є довірчим власником іпотечних активів»<sup>138</sup>.

Більш чітко риси права довірчої власності виявляються у понятті договору управління майном, закріпленому ст. 2 Закону України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю»<sup>139</sup>. Цей Закон визнає договір управління майном таким, за яким установник управління передає управителю у довірчу власність майно з метою досягнення визначених ним цілей та встановлює обмеження щодо окремих дій управителя з управління цим майном.

---

<sup>138</sup> Закон України «Про іпотечне кредитування, операції з консолідованим іпотечним боргом та іпотечні сертифікати» від 19 червня 2003 року № 979-IV // Урядовий кур'єр від 20 серпня 2003 року. – № 154. – Ст. 26.

<sup>139</sup> Закон України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» // Відомості Верховної Ради України. – 2003 р. – № 52. – Ст. 377.

Аналіз наведених норм щодо довірчої власності дає можливість виявити три визначальні ознаки поняття права довірчої власності.

По-перше, довірчий власник є власником і при цьому єдиним власником на «довірене» майно, інших власників немає. За цим критерієм довірча власність за українським правом має відмежовуватися від англо-американської конструкції трасту. Установник і вигодонабувач довірчої власності мають лише зобов'язальні права вимоги, і тому не є власниками цього майна. В трасті бенефіціарій і трасті (фідуціарний власник) є власниками, хоч і з різними за характером повноваженнями, що є неможливим у країнах цивільного права. У зв'язку з цим відсутні підстави стверджувати, що довірча власність є аналогом англо-американського трасту.

По-друге, довірчий власник має право, обтяжене фідуціарним зобов'язанням здійснювати речовий титул у чужому інтересі. У зв'язку з цим титул довірчого власника слід розглядати як поєднання речового й зобов'язального права, що проявляється у наявності в довірчого власника повноважень власника, обтяжених фідуціарним зобов'язанням, здійснювати його з певною метою, визначеною установником при встановленні (створенні) такої власності, і з дотриманням обмежень, встановлених законом або (та) договором управління.

По-третє, довірча власність здійснюється згідно з вказаною установником метою в інтересах третьої особи – вигодонабувача.

Визначеність довірчої власності метою зумовлює такі притаманні їй властивості довірчого характеру: а) наявність довірчого (фідуціарного) зобов'язання довірчого власника здійснювати власницький титул особисто в чужому інтересі для досягнення визначеної мети, з дотриманням обмежень, встановлених установником або законом; б) пролонгованість і незалежність довірчої власності від змін її об'єктного та суб'єктного складу; в) обов'язок довірчого власника діяти переважно або виключно в інтересах вигодонабувача.

У зв'язку з цим право довірчої власності доцільно розглядати як належне довірчому власнику право власності на визначене майно, обтяжене зобов'язанням його здійснення з метою і з обмеженнями, встановленими законом або договором управління майном.

### **Набуття та припинення права довірчої власності за договором управління майном**

Специфіка нового для вітчизняного цивільного права інституту довірчої власності, сутність якого полягає у здійсненні визначеного метою речового права в чужому інтересі, знайшла відповідне втілення у підставах набуття і припинення права довірчої власності.

Особливість цивільно-правового регулювання відносин довірчої власності в Україні полягає у встановленні виключного («закритого») переліку підстав набуття цього речово-правового титулу, що відповідає вітчизняним традиціям регулювання підстав набуття і припинення речових прав. Однак на відміну від інших видів права власності, право довірчої власності має незвично вузьке коло підстав його набуття. За українським законодавством право довірчої власності може виникати внаслідок закону або на підставі договору управління майном, яким передбачається встановлення довірчої власності.

ЦК України не передбачає можливості встановлення довірчої власності внаслідок вчинення правопорушення, на підставі одностороннього правочину, юридичного вчинку, інших правових форм волевиявлення власника з передання належного йому майна в управління.

Передбачений ст. 316 ЦК України перелік підстав створення довірчої власності доктриною і практикою розглядається як виключний.

Не можна виключити того, що в середньостроковій перспективі (3–5 років) зміст і характер такого переліку підлягатиме дотичному розширенню через створення довірчої власності в силу рішення суду й на підставі заповіту, можливо, у визначених законом випадках або з дотриманням встановлених законом умов. При цьому краще, коли б така перспектива була результатом сформованої судової, іншої практики правозастосування довірчої власності, а не наслідком законотворчості, відірваної від реального стану й тенденцій розвитку існуючих суспільних відносин. У цьому зв'язку слід зазначити, що український законодавець правильно вирішив, закріпивши обмежене й виключне коло підстав виникнення довірчої власності – внаслідок закону або договору управління майном. Інші підстави довірчої власності (заповіт, рішення суду, делікт тощо) потребують більш досконалої техніки регулювання цих відносин. З формуванням традицій (судової, іншої практики застосування) застосування інституту довірчої власності цілком припустимо допустити створення довірчої власності на підставі заповіту й рішення суду. В сучасних умовах, враховуючи відсутність чітких положень про зміст фідуціарного зобов'язання довірчого власника і зрозумілих критеріїв відмежування цього титулу від суміжних конструкцій, загально-дозвільний режим підстав довірчої власності може заподіяти шкоду й дискредитувати ідею довірчої власності в цілому.

Отже, інші підстави довірчої власності (крім договору управління майном та прямої вказівки закону) в сучасних умовах не на часі, оскільки це може спровокувати свавілля в суддівському тлумаченні і зловживання з боку довірчих власників.

У зв'язку з цим, враховуючи відсутність усталеної практики і стрункого викладу доктрини застосування цього інституту, невиправдано широкий або відкритий перелік підстав набуття довірчої власності може призвести до масових порушень прав вигодонабувачів та установників як більш слабких учасників цих відносин.

Чинне законодавство України єдиною підставою виникнення довірчої власності за волею власника майна визнає договір управління майном, що передбачає встановлення права довірчої власності.

Умовно такий договір можна назвати договором про встановлення довірчої власності, що укладеться за взаємною згодою між установником і довірчим власником на користь установника або третьої особи (вигодонабувача), визначених вигодонабувачем у договорі.

Договір про встановлення довірчої власності може бути укладено щодо управління майном, яке може становити предмет договору управління майном відповідно до ст. 1030 ЦК України, якщо це не суперечить сутності довірчої власності або інше не передбачено законом.

Зокрема, ЦК України містить норми, які допускають можливість виникнення на підставі договору управління майном саме довірчого управління майном, що не передбачає встановлення довірчої власності щодо управління майном, яке використовується у підприємницькій діяльності, та управління майном особи, над якою встановлено опіку (ч. 2 ст. 54 і ч. 4 ст. 72 ЦК України).

За змістом Закону України «Про авторське право і суміжні права» не можуть передаватися в довірчу власність майнові авторські та суміжні права організаціям колективного управління, оскільки зазначений спеціальний закон передбачає виключно представницький і непідприємницький статус таких організацій, які здійснюють управління від імені довіритель і не мають статусу суб'єкта підприємницької діяльності, що виключає можливість довірчого управління і встановлення довірчої власності на такі майнові права.

Підстави припинення права довірчої власності на підставі договору управління майном визначаються положеннями глави 70 ЦК України «Управління майном» в частині, яка не суперечить сутності права довірчої власності та положенням інших законів, які містять спеціальні норми про довірчу власність.

Відповідно до ст. 1044 ЦК України передбачено дев'ять підстав (випадків) припинення договору управління майном, зокрема в разі: загибелі майна, переданого в управління; припинення договору за заявою однієї зі сторін у зв'язку із закінченням його строку; смерті



фізичної особи-вигодонабувача або ліквідації юридичної особи-вигодонабувача, якщо інше не встановлено договором; відмови вигодонабувача від одержання вигоди за договором; визнання управителя недієздатним, безвісно відсутнім, обмеження його цивільної дієздатності або смерті; відмови управителя або установника управління від договору управління майном у зв'язку з неможливістю управителя здійснювати управління майном або з іншої причини за умови виплати управителеві плати, передбаченої договором; визнання фізичної особи-установника управління банкрутом; повного завершення виконання сторонами договору управління майном; дострокового припинення управління майном, якщо це передбачено цим договором управління майном, або за рішенням суду.

Передбачений ст. 1044 ЦК України загальний перелік підстав припинення договору управління майном у цілому не суперечить сутності права довірчої власності і може бути поширений на відносини довірчої власності.

Однак певні сумніви викликає можливість припинення права довірчої власності у випадку визнання фізичної особи-установника управління банкрутом відповідно до п. 8 ч. 1 ст. 1044 ЦК України.

Зазначена підстава цілком виправдана для випадків встановлення довірчого управління, коли власником майна, переданого в управління, залишається установник, потенційне банкрутство якого становитиме законний інтерес кредиторів у частині звернення стягнення на таке майно.

Невідповідність цієї підстави припинення права довірчої власності сутності права власності зумовлена тим, що в такому випадку фактично можна вести мову про звернення стягнення на майно боржника, яке не є його власністю.

У зв'язку з цим припинення права довірчої власності з підстав визнання фізичної особи-установника управління банкрутом відповідно до п. 8 ч. 1 ст. 1044 ЦК України доцільно вважати таким, що не відповідає сутності довірчої власності як виду права власності.

### **Набуття та припинення права довірчої власності внаслідок закону**

Право довірчої власності може виникати внаслідок закону, під яким доцільно розуміти прямо передбачені законом конкретні випадки набуття права довірчої власності в порядку і на підставах, встановлених законом.

Специфіка нового для вітчизняного цивільного права інституту довірчої власності, сутність якого полягає в здійсненні визначеного

метою речового права в чужому інтересі, знайшла відповідне втілення в підставах виникнення і припинення права довірчої власності внаслідок закону.

Особливість цивільно-правового регулювання довірчої власності в Україні полягає у встановленні обмеженого і виключного переліку підстав виникнення цього речово-правового титулу.

Частиною 2 ст. 1029 ЦК передбачено, що «договір управління майном може засвідчувати виникнення в управителя права довірчої власності на отримане в управління майно. Законом чи договором управління майном можуть бути передбачені обмеження права довірчої власності управителя».

Чинне законодавство України передбачає набуття права довірчої власності внаслідок закону лише на підставі договору управління майном, що передбачає встановлення довірчої власності. Інших самостійних підстав набуття права довірчої власності внаслідок закону (інший договір, односторонній правочин, адміністративний акт тощо) українське законодавство не передбачає.

ЦК України, таким чином, допускає лише дві підстави виникнення права довірчої власності: 1) пряму вказівку закону; та/або 2) договір управління майном. Довірча власність не може виникати з будь-яких інших підстав, у тому числі на підставі односторонніх правочинів, рішення суду, неправомірних дій (деліктів тощо), будь-яких інших договорів, крім договорів управління майном.

На сьогодні спеціальними законами передбачено три випадки встановлення права довірчої власності внаслідок закону, зокрема в зв'язку зі створенням та діяльністю (1) фонду фінансування будівництва (ФФБ), (2) фонду операцій з нерухомістю (ФОН) і (3) консолідованого іпотечного боргу.

Право довірчої власності на майно ФФБ і ФОН встановлюється на підставі договору управління майном, що укладається між інвестором (довірителем, установником) та управителем відповідного фонду.

Закон України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» (ст. 2) визначає договір управління майном як угоду, згідно з якою установник управління передає управителеві в довірчу власність майно з метою досягнення визначених ним цілей та встановлює обмеження щодо окремих дій управителя з управління цим майном.

На підставі прямої вказівки Закону договором управління майном визнається: для ФФБ – договір про участь у ФФБ, для ФОН – договір на придбання сертифікатів ФОН.

Законом України «Про іпотечне кредитування, операції з консолідованим іпотечним боргом та іпотечні сертифікати» передбачено встановлення права довірчої власності на активи консолідованого іпотечного боргу. Закон розуміє під консолідованим іпотечним боргом неподільну цілісність зобов'язань, що виникає внаслідок об'єднання зобов'язань за договорами про іпотечний кредит, забезпечених вимогами на іпотечний пул, створеного внаслідок об'єднання відповідних іпотек за іпотечними договорами.

Право вимоги за зобов'язаннями консолідованого іпотечного боргу закріплено за управителем іпотечним боргом на праві довірчої власності.

Аналіз норм окремих законів, незважаючи на відсутність в них терміна «довірча власність», дає певні підстави для поширення положень про встановлення довірчої власності в силу прямої вказівки закону на випадки укладення окремих правочинів з номінального придбання об'єктів приватизації. До таких випадків номінального придбання власності, які за своєю природою мають ознаки довірчої власності, слід віднести: купівлю-продаж об'єктів приватизації під інвестиційні зобов'язання; тимчасове залишення і закріплення у власності держави на певний строк пакету акцій товариств, створених у процесі приватизації; безоплатну передачу акцій у власність емітенту з їх наступною персоніфікацією серед працівників; номінальну довірчу власність на частки, паї; управління майном, яке не ввійшло до статутного фонду товариства, створеного на базі державного підприємства.

Право довірчої власності внаслідок закону припиняється за підставами, передбаченими ч. 1 ст. 1044 ЦК України, з урахуванням особливостей, встановлених законодавчими актами, які містять спеціальні норми про право довірчої власності.

## **§ 2. Виникнення права спільної власності**

Одним з основних інститутів цивільного права є інститут права власності. Право власності є фундаментом усіх цивільно-правових відносин, з якими виникають й інші відносини. Категорії договору, суб'єктів цивільного права, цивільної відповідальності – всі вони сенсом свого існування завдячують саме праву власності, забезпечують його здійснення, його розвиток. Особливості їх інституалізації значною мірою залежать від того, як право власності, а також економічні категорії форм власності визначаються в суспільстві, інтересам якого вони служать, як задовольняють суспільство.

Фізичні особи можуть здійснювати право приватної власності як індивідуально, так і спільно з іншими особами шляхом об'єднання їхнього майна та утворення внаслідок цього права спільної власності. Право спільної власності є певною організаційно-правовою формою реалізації суб'єктами права власності належних їм майнових прав. Тобто, у даному випадку не виникає новий самостійний вид власності, крім уже передбачених законом (приватної, комунальної, державної). При цьому, на думку О. В. Дзери, у разі виникнення права спільної власності на майно суб'єктів різних форм власності утворюється відносно новий симбіоз правової категорії – змішана власність<sup>140</sup>. На штучність цієї категорії вказують інші науковці (Ю. К. Толстой, Є. А. Суханов, Я. М. Шевченко). Дійсно, спільна власність залежить від форм власності, але характеризується тим, що належить не одній особі (як, наприклад, у праві приватної власності), а двом чи більше особам незалежно від того, яку форму власності представляє кожна з них. Таким чином, як зазначає І. Ф. Севрюкова, виникає просто поділ права власності на види – залежно від кількості суб'єктів, а саме: на одноособову та спільну власність<sup>141</sup>.

Відповідно до ст. 41 Конституції України право приватної власності набувається в порядку, визначеному законом. Це положення встановлює широкі можливості фізичної особи для набуття права власності і водночас вказує на те, що право власності може набуватися лише законним шляхом.

Звертаючись до історичних витоків питання щодо підстав та способів виникнення права спільної власності, слід зазначити, що уже в ті часи в усій різноманітності форм виникнення права власності почали розрізняти два самостійні, але тісно пов'язані моменти – спосіб набуття права власності (*modus acquirendi*) і титул набуття (*titulus acquirendi*)<sup>142</sup>.

Саме титулами набуття називали юридичні факти, які є правовою основою виникнення права власності. Юридичні факти, які необхідні

---

<sup>140</sup> Дзера О. В. Розвиток права власності громадян в Україні: Монографія. – К.: Вентурі, 1996. – С. 206–207.

<sup>141</sup> Цивільне право України: Академічний курс: Підруч.: У 2 т. / За заг. ред. Я. М. Шевченко. – Вид. 2-ге, доп. і перероб. – К.: Видавничий Дім «Ін Юре», 2006. – Т. 1. Загальна частина. – С. 465.

<sup>142</sup> Підпригора О. А. Римське приватне право: підручник для студентів юрид. спец. вищих навч. закладів: / О. А. Підпригора. – 3-є вид., перероб. та доп. – К.: Видавничий Дім «Ін Юре», 2001. – С. 202.

для виникнення у осіб права власності на майно, ще називають юридичними підставами. Однак у наукових дослідженнях щодо підстав набуття права власності застосовуються різні правові терміни: «підстави набуття права власності», «способи набуття права власності», які одними вченими ототожнюються (В. П. Грибанов<sup>143</sup>, А. А. Єрошенко<sup>144</sup>), іншими – розмежовуються (Г. Ф. Шершеневич<sup>145</sup>, Д. І. Мейєр<sup>146</sup>, Є. О. Суханов<sup>147</sup>, І. В. Спасибо-Фатєєва<sup>148</sup>, І. А. Спасибо<sup>149</sup>).

Не торкаючись детально проблематики ототожнення чи розмежування наведених понять, все ж слід зазначити, що вищезазначені правові терміни мають різне змістовне наповнення. Так, підставою набуття права спільної власності буде виступати такий юридичний факт, з яким пов'язується виникнення певних правовідносин, а способом набуття права спільної власності – юридичний факт та/або фактична дія (сукупність дій), що тягне за собою виникнення права власності (заволодіння, традиція, державна реєстрація тощо). Тобто, не заборонені законом активні дії особи (реалізація права, виконання обов'язку), що спрямовані на виникнення права спільної власності, слід сприймати як способи набуття права спільної власності. Разом із тим, доцільно зазначити, що підстави та способи виникнення права спільної власності пов'язані міцним юридичним зв'язком, й існування одних без інших не може призвести до виникнення права спільної власності.

Не менш спірним в науці цивільного права є питання розмежування правової сутності таких взаємопов'язаних термінів, як «набуття» та «виникнення».

---

<sup>143</sup> *Гражданское право*: учеб.: в 2-х т. / Отв. ред. Е. А. Суханов. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: БЕК, 1998. – Т.1. – 816 с.

<sup>144</sup> *Ерошенко А. А. Личная собственность в гражданском праве* / А. А. Ерошенко. – М.: Юрид. лит., 1973. – 207 с.

<sup>145</sup> *Шершеневич Г. Ф. Учебник русского гражданского права* / Г. Ф. Шершеневич. – 11-е изд. – М.: СПАРК, 1995. – С. 182.

<sup>146</sup> *Русское гражданское право*: учеб.: в 2 ч. / Под ред. Д. И. Мейера. по испр. и доп. 8 изд. 1902. – М.: Статут. – Ч. 2. – 1997. – С. 53.

<sup>147</sup> *Научно-практический комментарий к части первой Гражданского кодекса РФ для предпринимателей* / Под. общ. ред. В. П. Карповича. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: Спарк, ред. журн. «Хозяйство и право», 1999. – С. 343.

<sup>148</sup> *Цивільне право України: підруч.: у 2-х кн.* / За ред. В. І. Борисової, І. В. Спасибо-Фатєєвої та В. Л. Яроцького – К.: Юрінком Інтер. – Кн.1, – 2004. – С. 339.

<sup>149</sup> *Спасибо І. А. Набуття права власності: монографія.* / І. А. Спасибо – К.: Науково-дослідний інститут приватного права і підприємництва, 2009. – С. 44.

Існують різні підходи з приводу співвідношення вищевказаних понять. Так, одні вчені не виокремлюють поняття «набуття» і «виникнення» права спільної власності та розглядають їх як синоніми (Н. Д. Єгоров<sup>150</sup>), інші співвідносять їх як загальне та особливе (Є. О. Суханов<sup>151</sup>) або ж відстоюють позицію, що поняття «набуття» ширше за «виникнення» (В. К. Андрєєв<sup>152</sup>).

У вивченні питань виникнення права спільної власності, як вважається, більш виваженою є позиція І. А. Спасибо про те, що, коли йдеться про набуття права власності, то це припускає (передбачає) вольовий момент, тоді як виникнення права виступає результатом цього прояву волі. Виникнення права залежить від дій суб'єкта або подій, а набуття і є дією, процесом<sup>153</sup>.

У ЦК УРСР 1963 року підстави виникнення і припинення права власності були визначені в главі 12 «Виникнення і припинення права власності». Серед цих підстав переважали так звані первинні (початкові) способи набуття права власності, за яких право власності на майно виникає або вперше (наприклад, у разі створення нової речі самим власником із належних йому матеріалів), або незалежно від волі попередніх власників (наприклад, у разі реквізиції чи конфіскації майна). І, як зазначається в літературі, пріоритетними тут були підстави виникнення права державної власності внаслідок націоналізації, конфіскації, реквізиції майна, перехід у власність держави безхазяйного майна, знахідок, скарбів, бездоглядної худоби тощо<sup>154</sup>.

Підставам набуття права власності присвячено гл. 24 ЦК України. Переважна більшість із передбачених в ній підстав стосується й набуття фізичними особами права спільної власності. Це, зокрема, набуття права власності на новостворене майно (ст. 331 ЦК) або на перероблену річ (ст. 332 ЦК), на знахідку (ст. 338, 339

---

<sup>150</sup> *Егоров Н. Д.* Гражданско-правовое регулирование экономических отношений: учеб. пособие / Н. Д. Егоров. – Л.: Изд-во ЛГУ, 1986. – С. 101.

<sup>151</sup> *Гражданское право: учеб.: в 2-х т. / Под ред. Е. А. Суханова.* – М.: БЕК, 1994. – Т.1. – С. 205.

<sup>152</sup> *Андреев В. К.* О праве частной собственности в России (критический очерк) / В. К. Андреев. – М.: Волтерс Клувер, 2007. – С. 47.

<sup>153</sup> *Спасибо И. А.* Набуття права власності: монографія. / І. А. Спасибо – К.: Науково-дослідний інститут приватного права і підприємництва, 2009. – С. 10.

<sup>154</sup> *Николайчук Л. М.* Цивільно-правові договори як підстава виникнення права приватної власності громадян: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Л. М. Николайчук. – Х., 2004. – С. 16–17.

ЦК), на скарб (ст. 343 ЦК), внаслідок набувальної давності (ст. 344 ЦК), у разі приватизації державного майна або майна, що є в комунальній власності (ст. 345 ЦК), набуття добросовісним набувачем права власності на майно, відчужене особою, яка не мала на це права (ст. 330 ЦК), одержання плодів та доходів від речі (ст. 189 ЦК) тощо.

Крім того, в ЦК України міститься ряд норм, які передбачають можливість визнання права власності на майно в судовому порядку й у випадках, коли право власності ніким не порушується, не оскаржується чи не визнається. Зокрема, це положення статей 376 (набуття права власності на самочинно збудоване нерухоме майно), 392 (визнання права власності у разі втрати власником майна документа, який засвідчує його право власності).

Із найдавніших часів римське право поділяло способи набуття права власності на первісні й похідні. Вважають, що раніше виник первісний спосіб як такий, що ґрунтується на давніх формах набуття права власності. З розвитком цивільного обороту з'явився похідний спосіб. Первісний спосіб набуття полягав у тому, що право власності виникало вперше або проти волі колишнього власника. Похідний спосіб набуття полягав у тому, що право власності переходило від однієї особи до іншої за їхньою взаємною волею, за їхнім бажанням<sup>155</sup>.

За критерієм волі розмежовував способи виникнення права власності на первісні й похідні О. С. Іоффе, на думку якого первісні способи характеризуються тим спільним для них моментом, відповідно до якого вони не зв'язані з волею попереднього власника, а похідні способи характеризуються тим, що в таких випадках право власності набувається за волею попереднього власника і відповідно до згоди нового набувача<sup>156</sup>.

У літературі при розмежуванні способів виникнення права власності на первісні й похідні пропонується використовувати й інший критерій – критерій правонаступництва<sup>157</sup>. Так, на думку М. В. Венецької, критерій волі можна взагалі не враховувати, оскільки він не є всеосяжним, і при його використанні неминуче

---

<sup>155</sup> Підпригора О. А. Римське приватне право: підручник для студентів юрид. спец. вищих навч. Закладів / О. А. Підпригора. – 3-є вид., перероб. та доп. – К.: Видавничий Дім «Ін Юре», 2001. – С. 202.

<sup>156</sup> Іоффе О. С. Избранные труды: в 4 т. Советское гражданское право. / О. С. Иоффе – СПб.: Юридический центр Пресс, 2004. – Т. 1. – С. 283.

<sup>157</sup> Черепяхин Б. Б. Труды по гражданскому праву / Б. Б. Черепяхин. – М.: Статут, 2001. – С. 313.

виникне необхідність робити винятки. Так, при спадкуванні за законом, а не за заповітом, що також є похідним способом виникнення права власності, відсутня воля попереднього власника. Через це при розмежуванні способів виникнення права власності варто приймати єдиний критерій правонаступництва<sup>158</sup>.

Разом із тим, в теорії цивільного права були й противники відповідного поділу. Так, Д. І. Мейєр вважав поділ способів виникнення права власності на первісні і похідні непотрібним та навіть шкідливим. На його думку, в юридичному побуті немає речей, що нікому не належать. Якщо річ не належить нікому на праві власності, то вона зовсім не підлягає юридичним визначенням, оскільки навіть планети та новонароджені тварини в момент їх появи стають чиясь власністю<sup>159</sup>.

Не дивлячись на те, що в українському законодавстві з відповідним поділом способів виникнення права власності на первинні та похідні не пов'язується будь-яких правових наслідків, вважається, що потреба в розмежуванні способів виникнення права спільної власності на первісні та похідні все ж існує, однак більш слушно було б надавати перевагу критерію правонаступництва, оскільки він все ж є більш універсальним. Так, при набутті права спільної власності при спадкуванні за законом відсутня воля власника, однак у цьому випадку про його волю взагалі не йдеться і в правовій конструкції набуття права власності спадкоємцями до уваги не береться.

Отже, під первісними способами виникнення права спільної власності необхідно розуміти такі способи, при яких право власності виникає вперше, оскільки раніше такий об'єкт нікому не належав, у той час як похідними визнаються такі способи виникнення права спільної власності, за якими право власності набувача виникає в силу правонаступництва, у зв'язку з його переходом від попереднього власника до нового, за їхньою спільною волею.

Традиційним і поширеним у науковій літературі є поділ підстав набуття права власності в цілому та права спільної власності зокрема на первинні (початкові) та похідні (вторинні). Первинними підставами, як зазначає О. С. Яворська, прийнято вважати такі, за яких право власності на дане майно виникає вперше або незалежно

---

<sup>158</sup> *Право собственности в Украине.* / Под ред. Я. Н. Шевченко. – К.: Блиц-Информ, 1996. – С. 31

<sup>159</sup> *Русское гражданское право: учеб.: в 2 ч.* / Под ред. Д. И. Мейера. По испр. и доп. 8 изд. 1902. – М.: Статут. – Ч. 2. – 1997. – С. 61.



від попередніх власників. За вторинних підстав право власності ґрунтується на праві попереднього власника<sup>160</sup>.

Отже, способи виникнення права спільної власності різноманітні. Первинними підставами виникнення цього права можуть бути такі юридичні факти, як:

- створення спільної речі чи її спільна переробка (специфікація);
- виявлення скарбу однією особою на земельній ділянці, у будівлі, що належать іншій особі;
- через набувальну давність у разі спільного володіння річчю;
- надходження у спільну власність плодів, продукції, отриманих від використання спільного майна тощо.

Серед похідних підстав виникнення спільної власності можна назвати договір (наприклад, договір про передачу приватизованої квартири в часткову чи сумісну власність фізичних осіб), спадкування за законом чи за заповітом, договір купівлі-продажу, коли майно переходить у власність декількох осіб тощо.

Насамперед, слід звернутись до характеристики первинних (початкових) способів набуття права спільної власності, передбачених ЦК України. Відповідно до ст. 331 ЦК України право власності на нову річ, яка виготовлена (створена) особою, набувається нею, якщо інше не встановлено договором або законом. Особи, які виготовили (створили) річ спільно зі своїх матеріалів на підставі договору, є співвласниками цієї речі. Окремі правила передбачено у пп. 2–4 ст. 331 ЦК України для набуття права власності на новостворене нерухоме майно (житлові будинки, будівлі, споруди тощо). Право власності на ці об'єкти виникає з моменту завершення будівництва (створення) майна. Якщо договором або законом передбачено прийняття нерухомого майна в експлуатацію, право власності виникає з моменту прийняття такого майна в експлуатацію. В разі коли право власності на нерухоме майно за законом підлягає державній реєстрації, право власності виникає з моменту державної реєстрації.

Перш за все, громадянам необхідно отримати земельну ділянку в спільне користування або в спільну власність. Підстави та порядок отримання земельної ділянки в користування або виникнення права спільної власності на неї регулюються Земельним кодексом України

---

<sup>160</sup> Яворська О. С. Підстави виникнення права приватної власності фізичних осіб / О. С. Яворська: автореф. дис. ...канд. юрид. наук: 12.00.03 / Львівський держ. у-т ім. І. Франка. – Л., 1997. – С. 14.

(далі ЗК). Отже, згідно з ЗК України право спільної власності на землю виникає на підставі трьох юридичних фактів, а саме: а) рішення органу влади про передачу земельної ділянки громадянам у їх спільну власність; б) цивільно-правової угоди; в) успадкування земельної ділянки.

Після отримання державного акта на право спільної власності на землю необхідно отримати дозвіл на виконання будівельних робіт, оскільки, виходячи зі змісту ст. 376 ЦК, житловий будинок може бути визнаний самочинно збудованим, якщо він побудований без належного дозволу чи належно затвердженого проекту або з істотними порушеннями будівельних норм чи правил. Порядок надання дозволу на виконання будівельних робіт затверджений постановою Кабінету Міністрів України «Деякі питання надання дозволів на виконання підготовчих і будівельних робіт» № 1104 від 30.09.2009 р.<sup>161</sup>.

Таким чином, для виникнення права спільної власності на новостворене майно особам слід виконати всі необхідні правові процедури, що передбачені чинним законодавством, яке регулює дане питання. Іншими словами, в осіб може виникнути право спільної власності на новостворене майно за умови дотримання ними всіх підстав (юридичних фактів, фактичних дій та умов), що передбачені як ст. 331 ЦК, так й іншими нормативно-правовими актами. Отже, для виникнення спільної власності на новостворене нерухоме майно особам необхідно: 1) отримати земельну ділянку у спільну власність чи користування; 2) отримати дозвіл на виконання будівельних робіт; 3) прийняти нерухоме майно до експлуатації; 4) зареєструвати право власності на нерухоме майно та отримати свідоцтво про право спільної часткової власності на нерухоме майно<sup>162</sup>.

Тобто, особи можуть стати співвласниками нерухомого майна у такий спосіб, як виготовлення (створення) нерухомого майна (ст. 331 ЦК), підставою для цього буде слугувати дотримання всіх вищезазначених вимог.

Відповідно до ч. 4 ст. 331 ЦК України суд за заявою заінтересованої особи може визнати її власником недобудованого нерухомого майна, якщо буде встановлено, що частка робіт, яка не

---

<sup>161</sup> *Постанова Кабінету Міністрів України «Деякі питання надання дозволів на виконання підготовчих і будівельних робіт» від 30.09.2009 р. № 1104 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon.rada.gov.ua>.*

<sup>162</sup> *Романович С. М.* Юридичні підстави виникнення права спільної часткової власності фізичних осіб: дис. ... канд. юрид. наук / С. М. Романович. – К., 2012. – С. 75.

виконана відповідно до проекту, є незначною. Однак виникає запитання, якими саме критеріями повинен керуватися суд під час визнання невиконаної частки робіт незначною? Адже таке застосування ч. 4 ст. 331 ЦК України дає можливість по-різному підходити до оцінки судами різних інстанцій доказів щодо справи і, відповідно, прийняття різних рішень. Саме тому, на думку В. М. Роги, необхідно встановити мінімальний відсоток готовності, згідно з яким можливе визнання права власності на недобудоване нерухоме майно<sup>163</sup>.

Одним із способів набуття права власності може бути переробка чужої речі. Положення ст. 332 ЦК України про набуття права власності на перероблену річ стосуються й тих випадків, коли особи, які діють спільно (переробники), переробляють чужу річ (матеріал), вважаючи її своєю, або здійснюють переробку самочинно, не знаючи, хто є власником матеріалу. Особи, які самочинно переробили чужу річ, не стають власниками нової речі. Право власності на нову рухому річ, яку особи виготовили шляхом переробки з матеріалу, що їм не належить, набувається власником матеріалу, якщо інше не передбачено законом. Якщо вартість переробки істотно перевищує вартість матеріалів, право спільної власності на нову річ набувають особи, які здійснили переробку, за умови, що вони діяли добросовісно. Якщо інше не передбачено договором, власник матеріалу, що набув право власності на виготовлену річ, зобов'язаний компенсувати особам, що здійснили переробку, її вартість. У разі набуття права власності на нову річ особами, що здійснили переробку, ці особи зобов'язані відповідно відшкодувати власникові матеріалу його вартість та завдані збитки.

Однак у разі застосування ст. 332 ЦК України виникають питання, які, вважається, потребують законодавчого вирішення. Так, ЦК України залишає поза увагою випадки, коли частина речі виготовляється зі свого матеріалу, а частина – з чужого. Тому для забезпечення стабільності цивільного обігу та для вирішення питання про долю такої переробленої речі пропонуємо доповнити ст. 332 ЦК України частиною 6 такого змісту: *«У випадках, коли особа здійснила переробку частково зі свого, а частково з чужого матеріалу, вона набуває право власності на новостворену річ лише тоді, коли*

---

<sup>163</sup> *Реалізація чинних Цивільного та Господарського кодексів України: проблеми та перспективи*: Зб. наук. праць (за матеріалами науково-практичної конференції, м. Київ, 24.11.2005 р.) / Редкол.: О. Д. Крупчан (голова) та ін. – К.: НДІ приватного права і підприємництва АПРН України, 2006. – С. 105.

*вартість переробки і наданого нею матеріалу істотно перевищує вартість чужого матеріалу. У цьому разі особа, яка здійснила переробку, зобов'язана відшкодувати власникові використаних в процесі переробки матеріалів їх вартість».*

Згідно з ЦК УРСР 1963 р. (ст. 137) безхазяйне майно переходило у власність держави за рішенням виконкому районної чи міської Ради народних депутатів, винесеним за заявою фінансового органу. У період прийняття ЦК 1963 р. державна й комунальна власність законодавчо не розділялись, тому безхазяйне майно ставало, як правило, власністю держави. Лише в тому випадку, коли виявлялось як безхазяйне майно, що належало колгоспному дворові, воно за заявою колгоспу, на території якого воно знаходилось, і за рішенням виконкому районної (міської) Ради переходило у власність цього колгоспу<sup>164</sup>.

На відміну від ЦК УРСР 1963 р. цивільним законодавством України передбачена можливість набуття фізичними особами права власності на безхазяйне рухоме майно за набувальною давністю. Набувальна давність є новим інститутом для нашої правової системи. Набуття права власності тут пов'язане з давністю володіння. Суб'єктами цього права можуть бути як фізичні та юридичні особи, так і держава, і територіальна громада. Набуття права власності на майно за набувальною давністю передбачено ст. 344 ЦК України. Особа, яка добросовісно заволоділа чужим майном і продовжує відкрито, безперервно володіти нерухомим майном протягом 10 років або рухомим майном протягом 5 років, набуває право власності на це майно (набувальна давність). Набуття права власності на земельну ділянку за набувальною давністю регулюється ЗК України. Право власності на нерухоме майно, що підлягає державній реєстрації, виникає за набувальною давністю з моменту державної реєстрації. Так, право спільної сумісної власності за набувальною давністю виникає, наприклад, у подружжя, що добросовісно заволоділо чужим майном і продовжує відкрито, безперервно володіти нерухомим майном протягом 10 років з моменту державної реєстрації. Якщо подружжя заволоділи майном на підставі договору з його власником, який після закінчення строку договору не пред'явив вимоги про його повернення, вони набувають право власності за набувальною давністю на нерухоме

---

<sup>164</sup> *Николайчук Л. М.* Цивільно-правові договори як підстава виникнення права приватної власності громадян: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Л. М. Николайчук. – Х., 2004. – С. 19–20.

майно через 15, а на рухоме майно – через 5 років з часу спливу позовної давності. Не можна вважати добросовісним набувача спільного майна, який не переконався в згоді на розпорядження ним з боку всіх співвласників: інша справа, що набувач може і зовсім не знати про те, що та чи інша річ перебуває в спільній власності і, отже, може сумлінно помилятися.

Розпоряджатися часткою спільної речі має право кожен із співвласників на власний розсуд, зокрема шляхом її відчуження іншому співвласнику чи навіть сторонній особі. Втрата не зі своєї волі майна його володільцем не перериває строку набувальної давності у разі повернення майна протягом одного року або пред'явлення протягом цього строку позову про його витребування. Право власності за набувальною давністю на нерухоме майно, транспортні засоби, цінні папери набувається за рішенням суду.

Як зазначається у коментарі до ст. 234 ЦК Російської Федерації про набувальну давність, названий спосіб набуття права власності належить до первинних, оскільки права набувача не засновані на попередній власності, а залежать від тривалого, добросовісного, відкритого та безперервного володіння майном як своїм власним<sup>165</sup>. Добросовісне володіння означає, що особа не знала і не повинна була знати про його незаконність (ст. 302 ЦК РФ)<sup>166</sup>. Таке ж розуміння добросовісності володіння, яке дається у ч. 1 ст. 388 ЦК України стосовно випадків витребування майна від добросовісного набувача, очевидно, може бути застосоване й до набувальної давності.

Отже, для набуття права власності за давністю володіння необхідне дотримання таких умов:

- 1) фактично володіти річчю потрібно добросовісно, тобто заволодіння річчю повинно бути правомірним;
- 2) добросовісне володіння повинно бути відкритим, а володільць повинен ставитися до речі як до своєї – підтримувати її в належному стані, користуватися нею;
- 3) володіння повинно бути безперервним;
- 4) потрібно дотримуватись строку спливу набувальної давності;
- 5) набуття права власності на земельну ділянку за набувальною давністю регулюється законом;

---

<sup>165</sup> *Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части первой (постатейный)*. – М.: Юридическая фирма КОНТРАКТ - ИНФРА. – 1998. – С. 456.

<sup>166</sup> У ст. 302 ЦК РФ йдеться про умови (обставини), за яких майно може бути витребуване у добросовісного набувача.

б) потрібно враховувати момент державної реєстрації у разі визначення моменту виникнення права власності за набувальною давністю;

7) 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;

8) документом, який посвідчує право власності за набувальною давністю на нерухоме майно, транспортні засоби, цінні папери, є рішення суду<sup>167</sup>.

На відміну від ЦК УРСР 1963 р., який передбачав перехід знахідок і скарбів у власність держави (статті 138 і 140), ЦК України допускає можливість звернення таких речей у власність фізичних осіб. Так, відповідно до ст. 337 ЦК України особа, яка знайшла загублену річ, повинна негайно повідомити про це особу, яка її загубила, або власника речі і повернути знайдену річ цій особі. Особа, яка знайшла загублену річ у приміщенні або транспортному засобі, зобов'язана передати її особі, яка представляє володільця цього приміщення чи транспортного засобу. Особа, якій передано знахідку, набуває права і обов'язки особи, яка знайшла загублену річ. Якщо особа, яка має право вимагати повернення загубленої речі, або місце її перебування невідомі, той, хто знайшов загублену річ, повинен заявити про знахідку міліції або органу місцевого самоврядування.

Разом із тим, відповідно до ст. 338 ЦК України особа, яка знайшла загублену річ, набуває право власності на неї після спливу шести місяців з моменту заявлення про знахідку міліції або органам місцевого самоврядування за умови, що:

а) не буде встановлено власника або іншу особу, яка має право вимагати повернення загубленої речі;

б) власник або інша особа, яка має право вимагати повернення загубленої речі, не заявить про свої права на річ особі, яка її знайшла, міліції або органам місцевого самоврядування.

Згідно зі ст. 343 ЦК України скарбом є закопані в землі чи приховані іншим способом гроші, валютні цінності, інші цінні речі, власник яких невідомий або за законом втратив на них право власності. Особа, яка виявила скарб, набуває право власності на нього. Якщо скарб був прихований у майні, що належить на праві власності іншій особі, той, хто виявив його, та власник майна, у

---

<sup>167</sup> *Цивільний кодекс України: Науково-практичний коментар / За ред. розробників проекту Цивільного кодексу України. – К.: Істина, 2004. – С. 261.*

якому скарб був прихований, набувають у рівних частках право спільної часткової власності на нього. У разі виявлення скарбу особою, яка здійснювала розкопки чи пошук цінностей без згоди на це власника майна, в якому він був прихований, право власності на скарб набуває власник цього майна. У разі виявлення скарбу, що є пам'яткою історії та культури, право власності на нього набуває держава.

Одним із способів виникнення права власності є набуття фізичними особами права власності на рухоме майно, від якого власник відмовився. Серед підстав припинення права власності, зазначених у ст. 346 ЦК України, є відмова власника від права власності. За ст. 347 ЦК України особа може відмовитись від права власності на майно, заявивши про це або ж вчинивши інші дії, які свідчать про її відмову від права власності. Особа, що заволоділа рухомою річчю, від якої власник відмовився, набуває право власності на цю річ з моменту заволодіння нею. Таким чином, набуття права власності на рухоме майно, від якого власник відмовився, належить до початкових способів виникнення права власності, оскільки між попереднім власником і новим немає домовленості (договору) про перехід права власності на майно від однієї особи до іншої.

Серед похідних способів виникнення спільної власності можна назвати договір (правочин). Так, спільна власність на майно виникає з різних підстав: а) спільного будівництва чи придбання за договором купівлі-продажу житлового будинку декількома фізичними особами; б) успадкування майна; в) участі фізичних осіб у спільному зведенні будь-яких об'єктів господарського і соціально-культурного призначення; г) приватизації квартири (будинку) відповідно до письмової угоди повнолітніх членів сім'ї, що проживають у цій квартирі (будинку) тощо<sup>168</sup>. Умовою виникнення спільної сумісної власності є наявність особисто-довірчих відносин між фізичними особами, що засновані на шлюбі (власність подружжя), належності до члена родини наймача і спільне з ним проживання (спільна сумісна власність на приватизовану квартиру).

Серед підстав виникнення права спільної власності фізичних осіб важливого значення набуває приватизація майна, що є державною або комунальною власністю. Згідно зі ст. 345 ЦК України фізичні та юридичні особи можуть набувати право власності у разі приватизації

---

<sup>168</sup> *Гражданское право*. В 2-х частях / Отв. ред. А. Г. Калпин, А. И. Масляев. Ч. 1. – М.: Юристь, 1997. – С. 319.

державного майна та майна, що є в комунальній власності. Приватизація зазначеного майна здійснюється у порядку, встановленому законом. Закон України «Про приватизацію державного житлового фонду» від 19 червня 1992 року<sup>169</sup> передбачає відчуження на користь громадян квартир (будинків) та приналежних до них господарських споруд і приміщень (підвалів, сараїв тощо). Звертає на себе увагу те, що в Законі використовується виключно поняття «громадянин», а не «фізична особа». Таким чином, іноземці не можуть розраховувати на отримання частки державного житлового фонду.

Відповідно до ст. 8 Закону України «Про приватизацію державного житлового фонду» передача займаних квартир (будинків) здійснюється в спільну часткову або спільну сумісну власність за письмовою згодою всіх повнолітніх членів сім'ї, які постійно мешкають у даній квартирі (будинку), в тому числі тимчасово відсутніх, за якими зберігається право на житло, з обов'язковим визначенням уповноваженого власника квартири (будинку). Таким чином, подружжя на власний розсуд визначають, на якому праві їм належатиме квартира – спільної сумісної чи спільної часткової власності. Не виникає спільної власності на майно, якщо воно складається з декількох складових частин, кожна з яких має свого власника. Наприклад, у разі придбання у власність квартир у багатоквартирному будинку власність на квартиру виникає в громадян, що викупили квартиру, а спільна власність на будинок у цілому в них не виникає, і правила цивільного законодавства про спільну власність на будинок не поширюються на окремі квартири. Однак у цих випадках неминуча спільна власність на об'єкти будинку, що не підлягають поділу, – дах, фундамент, підвал, комунікації, які забезпечують нормальне використання будинку<sup>170</sup>.

Законом України «Про приватизацію державного житлового фонду» не визначено умов, за якими один із членів сім'ї може отримати більшу або меншу частку в приватизованому житлі. Частки в жиллому приміщенні кожного з повнолітніх членів сім'ї, яким передається у власність займана квартира (будинок), є рівними.

---

<sup>169</sup> Закон України «Про приватизацію державного житлового фонду» від 19 червня 1992 року // Відомості Верховної Ради України. –1992. – № 36. – Ст. 8.

<sup>170</sup> *Гражданское право* России: Курс лекций. (В 2-х частях) / Отв. ред. М. И. Брагинский, В. В. Зелеский, Н. И. Клейн. Ч. 1. – М.: Юридическая литература, 1996. – С. 109.



Для прикладу можна навести справу за позовом Ш. Б. до Д. В. та Д. І. про визнання договору дарування 1/4 квартири в м. Одесі недійсним та виселення Д. І. з квартири. На обґрунтування своїх вимог позивач зазначив, що 26 липня 1993 р. ця квартира була приватизована Д. В., Ш. Б., Ш. О. і Ш. Я. на праві спільної сумісної власності. У травні 2000 р. Ш. Б. дізнався від своєї матері, Д. В., що вона 16 серпня 1996 р. подарувала 1/4 квартири своєму чоловікові, Д. І., який на підставі зазначеного договору дарування був прописаний у спірній квартирі. Відповідачі позов не визнали й звернулися із зустрічним позовом про визнання за Д. І. права власності на 1/4 квартири, мотивуючи позовні вимоги тим, що на день її приватизації Д. В., Ш. Б., Ш. О. та Ш. Я. мали рівні частки у спільній сумісній власності. Оскільки свою частку Д. В. подарувала Д. І., за ним і треба визнати право власності.

Справа судами розглядалася неодноразово. Жовтневий районний суд м. Одеси рішенням від 23 березня 2001 р. у позові Ш. Б. та у задоволенні зустрічного позову відмовив. Апеляційний суд Одеської області зазначене рішення районного суду скасував і постановив нове, яким позов Ш. Б. задовольнив: визнав недійсним договір дарування та постановив виселити Д. І. зі спірної квартири. Д. В. та Д. І. подали касаційну скаргу, в якій просили скасувати рішення апеляційної інстанції з підстав неправильного застосування судом вимог матеріального та процесуального права. Перевіривши матеріали справи, Судова палата у цивільних справах Верховного Суду України дійшла висновку, що касаційна скарга підлягає задоволенню з таких підстав. Відповідно до ст. 12 Закону України «Про приватизацію державного житлового фонду» власник приватизованого майна має право розпоряджатися квартирою на свій власний розсуд: продати, подарувати, заповісти, укласти інші угоди, не заборонені законом. Як встановив суд першої інстанції, Д. В. 16 вересня 1996 р. уклала договір дарування, відповідно до якого передала 1/4 квартири у власність Д. І. на підставі свідоцтва про право власності на житло. Згідно із зазначеним свідоцтвом власниками квартири на той час були Д. В., Ш. Б., Ш. О. і Ш. Я. Внаслідок цього Д. В. вважала, що вона мала рівне з іншими членами сім'ї право на спірну квартиру.

Відповідно до ч. 2 ст. 8 Закону України «Про приватизацію державного житлового фонду» передача займаних квартир (будинків) здійснюється в спільну сумісну або часткову власність за письмовою згодою всіх повнолітніх членів сім'ї, які постійно мешкають у цій квартирі (будинку), у тому числі тих, що тимчасово відсутні й за якими зберігається право на житло, з обов'язковим визначенням

уповноваженого власника квартири (будинку). Оскільки Законом України «Про приватизацію державного житлового фонду» не визначено умов, за яких один із членів сім'ї матиме більшу або меншу частку в приватизованому житлі, то частка кожного є рівною.

Ураховуючи, що рішення суду першої інстанції є обґрунтованим і відповідає вимогам матеріального та процесуального права, а суд апеляційної інстанції скасував його помилково, Судова палата у цивільних справах Верховного Суду України, керуючись ст. 334 ЦПК, касаційну скаргу Д. В. та Д. І. задовольнила, рішення Апеляційного суду Одеської області скасувала, а рішення Жовтневого районного суду м. Одеси залишила в силі<sup>171</sup>.

Отже, залежно від розміру житла і кількості осіб (наймачів), які мають право на приватизацію житла у державному та комунальному житлових фондах, передача житла у власність громадян здійснюється або повністю безоплатно, або частково безоплатно з оплатою надлишків загальної площі квартир (будинків). Передача квартир (будинків) у власність громадян з доплатою, безоплатно чи з компенсацією оформляється свідоцтвом про право власності на квартиру (будинки), яке реєструється в органах приватизації та не потребує нотаріального посвідчення.

Новим законодавством про власність були передбачені особливі підстави для набуття права власності на приватизовані земельні ділянки. На думку І. В. Жилінкової, приватизація земельних ділянок – це різновид приватизації, який означає перехід земельних ділянок із державної власності у власність окремих громадян<sup>172</sup>. Згідно зі ст. 116 ЗК України кожен громадянин має право скористатися своїм особистим правом на безоплатне отримання земельних ділянок у власність. Цим правом може скористатися як чоловік, так і дружина, приватизувавши (кожен з них окремо) земельні ділянки різного цільового призначення (статті 116, 121 ЗК України)<sup>173</sup>.

Приватизація іншого (крім житла) державного і комунального майна здійснюється в порядку, визначеному законами України «Про приватизацію державного майна» від 4 березня 1992 р.<sup>174</sup>, «Про

---

<sup>171</sup> Вісник Верховного Суду України. – 2005. – №1. – С. 19–20.

<sup>172</sup> Жилінкова І. В. Правовий режим приватизованого майна подружжя // Суспільство. Держава. Право. Випуск 5. Цивільне право. – 2005. – С. 48.

<sup>173</sup> Земельний кодекс України: Науково-практичний коментар / За ред. В. І. Семчика. – К.: Видавничий Дім «Ін Юре», 2003. – С. 350, 364.

<sup>174</sup> Закон України «Про приватизацію державного майна» від 4 березня 1992 р. // Відомості Верховної Ради України. – 1997. – № 17. – Ст. 123.

приватизацію невеликих державних підприємств (малу приватизацію)» від 6 березня 1992 р.<sup>175</sup> та іншими нормативними актами. Підставою виникнення у фізичних осіб права спільної власності на приватизаційні об'єкти є договір купівлі-продажу, що укладається між покупцем та відповідним органом приватизації за результатами аукціону або конкурсу<sup>176</sup>.

На особливу увагу заслуговує питання про набуття добросовісним набувачем права власності на майно, відчужене особою, яка не мала на це права. Відповідно до ст. 330 ЦК України, якщо майно відчужене особою, яка не мала на це права, добросовісний набувач набуває право власності на нього, якщо згідно зі ст. 388 ЦК майно не може бути витребуване у нього. Однак виникає запитання, що ж є підставою для виникнення у добросовісного набувача права власності на майно, відчужене неуправомоченою на це особою?

Для відповіді на це запитання необхідно, передусім, звернутися до умов витребування (віндикації) майна як способу захисту права власності. Умови витребування майна власником із чужого незаконного володіння та проведення при цьому розрахунків між власником і набувачем визначено у статтях 387–390 ЦК України. Зокрема, власник має право витребувати своє майно від особи, яка незаконно, тобто без відповідної правової підстави, заволоділа ним. Що ж до добросовісного набувача, який придбав майно за відплатним договором у особи, яка не мала права його відчужувати, то власник має право витребувати це майно лише у разі, якщо воно: 1) було загублене власником або особою, якій він передав майно у володіння; 2) було викрадене у того чи іншого; 3) вибуло з володіння того чи іншого не з їхньої волі іншим шляхом. Якщо майно було набуте безвідплатно в особи, яка не мала права його відчужувати, власник має право витребувати його від добросовісного набувача у всіх випадках. Винятки з цього правила становлять випадки витребування грошей та цінних паперів на пред'явника, а також майна, проданого в порядку, встановленому для виконання судових рішень – від добросовісного набувача це майно не може бути витребуване.

---

<sup>175</sup> Закон України «Про приватизацію невеликих державних підприємств (малу приватизацію)» від 6 березня 1992 р. // Відомості Верховної Ради України. – 1992. – № 24. – Ст. 350.

<sup>176</sup> Демченко Н. С. Договір купівлі-продажу об'єктів приватизації. – К: Оріяни. – 2000. – С. 84.

Отже, за відсутності переваг у захисті права державної чи комунальної власності, власності інших (недержавних) організацій (так званої необмеженої віндикації) фізична особа як добросовісний набувач може стати власником майна, коли у віндикаційному позові власникові відмовлено. Саме таке правило й закріплене в ст. 330 ЦК України, за якою в тих випадках, коли майно, відчужене особою, що не мала на це права, не може бути витребуване в добросовісного набувача, останній набуває право власності на нього.

Однак залишається незрозумілим, чому ж законодавець захищає інтереси добросовісного набувача? Як слушно зазначає І. О. Дзера, це пояснюється тим, що добросовісний набувач не повинен зазнавати збитків через помилки власника у виборі контрагента. Було б несправедливим позбавити добросовісного набувача речі, яка за волею власника чи його контрагента вийшла з їхнього володіння. Тому власникові надається право вимагати відшкодування збитків з особи, яка порушила умови відповідного договору і, зловживаючи довірою власника речі, продала річ, не маючи на це права<sup>177</sup>.

Одним із способів виникнення права спільної власності є одержання власником продукції, плодів і доходів від використання спільного майна. За ст. 189 ЦК України продукцією, плодами і доходами є все те, що виробляється, добувається, одержується з речі або приноситься річчю. Продукція, плоди та доходи належать власникові речі, якщо інше не встановлено законом або договором. Відповідно до ст. 359 ЦК України плоди, продукція та доходи від використання майна, що є у спільній частковій власності, надходять до складу спільного майна і розподіляються між співвласниками відповідно до їхніх часток у праві спільної часткової власності, якщо інше не встановлено домовленістю між ними.

Отже, як спільна часткова, так і спільна сумісна власність можуть виникати або на підставі певних юридичних фактів, зазначених у ЦК України, який передбачає щодо спільно створюваного кількома особами майна встановлення правового режиму спільної часткової чи спільної сумісної власності, або на підставі договорів.

Серед інших підстав виникнення у фізичних осіб права спільної власності потрібно також виділити ще й такі:

---

<sup>177</sup> Дзера І. О. Цивільно-правові засоби захисту права власності в Україні. – К.: Юрінком Інтер, 2001. – С. 58.

– одержання дивідендів від цінних паперів і вкладів у кредитних установах;

– отримання грошових сум чи іншого майна в порядку відшкодування заподіяної шкоди майну, яке є об'єктом спільної власності;

– отримання різних премій (наприклад, за досягнення в галузі науки, культури, мистецтва), вигравів (наприклад, лотерейних), призів (наприклад, від участі в конкурсах, спортивних та інших змаганнях).

Разом із тим, приходимо до висновку, що все ж головною підставою набуття фізичними особами права спільної власності на майно (рiч) є укладання ними різного роду правочинів, серед яких основне місце посідають цивільно-правові договори.

### **§ 3. Набуття та припинення права власності юридичною особою**

#### **3.1. Набуття та припинення права власності юридичною особою публічного права**

Проблематика участі в цивільних відносинах таких їх можливих учасників як юридичні особи публічного права надає змогу дійти висновку, що однією з ключових складових визначеного напрямку дослідження є участь цих суб'єктів у відносинах власності.

До того ж, незважаючи на досить довгий період вивчення відносин власності та права власності, можна стверджувати, що саме в напрямі участі в цих відносинах суб'єктів публічного права виникають чисельні нові запитання щодо змісту відносин власності, суті права власності, існування можливих видів та форм права власності тощо. Тому надання відповіді на ці запитання є актуальним для вітчизняної правової науки з метою мінімізації проблем практики, пов'язаних з участю юридичних осіб публічного права та інших суб'єктів публічного права у відносинах власності.

Як визначено, тематика цього дослідження є дещо вужчою та вимагає зосередження уваги лише на двох моментах існування відносин власності, а саме — набуття та припинення права власності в юридичних осіб публічного права. Проте й у визначеній тематиці дослідження є актуальним та необхідним, хоча б з огляду на те, що набуття та припинення права власності є тими фактами, з якими

пов'язується динаміка відносин власності, для якої у певних випадках характерна зміна приватного власника на публічного та навпаки.

В якості певних вихідних застережень дослідження понять набуття та припинення права власності юридичними особами публічного права слід вказати на таке.

По-перше, невизначеним та дискусійним є питання щодо співвідношення понять *суб'єкт публічного права*, на існування якого вказує ст. 2 ЦК України, та власне, *юридична особа публічного права* (ст. 81, 82, 167–169, 329 ЦК України).

По-друге, незважаючи на ту обставину, що чинний ЦК України вказує на існування такого різновиду юридичних осіб, як юридична особа публічного права (ст. 81 ЦК), сутність, обсяг та зміст цього поняття є предметом постійної наукової дискусії.

По-третє, із врахуванням існуючого уявлення про те, що юридична особа публічного права фактично являє собою різні органи державної влади, органи місцевого самоврядування, державні та комунальні підприємства тощо, сумнівним видається твердження про саму можливість набуття права власності цією особою та, звісно, подальше припинення права власності, оскільки ці суб'єкти згідно із сучасною вітчизняною юриспруденцією не є та не можуть бути власниками.

Аналізуючи проблему співвідношення понять «суб'єкт публічного права», з одного боку, та «юридична особа публічного права», з іншого, можна констатувати, що поняття «суб'єкт публічного права» переважно перебуває за межами уваги вітчизняних науковців, тому існуючі наукові дослідження цього поняття є радше винятком, ніж загальним правилом<sup>178</sup>.

Більше того, можна стверджувати про своєрідну підміну тези, відповідно до якої дискусія щодо можливих особливостей участі в цивільних відносинах суб'єктів публічного права була трансформована в дискусію щодо виявлення особливостей участі в цивільних відносинах

---

<sup>178</sup> Лавренюк А. В. Суб'єкт публічного права: єдинство поняття як многоаспектного явлення в російській правовій системі / А. В. Лавренюк // Право и государство: теория и практика. – М.: Право и государство. – 2007. – № 5. – С. 21–26; Первомайський О. О. Участь суб'єктів публічного права в цивільних відносинах: засади та форми / О.О. Первомайський // Приватне право і підприємництво. Збірник наукових праць. Вип. 11, 2012 р. / Редкол.: Крупчан О. Д. (гол. ред.) та ін. – К.: Науково-дослідний інститут приватного права і підприємництва Національної академії правових наук України, 2012. – С. 52–62.

окремих різновидів суб'єктів публічного права, а саме: юридичних осіб публічного права,<sup>179</sup> держави,<sup>180</sup> територіальних громад.<sup>181</sup>

При цьому, фактично, була проігнорована та обставина, що згідно зі ст. 2 ЦК України поняття суб'єкта публічного права є своєрідним родовим поняттям для таких учасників цивільних відносин, як держава, територіальні громади, органи державної влади, органи місцевого самоврядування, які визнають юридичними особами публічного права тощо. В результаті подібної дослідницької прогалини чинний ЦК України не містить судження, що вказувало б на можливий формально-логічний взаємозв'язок понять «суб'єкт публічного права» та «юридична особа публічного права» між собою.

Існування дискусії щодо змісту поняття юридична особа публічного права доводить посилання не лише на фахівців, які, досліджуючи це поняття, витлумачують його по-різному<sup>182</sup>, а й на тих

---

<sup>179</sup> *Блацук Т. В.* Особливості участі юридичних осіб публічного права у цивільних правовідносинах. / Т. В. Блацук // Приватне право і підприємництво. – К., 2009. – № 8. – С. 51–56; *Підхлібна О. В.* Юридичні особи публічного права: поняття та особливості правового статусу // Правові та економічні передумови участі суб'єктів публічного права в приватних відносинах: загальнодержавні та регіональні аспекти (м. Кіровоград, 09–10 грудня 2011 року): Збірник матеріалів Міжнародної науково-практичної конференції / Ред. кол. О. О. Первомайський (голова), Г. Ю. Шаркова (заступник голови) та ін. – К.: НДІ приватного права і підприємництва НАПрН України, 2011. – С. 81–85.

<sup>180</sup> *Андреев Ю. Н.* Участие государства в гражданско-правовых отношениях. – СПб.: Изд-во Р. Асланова «Юр центр Пресс», 2005. – 355 с.; *Дзера Ю. М.* Держава як учасник цивільних правовідносин: автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / Ю. М. Дзера; Київ. нац. ун-т ім. Т.Шевченка. — К., 2011. — С. 20; *Клименко О. М.* Держава як суб'єкт цивільного права / О. М. Клименко // Юриспруденція: теорія і практика: Центр правових досліджень Фурси. – 2005. – № 2 (4). – С. 27–31.

<sup>181</sup> *Первомайський О. О.* Участь територіальної громади у цивільних правовідносинах / О. О. Первомайський // Серія «Юридичний радник». – Х.: Страйд, 2005. – 184 с.

<sup>182</sup> *Бондаренко Л.* Цивільно-правовий аналіз юридичних осіб публічного права / Л. Бондаренко // Підприємництво, господарство і право. – 2005. – № 12. – С. 33–35; *Кузнецова Н. С., Довгерт А. С.* Институт юридического лица в Гражданском кодексе Украины / Н. С. Кузнецова, А. С. Довгерт // Альманах цивилистики: Сборник статей. Вып. 5 / Под ред. Р. А. Майданика. – К.: Алерта, 2012. – С. 169–208; *Кучеренко І. М.* Юридичні особи публічного права як суб'єкти цивільних правовідносин / І. М. Кучеренко // Еволюція цивільного законодавства України: проблеми теорії і практики / Кол. монографія; За ред. Я. М. Шевченко. – К.: Юридична думка, 2007. – С. 168–214; *Майданик Р. А.* Юридические лица публичного права в украинском и международном праве / Р. А. Майданик // Альманах цивилистики: сборник статей. Вып. 3 / Под ред. Р. А. Майданика – К.: Алерта; К.: Центр учебной литературы, 2010. – С. 119–179; *Сабодаш П. Б.* Очерк о юридических лицах публичного права: некоторые теоретико-правовые проблемы / П. Б. Сабодаш // Альманах цивилистики: сборник статей. Вып. 3 / Под ред. Р. А. Майданика. – К.: Алерта; К.: Центр учебной литературы, 2010. – С. 179–204; *Чиркин В. Е.* Юридическое лицо публичного права / В. Е. Чиркин. – М. Норма, 2009. – С. 9–24; *Ястребов О. А.* Юридическое лицо публичного права: сравнительно-правовое исследование. Автореферат на соискание научной степени доктора юрид. наук по специальности 12.00.14. / О. А. Ястребов. – М., 2010. – С. 3–7.

колег, які цілком обґрунтовано ставлять під питання сенс виокремлення цього поняття та, власне, й сам поділ юридичних осіб на два види: юридичних осіб приватного та публічного права<sup>183</sup>.

При цьому для прихильників тези про необхідність виокремлення такого виду юридичних осіб, як юридичні особи публічного права, дискусійним є й інше питання, а саме щодо можливості або, відповідно, неможливості зарахування до проявів останніх держави Україна, територіальних громад сіл, селищ та міст. Так, одні науковці з посиланням на положення ЦК України та інші акти цивільного законодавства аргументують тезу про зарахування, наприклад, держави Україна до самостійного виду учасників цивільних відносин<sup>184</sup>. На думку ж інших науковців, держава, як й інші територіальні публічно-правові утворення, є юридичними особами публічного права.<sup>185</sup>

Констатуючи те, що поняття юридичної особи публічного права є лише частково складовою предмета дослідження в межах цієї монографічної праці, все ж акцентуємо увагу на принципову значущість результатів зазначеної вище дискусії і для питань набуття та припинення права власності в юридичній особі публічного права, оскільки якщо відсутні сумніви у тому, що держава Україна та територіальні громади є та можуть бути власниками<sup>186</sup>, то у випадку виключення цих суб'єктів з обсягу поняття «юридична особа публічного права» постає цілком логічне питання: а які ж тоді юридичні особи публічного права можуть бути власниками?

Надаючи відповідь на це питання в контексті тлумачення ст. 329 ЦК України, І. А. Селіванова цілком виправдано стверджує, що

---

<sup>183</sup> *Примак В. Д.* До питань про сенс і критерії розмежування юридичних осіб публічного та приватного права / В. Д. Примак // *Юридична Україна*. – 2004. – № 2. – С. 43–49; *Чиркин В. Е.* Необходимо ли понятие юридического лица публичного права / В. Е. Чиркин // *Государство и право*. – 2006. – № 5. – С. 25–27.

<sup>184</sup> *Дзера Ю. М.* Держава як учасник цивільних правовідносин: автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / Ю. М. Дзера; Київ. нац. ун-т ім. Т. Шевченка. – К., 2011. – С. 4–7.

<sup>185</sup> *Довгерт А. С.* Концепція та види юридичних осіб у проекті Цивільного кодексу України / Кодифікація приватного (цивільного) права України / За ред. проф. А. Довгерта. – К.: Український центр правничих студій, 2000. – С. 62.

<sup>186</sup> *Йдеться* про так звані право державної та комунальної власності, на існування яких вказує Конституція України (ст. 41), ЦК України (ст. 326, 327) та інше чинне законодавство.



«...суперечність цієї норми іншому законодавству України призвело до того, що *ця норма не діє*»<sup>187</sup> (курсив наш – О. П.).

Тобто, коментуючи ст. 329 ЦК України, що, нагадаємо, безпосередньо присвячена регулюванню відносин з набуття права власності юридичною особою публічного права, науковець з посиланням на ЦК України та інше чинне законодавство цілком виправдано стверджує, що існуючі підвиди юридичних осіб приватного права (до яких не належать держава Україна та територіальні громади) не можуть набувати суб'єктивне право власності.

Так, для такого різновиду юридичних осіб публічного права, як державні та комунальні підприємства тощо, які відповідно до термінології ГК України можуть бути визначені як суб'єкти господарювання державного та комунального секторів економіки, речовим титулом, на підставі якого вони володіють майном, є право господарського відання та право оперативного управління (п. 5 ст. 22, п. 1 ст. 24 ГК України). А отже, по-перше, вони не можуть бути власниками, по-друге, для цих суб'єктів неможливе набуття і припинення такого суб'єктивного цивільного права як права власності.

На підставі іншого обґрунтування, однак з аналогічним за змістом твердженням, можна довести неможливість набуття права власності й такими юридичними особами публічного права, як органи державної влади та органи місцевого самоврядування. Підставою для подібних висновків є те, що чинне законодавство взагалі не визначає той речовий титул, на якому ці органи влади, що одночасно мають статус юридичної особи публічного права, володіють, відповідно, державним та (або) комунальним майном. Суті відносин між цими органами влади, з одного боку, та державою Україна чи відповідною територіальною громадою, з іншого, не відповідає становище, при якому перші були б самостійними суб'єктами права власності, тобто

---

<sup>187</sup> Селіванова І. А. Стаття 329. Набуття права власності юридичною особою публічного права / І. А. Селіванова // Цивільний кодекс України: Науково-практичний коментар (пояснення, тлумачення, рекомендації з використанням позицій вищих судових інстанцій, Міністерства юстиції, науковців, фахівців). Т. 5: Право власності та інші речові права / За ред. проф. І. В. Спасибо-Фатєєвої. – Серія «Коментарі та аналітика». – Х.: ФО-П Лисяк Л.С., 2011. – С. 77.

власниками майна, оскільки цілком зрозуміло, що первинну роль у взаємодії органів влади та держави Україна чи територіальної громади відіграють останні, а тому, саме вони й є власниками, відповідно, державного або комунального майна. Отже, якщо органи державної влади та органи місцевого самоврядування і мають певний титул як підставу володіння державним та (або) комунальним майном, то це не право власності.

При цьому науковців та практикуючих юристів не має вводити в оману те, що органи державної влади, органи місцевого самоврядування є та можуть бути визначені як фактичні володільці державного та (або) комунального майна, є сторонами в договорах щодо відчуження чи придбання державного та (або) комунального майна та можуть зазначатися як суб'єкти, за якими реєструється державне та (або) комунальне майно. У всіх цих випадках власником цього майна все ж є або держава Україна, або відповідна територіальна громада, а вказівка на органи державної влади та органи місцевого самоврядування є лише проявом певної традиції та техніко-юридичним засобом, що вказує на відповідальну за майно особу, спрощує укладення договору, здійснення реєстраційних дій тощо.

Таким чином, можна дійти висновку про певну алогічність твердження про набуття та припинення права власності юридичними особами публічного права, а отже й певну декларативність положення ст. 329 ЦК України.

Водночас, на наше переконання, таке твердження є передчасним.

По-перше, не є завершеною дискусія щодо можливості визнання юридичними особами публічного права таких потенційних учасників цивільних відносин, як держава Україна та територіальні громади. Позитивна відповідь на це запитання, безперечно, докорінно змінить зміст відповіді на запитання щодо набуття та припинення права власності юридичною особою публічного права, оскільки держава Україна та територіальні громади сіл, селищ та міст є суб'єктами відносин власності та можуть набувати й припиняти свої права власності, та, що не менш важливо, саме щодо цих інститутів (набуття та припинення права власності) у держави Україна та територіальних громад сіл, селищ та міст є істотні особливості, що мають бути відповідним чином досліджені.

По-друге, «позбавлення» вітчизняного цивільного права таких речових прав як право господарського відання та оперативного

управління було викликано намаганням усунути аномалію, пов'язану з участю в цивільних відносинах юридичних осіб, які не можуть бути власниками. Так, пояснюючи причини вилучення із цивільного права та збереження в господарському законодавстві таких понять, як право господарського відання та оперативного управління, А. С. Довгерт зокрема вказує, що існування юридичних осіб, які мають такі речові права як право господарського відання та оперативного управління «...суперечить нормальному майновому обороту і зберігається лише внаслідок тривалого *перехідного етапу* вітчизняної економіки»<sup>188</sup> (курсив наш – О. П.).

Отже, можна спрогнозувати, що в подальшому при збереженні існування такого різновиду юридичних осіб як юридичні особи публічного права та неминучому завершенні вказаного перехідного етапу розвитку вітчизняної економіки ці юридичні особи не зможуть володіти майном на таких речових правах, як право господарського відання та оперативного управління, оскільки існування останніх буде припинено. Врешті, актуалізується питання щодо виду та змісту можливих титулів, на підставі яких державне та (або) комунальне майно буде перебувати у володінні юридичних осіб публічного права. За змістом предмета цього дослідження, зокрема, набуде актуальності питання щодо можливості перебування державного та (або) комунального майна в юридичної особи публічного права<sup>189</sup> на праві власності, а у випадку позитивної відповіді на це запитання, потребуватимуть свого дослідження і відносини щодо набуття та припинення права власності в цих суб'єктів.

Безперечно, слід погодитися із думкою про те, що визнання за юридичними особами публічного права можливості набуття суб'єктивного права власності матиме наслідком нову хвилю проблем наукового та практичного змісту, пов'язаних, насамперед, з тією обставиною, що за наявності права власності, наприклад, у такого учасника цивільних відносин як держава Україна, твердження про одночасне існування права власності на той же об'єкт у юридичної

---

<sup>188</sup> Довгерт А. С. Загальні положення про юридичну особу / А. С. Довгерт // Цивільний кодекс України: Науково-практичний коментар / За ред. розробників проекту Цивільного кодексу України. – К.: Істина. – С. 67.

<sup>189</sup> Якщо різновидом юридичної особи не буде в подальшому визнано державу та територіальні громади.

особи публічного права, що створена державою, призведе до утвердження існування «розщепленого» права власності, що не визнається вітчизняним цивільним правом. Тому можна припустити, що ідея про можливість набуття юридичними особами публічного права такого суб'єктивного права як права власності навіть в далекій перспективі є хибною.

Водночас, слід визнати, що, по-перше, не виключається подальша трансформація у розумінні змісту суб'єктивного права власності в бік визнання можливості його розщеплення<sup>190</sup>, по-друге, можливо віднайти й такі правові моделі участі суб'єктів публічного права у відносинах власності, за якими одночасно буде дотримано своєрідну заборону на існування «розщепленого» права власності та наділено юридичних осіб публічного права можливістю набувати та припиняти право власності. Наприклад, власником речі може бути визнано юридичну особу публічного права, яка адміністративно чи іншим чином підконтрольна державі Україна, що, в свою чергу, не є суб'єктом права власності. Зрозуміло, що в цьому випадку істотним недоліком та фактором, що провокує створення нової низки проблем, є те, що відмова від концепції єдиного та одиничного суб'єкта права державної власності – держави Україна потягне за собою створення багатосуб'єктних відносин права державної власності, що само по собі є проблемою в аспекті розпорошеності права власності, потреби в з'ясуванні змісту та характеру взаємодії, координації всіх можливих співвласників державного майна тощо. Однак принципово важливим є те, що такий варіант залучення суб'єктів публічного права до відносин власності існує, а проблеми з його втіленням, на наше переконання, пов'язані не стільки з його інституційними вадами, скільки з відсутністю належного досвіду в забезпеченні ефективного державного управління системою органів державної влади та інших представників держави.

Таким чином, підводячи проміжні підсумки дослідження відносин з набуття та припинення права власності юридичними особами публічного права, слід констатувати таке.

По-перше, чинне вітчизняне законодавство не допускає набуття та, звісно, припинення права власності юридичними особами

---

<sup>190</sup> *Першим* кроком на цьому шляху може бути визнано легалізацію поняття права довірчої власності.

публічного права. По-друге, у випадку визнання держави Україна та територіальних громад сіл, селищ та міст юридичними особами публічного права, вести мову та досліджувати особливості набуття та припинення права власності в таких суб'єктів як держава Україна та територіальні громади сіл, селищ та міст є не лише можливим, а водночас нагальним та необхідним з огляду на істотну кількість проблем, що виникають у зв'язку з таким набуттям та припиненням права власності. По-третє, сучасне тлумачення положення ст. 329 ЦК України можливе в контексті того, що право власності набувається та припиняється не в юридичної особи публічного права, а в держави Україна або відповідної територіальної громади.

Власне, саме з таких міркувань, тобто *визнання тієї обставини, що право власності може набуватися та припиняється внаслідок дій юридичної особи публічного права, однак це право набувається не в самої юридичної особи, а в держави Україна або відповідної територіальної громади*, має бути проведене наукове дослідження цієї проблематики.

У механізмі набуття та припинення права власності важливими є такі складові: суб'єкти, внаслідок дій яких відбувається набуття та припинення права власності, підстави та способи набуття та припинення права власності, об'єкти цивільних прав, щодо яких може набуватися та припинятися право власності.

Оскільки набуття права власності в значній кількості випадків пов'язано з припиненням цього ж права в іншого учасника цивільних відносин<sup>191</sup>, можна стверджувати, що в процесі правонабуття мають місце як правоутворюючі юридичні факти, так і правоприпиняючі.

Відносини з набуття та припинення права власності на рівні кодифікованого акта цивільного законодавства регулюються нормами глав 24, 25 ЦК України. При цьому, розуміння всіх можливих підстав та способів набуття права власності такими учасниками цивільних відносин як держава Україна та територіальні громади сіл, селищ та міст можливе лише внаслідок системного тлумачення норм як цих двох глав ЦК України, так і норм інших частин ЦК та інших актів цивільного та публічного законодавства.

---

<sup>191</sup> Спасибо І. В. Набуття права власності в цивільному праві України / І. В. Спасибо // Автореферат дисертації на здобуття наук. ступеня канд.юрид. наук. – К., 2009. – С. 7.

Так, можливе набуття державою Україна права власності на пам'ятку культурної спадщини на підставі положень ст. 352 ЦК та іншого спеціального законодавства перебуває за межами регулятивної сили норм глави 24 ЦК України, що не перешкоджає застосуванню цих норм.

Іншим прикладом нормативного регулювання набуття права власності суб'єктом публічного права поза межами глави 24 ЦК України є положення ст. 1277 ЦК про порядок набуття територіальною громадою права власності на відумерле майно.

Цікавим є те, що якщо в межах глави 24 «Набуття права власності» в ЦК міститься вказівка на порядок регулювання відносин з набуття права власності юридичними особами публічного права (ст. 329 ЦК України), то схожої за своїм призначенням статті, що мала б вказати на порядок припинення права власності юридичних осіб публічного права в главі 25 ЦК «Припинення права власності», немає.

Оцінюючи вказану обставину, слід, по-перше, відзначити, що наявність або відсутність у межах глави 24 ЦК України ст. 329, насправді, не стало тим ключовим чинником, що вирішив чи хоча б мінімізував проблеми набуття права власності суб'єктами публічного права. Більше того, за переконливим твердженням І. А. Селіванової, ст. 329 ЦК України – не діє<sup>192</sup>. А отже, можна зробити припущення, що потенційне доповнення глави 25 ЦК України аналогічною статтею, однак вже щодо відносин з припинення права власності в юридичних осіб публічного права, принесло б мало користі. В цьому сенсі для легального закріплення вказівки на загальне правило участі юридичних осіб публічного права та інших суб'єктів публічного права в цивільних відносинах, у тому числі відносинах власності, достатньо було б чинної ст. 82 ЦК, що в якості загальної норми вказує на порядок регулювання участі юридичних осіб публічного права в будь-яких видах цивільних відносин.

Визнаючи багатостадійність набуття права власності, слід визнати, що якщо для фізичної особи як природного учасника в цивільних відносинах намір та подальше його втіленні пов'язані значною мірою з інтелектуально-вольовими процесами, й лише на останніх стадіях йдеться про вчинення правочинів чи інших юридичних фактів, що є необхідними в процесі правонабуття, то для штучних учасників

---

<sup>192</sup> Селіванова І. А. Вказ. праця. – С. 77.

цивільних відносин, якою, безперечно, є і юридична особа публічного права, абсолютна більшість стадій набуття права власності є відносинами, що регулюються правом. Більше того, для юридичної особи публічного права таким правом є право публічне, оскільки приватноправовим процедурам, наприклад, укладення договору з придбання майна, для юридичної особи публічного права має передувати вчинення ряду публічно-правових процедур, як, наприклад, прийняття рішення, проведення тендеру тощо.

Звісно, подібного роду особливості не можуть безпосередньо досліджуватися з позицій цивільного права, проте безперечно й те, що у випадку виявлення вад, порушень тощо під час проведення публічно-правових процедур, які мають передувати укладенню договору чи застосуванню іншого способу набуття права власності, навіть при дотриманні всіх вимог ЦК та (або) інших актів цивільного законодавства наявність у держави Україна чи територіальної громади право власності може бути оспорене, припинено тощо. Тому, в будь-якому випадку, загальна характеристика необхідних публічно-правових процедур, що мають бути вчинені до чи під час набуття права власності, має значення і для регулювання цивільних відносин.

Відповідно до чинного законодавства держава Україна, територіальні громади можуть набувати право власності:

– на загальних цивільно-правових підставах: а) створення об'єктів власності (ст. 331 ЦК України); б) перероблення речі (ст. 332 ЦК України), в) придбання за договорами купівлі-продажу, дарування, міни та ін. (ст. 334 ЦК України), г) прийняття спадщини на підставі заповіту тощо;

– на спеціальних підставах: а) набуття права власності на безхазяйну річ (ст. 335 ЦК України); б) набуття права власності на знахідку (ст. 338 ЦК України); в) примусове відчуження об'єктів права власності приватних осіб з мотивів суспільної необхідності та для суспільних потреб (ст. 350–351 ЦК України); г) викуп земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна для суспільних потреб (ст. 350 ЦК України); д) викуп пам'ятки культурної спадщини (ст. 352 ЦК України); є) реквізиція (ст. 353 ЦК України); ж) конфіскація (ст. 354 ЦК України); з) набуття права власності на відумерле майно (ст. 1277 ЦК України); и) передача об'єктів державної власності в комунальну власність та навпаки тощо.

Найбільший інтерес викликають вказані вище спеціальні підстави набуття державою Україна та територіальними громадами права

власності. В цьому сенсі підтримаємо думку Р. Б. Шишки, який цілком виправдано зазначає ту обставину, що проблематика участі такого учасника відносин власності як держава Україна пов'язана не з особливостями змісту такого права, а в зв'язку з підставами його набуття та здійснення<sup>193</sup>. Зокрема, на переконання вченого, до таких особливостей зараховується, зокрема, те, що держава набуває право власності на підставах, що недоступні іншим учасникам цивільних відносин, в чинному законодавстві існує перелік об'єктів права власності, що може належати лише державі<sup>194</sup>.

На нашу думку, питання набуття та припинення права власності державою Україна та (або) територіальними громадами перебувають у системному зв'язку зі змістом поняття тягаря власності для державного та (або) комунального власника, оскільки для останнього бути власником пов'язано не лише з обов'язком утримання майна в належному стані та здійснення права власності з врахуванням прав та інтересів суспільства та інших учасників цивільних відносин, а й з необхідністю нести тягар набуття та утримання певного виду об'єктів права власності, що можуть та (або) мають перебувати лише у власності держави чи відповідної територіальної громади. Йдеться, зокрема, про таке майно, що має або культурну цінність, а тому держава шляхом набуття його у власність має забезпечити його збереження, або мається на увазі майно, що функціонально має забезпечувати задоволення соціально-економічних, житлово-побутових і т. п. потреб жителів того чи іншого населеного пункту, тобто територіальної громади. Тому держава Україна та (або) територіальні громади в конкретних випадках фактично зобов'язані бути власником певних об'єктів цивільних прав, утримуючись від дій, що спрямовані на припинення права власності стосовно цих об'єктів та, навпаки, вчиняти дії, спрямовані на придбання за цивільними правочинами чи набуття на інших підставах права власності на таке майно.

---

<sup>193</sup> *Шишка Р. Б.* Відносини власності: проблеми, пошуки рішень / Р. Б. Шишка // Актуальні проблеми цивільного, житлового та сімейного законодавства: матеріали міжнар. наук.-практ. конф., присвяченої 90-річчю з дня народження д-ра юрид. наук, проф. В.П. Маслова, 16 березня 2012 р./ редкол.: В. І. Борисова (відп. ред.) та ін.; Нац. ун-т «Юридична академія України ім. Ярослава Мудрого». – Х.: Право, 2012. – С. 62.

<sup>194</sup> *Там само.*



Уявляється, що обов'язки держави Україна та територіальних громад з набуття права власності на певне майно чи обов'язки, спрямовані на забезпечення припинення права власності на певне майно, наприклад, шляхом його приватизації або передання у власність іншого суб'єкта публічного права<sup>195</sup>, мають бути встановлені не в ЦК України чи іншому акті цивільного законодавства, а в спеціальних публічних законах та інших публічно-правових актах. До такого законодавства зараховується так зване приватизаційне законодавство, що фактично ухвалене та діє в Україні ще з початку 90-х років минулого століття, та інше законодавство, що регулює відносини з набуття, здійснення та припинення права власності держави Україна, територіальних громад.

Аналізуючи спеціальні підстави та способи набуття права власності, з одного боку, державою Україна, а з іншого – територіальними громадами, можна констатувати певну вибірковість у застосуванні таких підстав та способів щодо цих суб'єктів. Тобто, в певних випадках набути право власності може лише територіальна громада, в інших – держава Україна.

Так, право власності у держави Україна може, зокрема, виникати на таких підставах: а) набуття права власності на майно, що не може належати особі (ст. 348 ЦК України), б) викуп земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна для суспільних потреб (ст. 350 ЦК України), в) викуп пам'ятки культурної спадщини (ст. 352 ЦК України), г) реквізиція (ст. 353 ЦК України), ґ) конфіскація (ст. 354 ЦК України), д) набуття права власності на скарб, що становить культурну цінність (ч. 4 ст. 343 ЦК України).

У свою чергу, право власності відповідної територіальної громади може виникати внаслідок: а) набуття права власності на безхазяйну річ (ст. 335 ЦК України), б) набуття права власності на знахідку (ст. 338 ЦК України), в) набуття права власності на бездоглядну домашню тварину (ст. 335 ЦК України), г) набуття права власності на відумерле майно (ст. 1277 ЦК України).

---

<sup>195</sup> Так, з початку 90-х років до цього часу триває процес роздержавлення певного майна, однак не шляхом його приватизації, тобто передання у приватну власність, а в формі передання у власність адміністративно-територіальних одиниць (до 1996 року) та територіальних громад (с 1996 року по теперішній час).

При цьому відстежується певна динаміка в розумінні того, у власність якого публічного правового утворення має набуватися майно за тієї чи іншою спеціальною підставою. Так, якщо в період дій ЦК УРСР 1963 року відумерле майно визнавалося державною власністю, то згідно з ЦК України 2003 року таке майно може перейти в комунальну власність.

ЦК не містить пояснень щодо сенсу такого розмежування підстав набуття права власності державою Україна або територіальною громадою, тому на практиці виникають помилки, пов'язані з тим, що в результаті, наприклад, дій органів державної влади заявляються вимоги про визнання права власності на безхазяйне майно за державою Україна всупереч тому, що чинний ЦК України надає підстави для можливого набуття права власності на таке майно винятково територіальній громаді<sup>196</sup>. Власне, навіть можна стверджувати про існування певної конкуренції між цими двома суб'єктами публічного права в набутті права власності на різних підставах та різними способами. Хоча бажаною була б, по-перше, не конкуренція, а взаємодія цих двох суб'єктів у процесі такого правонабуття, по-друге, визначення хоча б на рівні доктрини міркувань, які послуговували підґрунтям для розмежування одних юридичних фактів як підстав набуття права власності державою Україна, та інших – територіальними громадами сіл, селищ та міст.

Уявляється, що основним критерієм такого розмежування є інтерес, який має задовольняти набуття права власності або державою Україна, або територіальною громадою. При цьому щодо окремих підстав та способів набуття права власності можуть застосовуватися і додаткові критерії в обґрунтування того, чому на цій підставі може бути право власності держава Україна, а не відповідна територіальна громада. Наприклад, застосування конфіскації передбачає, що конфісковане майно переходить у власність держави. Звісно, можна стверджувати, що надання можливості правонабуття у даному

---

<sup>196</sup> *Цивільний кодекс* України: Науково-практичний коментар (пояснення, тлумачення, рекомендації з використанням позицій вищих судових інстанцій, Міністерства юстиції, науковців, фахівців). Т. 5: Право власності та інші речові права / За ред. проф. І. В. Спасиво-Фатеевої. – Серія «Коментарі та аналітика». – Х.: ФО-П Лисяк Л.С., 2011. – С. 136–137.

випадку саме державі зумовлює певний загальнодержавний інтерес, а не інтерес окремої територіальної громади. Однак, на нашу думку, доречним буде нагадати те, що застосування такого роду санкцій передбачене нормативно-правовими актами загальнодержавної ваги, а тому з цих міркувань доречніше вести мову про те, що набути право власності на конфісковане майно має саме держава Україна, а не та чи інша територіальна громада.

На підставі ст. 3 Закону України «Про управління об'єктами державної власності»<sup>197</sup> можна виокремити таке майно, що перебуває у державній власності, а отже може набуватися та відчужуватися державою за винятком, коли заборону на його відчуження не встановлено законом:

– майно, яке передане казенним підприємствам в оперативне управління;

– майно, яке передане державним комерційним підприємствам, установам та організаціям;

– майно, яке передане державним господарським об'єднанням;

– корпоративні права, що належать державі у статутних капіталах господарських організацій;

– державне майно, що забезпечує діяльність Президента України, Верховної Ради України та Кабінету Міністрів України;

– державне майно, передане в оренду, лізинг, концесію;

– державне майно, що перебуває на балансі господарських організацій і не увійшло до їх статутних капіталів або залишилося після ліквідації підприємств та організацій;

– державне майно, передане в безстрокове безоплатне користування Національній академії наук України, галузевим академіям наук;

– безхазяйне та конфісковане майно, що переходить у державну власність за рішенням суду.

Зазначена вище легальна функціональна класифікація державного майна слугує радше визначенню порядку його розподілення між суб'єктами управління об'єктами державної власності, а тому не зовсім відповідає цивільно-правовій традиції класифікації таких об'єктів цивільних прав як речі або майна. Тому вважаємо за можливе стверджувати, що стосовно державного майна можуть бути

---

<sup>197</sup> *Відомості Верховної Ради України.* – 2006. – № 46. – Ст. 456.

застосовані більш звичні для цивільного права класифікації речей з поділом їх на рухомі та нерухомі, подільні та неподільні тощо.

Слід зазначити, що фактично на сьогодні потенційне коло об'єктів права державної власності є необмеженим. Тобто, держава Україна може бути власником будь-яких речей, у тому числі тих, що вилучені з цивільного обігу або обмежені в обігу. При цьому інші суб'єкти відносин власності позбавлені можливості мати певне майно у власності. Відомим прикладом нормативно-правового обмеження цивільного обігу того чи іншого майна є Постанова Верховної Ради України «Про право власності на окремі види майна» від 17.06.1992 р., якою встановлено перелік видів майна, що не може знаходитися у власності окремих учасників цивільних відносин, та встановлено спеціальний порядок набуття права власності фізичними особами на окремі види майна<sup>198</sup>.

Містить чинне законодавство й інші види обмежень щодо відносин власності. Так, Законом України «Про перелік об'єктів права державної власності, що не підлягають приватизації»<sup>199</sup> було затверджено перелік об'єктів права державної власності, що не підлягають приватизації. Цим же Законом затверджено перелік об'єктів права державної власності, що не підлягають приватизації, але можуть бути корпоратизовані, та зазначено, що не підлягають приватизації запаси державного резерву незалежно від його місцезнаходження, а також підприємства, установи і організації та інші об'єкти, що входять до системи державного резерву. В свою чергу, Законом України «Про охорону навколишнього природного середовища»<sup>200</sup> до об'єктів, вилучених з обігу, зараховані державні природні заповідники, державні природні заказники, національні природні парки тощо.

У дискусії щодо існуючого кола об'єктів державної власності, наявності потреби в набутті державою Україна права власності на нові об'єкти чи припинення права власності на існуюче у власності держави майно важливим є судження стосовно того, що збільшення чи збереження обсягів державної власності не є самоціллю. Право державної власності на певне майно необхідне лише настільки, наскільки це слугує задоволенню суспільного інтересу такого соціального суб'єкта як Український народ чи іншої важливої для

---

<sup>198</sup> *Відомості* Верховної Ради України. – 1992. – № 35. – Ст. 517.

<sup>199</sup> *Відомості* Верховної Ради України. – 1999. – № 37. – Ст. 332.

<sup>200</sup> *Відомості* Верховної Ради України. – 1991. – № 41. – Ст. 546.

громадян України соціальної спільноти. Тому необхідним стає пошук критеріїв, які визначають сенс набуття, перебування певного майна в державній власності чи його відчуження. Тобто, йдеться про напрацювання певної державної політики в сфері майнового забезпечення існування держави Україна.

У свою чергу, у власності територіальних громад також перебуває значна кількість об'єктів цивільних прав. Так, згідно з ч. 1 ст. 60 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» до об'єктів права комунальної власності, зокрема, зараховується: рухоме і нерухоме майно, доходи місцевих бюджетів, інші кошти, земля, природні ресурси, підприємства, установи та організації, у тому числі банки, страхові організації, а також пенсійні фонди, частка в майні підприємств, житловий фонд, нежитлові приміщення, установи культури, освіти, спорту, охорони здоров'я, науки, соціального обслуговування, інше майно та майнові права і нерухоме майно, визначені Законом як об'єкти права комунальної власності, а також кошти, отримані від їх відчуження.

Відповідно до п. 2 ч. 9 ст. 60 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» територіальні громади мають переважне право на набуття у власність приміщень, споруд, інших об'єктів, що розташовані на відповідній території, якщо вони можуть бути використані для забезпечення комунально-побутових та соціально-культурних потреб територіальних громад.

У науковій літературі обґрунтовано виявляють ту обставину, що існуючі в чинному законодавстві переліки об'єктів права комунальної власності не є досконалими, занадто деталізовані та не мають головного – загальної ознаки, що надала б можливість відокремити комунальне майно від інших об'єктів права власності. Тому пропонується законодавчо закріпити критерії, які б визначали особливості, притаманні комунальному майну<sup>201</sup> або враховували функціональне призначення цього майна<sup>202</sup>.

Вважасмо, що немає потреби в закритому загальному законодавчому переліку об'єктів права власності територіальних громад, що можуть перебувати на цьому речовому праві у територіальних громад сіл,

---

<sup>201</sup> Музика Л. Деякі питання правового режиму об'єктів права комунальної власності / Л. Музика // Підприємництво, господарство і право. – 2002. – № 12. – С. 38.

<sup>202</sup> Правові проблеми комунальної власності. / За заг. ред. В. І. Борисової. – Х.: Видавець ФО-П Вапнярчук Н. М., 2007. – С. 32.

селищ та міст з огляду на певну безперспективність такого переліку. Разом із тим, з метою усунення ризиків безпідставного набуття у власність територіальної громади майна, яке не слугуватиме інтересам жителів певного населеного пункту – членам цієї громади, або, навпаки, безпідставного припинення права власності на комунальне майно, що має залишитися у власності територіальної громади, вважаємо доцільним встановити в чинному законодавстві вказівки на певні ознаки (критерії) щодо цього майна. Як найбільш загальний може бути використаний критерій використання майна, що набувається задля задоволення комунально-побутових, соціально-культурних та інших потреб членів територіальної громади. До таких об'єктів права власності територіальних громад, щодо яких має бути встановлена заборона на їх відчуження іншим учасникам відносин власності, належать: землі населених пунктів та природні ресурси місцевого значення, цвинтарі, звалища та місця захоронення відходів, вулиці, дороги, проїзди, парки та сквери населених пунктів, ботанічні та зоологічні сади, дендрарії, пам'ятки природи місцевого значення, місцеві пам'ятники історії та архітектури, системи енергетичного та іншого комунального забезпечення населених пунктів. Зазначені об'єкти права власності територіальних громад не можуть бути відчужені іншим власникам, за винятком інших територіальних громад у зв'язку зі змінами меж адміністративно-територіальної одиниці. Водночас, стосовно цих об'єктів у випадках, передбачених чинним законодавством, можуть укладатися договори оренди, концесії тощо.

Перелік інших об'єктів права власності територіальних громад, на нашу думку, має узгоджуватися з положеннями ст. 177 ЦК України, що визначає об'єкти цивільних прав. Звісно, з урахуванням тієї обставини, що не всі з наведених у цій статті об'єктів зараховуються до об'єктів такого суб'єктивного цивільного права як право власності.

Оцінюючи перспективи збільшення кількості об'єктів комунальної власності, слід зазначити наявність певних перешкод у цьому процесі, причому як юридичного, так і економічного, соціального та навіть політичного змісту. Однією з таких перешкод є об'єктивна необхідність наявності у будь-якої держави певного кола об'єктів права власності, що, з огляду на їх специфіку, здатні задовольнити, насамперед або виключно, державні інтереси. Зокрема, мається на увазі те, що цивільне право визнає наявність переліку речей, вилучених із цивільного обороту, що означає неможливість перебування цих об'єктів не тільки у власності приватних осіб, а й у власності територіальних громад сіл,

селищ, районів у містах та міст. До істотних перешкод у збільшенні кількості об'єктів комунальної власності належить також та обставина, що на сьогодні ні приватний, ні комунальний власник у своїй більшості ще не стали достатньо економічно сильними для того, щоб обґрунтовано прийняти на себе тягар власності за все те майно, від якого може звільнитися держава Україна.

Не слід ігнорувати й ту обставину, що до майна, яке перебуває у комунальній власності, як і до державного майна, висувуються такі вимоги. По-перше, воно має слугувати спільним інтересам відомого соціального утворення – територіальної громади та її членів, по-друге, цього майна не повинно бути забагато, що до того ж обмежувало б приватного власника. З огляду на це, майно, яке за своєю сутністю має належати приватному власнику, протиприродно утримувати як у власності територіальних громад, так і у власності держави. В цьому сенсі слід погодитися з О. О. Карловим, який вважає, що в умовах ринкової економіки об'єкти торгівлі, побутового обслуговування, промисловості, будівельні організації, навіть у випадку, коли продукція, послуги, що надаються за допомогою цих об'єктів, мають своїм призначенням задовольняти потреби жителів міста, селища, села, не потрібно закріплювати у комунальній власності<sup>203</sup>.

Майно комунальних власників поповнюється не тільки за рахунок державного майна, а й шляхом передачі об'єктів (як правило, соціальної інфраструктури) від приватних власників<sup>204</sup>. Такі процеси, дещо подібні до передачі такого ж роду об'єктів комунальним утворенням від держави, відбуваються на безоплатній основі та пов'язані з тим, що, по-перше, об'єкти, які передаються, слугують переважно спільним інтересам жителів того чи іншого населеного пункту, а не окремого власника, по-друге, приватним власникам занадто обтяжливо утримувати зазначене майно, яке має призначення, знову ж таки, задовольняти переважно спільні, а не приватні інтереси.

---

<sup>203</sup> Карлов О. О. Формування інституту місцевого самоврядування / О. О. Карлов. – К.: Вища школа, 1993. – С. 63.

<sup>204</sup> Указ Президента України від 15 червня 1999 р. № 648 «Про прискорення передачі об'єктів соціальної інфраструктури з права державної власності у комунальну власність» // Уряд. Кур'єр. – 1999. – № 114. – 22 черв. – С. 4; Постанова Кабінету Міністрів України від 05 вересня 1996 р. №1060 «Про поетапну передачу у комунальну власність об'єктів соціальної сфери, житлового фонду, сільськогосподарських, переробних та обслуговуючих підприємств, установ і організацій агропромислового комплексу, заснованих на колективній та інших формах недержавної власності» // Державний інформаційний бюлетень про приватизацію. – 1996. – № 12. – С. 52.

Стабілізуючим чинником, який дозволяє утримувати майнові активи територіальних громад на належному рівні, є передбачена чинним законодавством можливість приватизації комунального майна, а в необхідних випадках – передачі майна, що є у власності територіальної громади, в державну власність.

Держава Україна, територіальні громади можуть брати участь у відносинах власності, у тому числі набувати та припиняти право власності через створені ними органи державної влади, органи місцевого самоврядування, державні, казенні, комунальні підприємства, державні та комунальні установи, господарські товариства та інших представників (ст. 170 – 173 ЦК України).

Оскільки поняття набуття та припинення права власності можна розглядати не як юридичні факти, а як певні процеси, достатньої ваги набуває діяльність з управління державним або комунальним майном, підтвердженням чого може бути не лише назва згаданого вище Закону, а й те, що в ст. 326, 327 ЦК України міститься вказівка саме на поняття управління державним та комунальним майном.

Відповідно до ст. 4 Закону України «Про управління об'єктами державної власності» суб'єктами управління об'єктами державної власності є:

- Кабінет Міністрів України;
- центральний орган виконавчої влади, що забезпечує реалізацію державної політики в сфері управління об'єктами державної власності;
- центральний орган виконавчої влади, що забезпечує формування та реалізує державну політику в сфері економічного розвитку;
- міністерства та інші органи виконавчої влади;
- Фонд державного майна України;
- органи, що забезпечують діяльність Президента України, Верховної Ради України та Кабінету Міністрів України;
- органи, які здійснюють управління державним майном відповідно до повноважень, визначених окремими законами;
- державні господарські об'єднання, державні холдингові компанії, інші державні господарські організації;
- Національна академія наук України, галузеві академії наук.

У зв'язку з відсутністю спеціального закону щодо регулювання відносин з управління комунальним майном, коло суб'єктів управління цим майном може бути визначено лише внаслідок системного тлумачення чинного законодавства, зокрема Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» та актів органів місцевого



самоврядування, в першу чергу, рішень місцевих рад, що присвячені регулюванню відповідних відносин.

У ч. 2 ст. 327 ЦК України зазначається, що управління майном, яке є у комунальній власності, може здійснювати безпосередньо територіальна громада. Важливу роль у забезпеченні управління комунальним майном виконують місцеві ради, які на підставі положень ст. 26, 60 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» мають повноваження щодо прийняття правових актів – рішень, що доповнюють чинне законодавство в частині регулювання відносин з управління комунальним майном.

У цілому система суб'єктів управління комунальним майном може бути представлена у такому вигляді:

- територіальні громади сіл, селищ та міст (ч. 2 ст. 327 ЦК України);

- сільські, селищні, міські та районні у містах (у випадку їх створення) ради (ч. 2 ст. 327 ЦК України; ч. 4 ст. 16, ч. 2 ст. 41 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні»);

- виконавчі органи рад (виконавчі комітети, управління, відділи тощо) (ч. 2 ст. 327 ЦК України; п.п.1 п. «а» ч. 1 ст. 29, п.п.1 п. «а» ч. 1 ст. 30, п.п.1 п. «а» ч. 1 ст. 32 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні»; абз. 3 ст. 5 Закону України «Про оренду державного та комунального майна»);

- сільський, селищний, міський голова (ст. 12, ч. 3 ст. 42 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні»);

- районні та обласні ради (ч. 3 ст. 16, п. 20 ч. 1 ст. 43, ч. 4 ст. 60 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні»; ч. 5 ст. 83 ЗК України);

- органи самоорганізації населення (ч. 8 ст.16 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні»; ч.1 ст. 15 Закону України «Про органи самоорганізації населення»);

- місцеві державні адміністрації (ч. 4 ст. 16 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні»; абз. 2 ст. 15 Закону України «Про місцеві державні адміністрації»);

- інші особи, у тому числі суб'єкти підприємницької діяльності на договірних засадах (п. 11 ч. 1 ст. 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні»; ст. 1 Закону України «Про концесії»).

Окреслюючи проблеми набуття та припинення права власності юридичними особами публічного права, можна зазначити таке.

Незважаючи на положення ст. 329 ЦК України, чинне вітчизняне законодавство та практика його застосування фактично не допускають

набуття та, звісно, припинення права власності юридичними особами публічного права. Проте перспектива такого правонабуття існує у деяких варіантах. По-перше, держава Україна та територіальні громади сіл, селищ та міст будуть визнані різновидом юридичних осіб публічного права. По-друге, буде змінена правова модель набуття, здійснення та припинення права державної і комунальної власності, відповідно до якої буде здійснена відмова від ідеї одного суб'єкта такого права власності (це, відповідно, або держава Україна, або певна територіальна громада) та визнано доцільним наділення правом власності широке коло органів та представників держави Україна чи територіальних громад.

Крім того, слід визнати, що незважаючи на зміст ст. 1, 2, 82, 329 ЦК України щодо поширення на участь юридичних осіб публічного права та інших суб'єктів публічного права загальних положень цивільного законодавства, особливості участі цих суб'єктів у відносинах власності існують. Ці особливості не варто пов'язувати зі змістом права власності, в першу чергу, з наявною специфікою в підставах, способах та меті набуття та припинення суб'єктивного цивільного права власності. При цьому сама констатація наявності цих особливостей не є загрозою механізму цивільно-правового регулювання, оскільки слід визнати, що мета участі суб'єктів приватного та публічного права в цивільних відносинах, у тому числі відносинах власності, є різною, а отже цілком логічним виглядає наявність певних особливостей, що виявляються у суб'єктів публічного права під час участі у відносинах власності.

### **3. 2. Набуття та припинення права власності юридичною особою приватного права**

*Категорії «юридична особа» та «власність» є надзвичайно важливими для цивільного права, оскільки протягом його становлення та розвитку вони постійно взаємодіють між собою. До такої взаємодії, у першу чергу, необхідно віднести наукове осмислення самої сутності юридичної особи, висвітленої у фікційній теорії, розвиненій А. Брінцем (Brinz). Так, одним із ключових питань, яке ставили перед собою юристи-пандектисти, було визначення дійсного власника майна, яке перебувало у розпорядженні фіктивної особи. Серед шляхів вирішення цієї проблеми була персоніфікація мети, для досягнення*

якої створено юридичну особу. Саме А. Брінц звернув увагу на мету, зокрема на те, що майно у цьому випадку призначається не кому-небудь, а чому-небудь (*für etwas gehören*), маючи тим самим пункт приналежності (*Gehörpunkt*)<sup>205</sup>. Ю. С. Гамбаров, крім того, зауважував, що в існуванні тих чи інших прав лежить виправдання юридичної особи, що є нічим іншим, як формою колективного володіння, що в результаті наштотує науковця на думку, що під поняттям «юридична особа» слід розуміти колективне майно, яке взяте як відмітне від інших та таке, що знаходиться в іншій індивідуальній власності більш чи менш значної групи людей<sup>206</sup>.

Попри те, що теорія фікції критикувалася як її сучасниками, так і новітніми дослідниками, окремі її елементи все ж виявляються у чинному законодавстві. Зокрема, йдеться про *установу*, якій засновник (а в разі його смерті – зобов'язана особа) має передати майно, визначене в установчому акті (ст. 102 ЦК України), а також окремі види юридичних осіб, які створюються для управління майном (*фонди, об'єднання співвласників*) або мають так зване цільове майно<sup>207</sup> (наприклад, *релігійні організації* мають у власності майно культового призначення<sup>208</sup>).

Іншим аспектом взаємодії досліджуваних категорій є визначення *субстрату юридичної особи*, який лежить в основі її створення, про що особливо наголошувалося у роботах дореволюційних вчених<sup>209</sup>. Під субстратом (від лат. *substratum* – основа, букв. підстилка) розуміють загальну матеріальну основу явищ; сутність елементарних утворень<sup>210</sup>. Стосовно юридичних осіб субстратом виступають особи

---

<sup>205</sup> Братусь С. Н. Юридические лица в советском гражданском праве (понятие, виды, государственные юридические лица) / С. Н. Братусь. – Ученые труды. Выпуск XII. Юридическое издательство Министерства юстиции СССР. – М., 1947. – С. 76, 79.

<sup>206</sup> Гамбаров Ю. С. Курс гражданского права. – Т. 1. Часть общая / Ю. С. Гамбаров. – СПб.: Тип. М. М. Стасюлевича, 1911. – XII. – С. 450–452.

<sup>207</sup> Поняття «Zweckvermögen» – майно, яке існує тільки для певної мети. Див.: Васильовский Е. В. Учебник гражданского права: Вып. 1–2 / Е. В. Васильовский. – СПб.: Юрид. кн. маг. Н. К. Мартьянова. 1894–1896. – Вып. 1: Введение и общая часть. – С. 64.

<sup>208</sup> Ятченко С. О. Речові права релігійних організацій на майно культового призначення: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / С. О. Ятченко. – Київ, 2010. – 20 с.

<sup>209</sup> Трубецкой Е. Н. Энциклопедия права / Е. Н. Трубецкой. – СПб.: Издательство «Лань», 1999. – 224 с.

<sup>210</sup> Крысин Л. П. Толковый словарь иноязычных слов / Л. П. Крысин – М.: Узд-во Эксмо, 2007. – С. 746.

та (або) майно, що знаходить своє законодавче закріплення у ч. 1 ст. 81 та ч. 2–3 ст. 83 ЦК України, де йдеться про порядок створення юридичних осіб. ГК України «пішов» навіть далі, визначивши види та організаційні форми підприємств залежно від форм власності, походження інвестицій та інших способів формування майна суб'єкта господарювання як юридичної особи (ст. 63 ГК України).

У будь-якому випадку необхідно враховувати цивілістичні позиції, викладені вченими-цивілістами стосовно взаємозв'язку юридичної особи та власності. Так, звертаючись до проблем місця категорії «підприємство» серед суб'єктів чи об'єктів правових відносин, необхідно зосередити увагу на тому, що юридичним особами в свій час наукою визнавалися союзи чи майнові комплекси відповідно до існуючої правової системи<sup>211</sup>. Більше того, окремі вчені за відсутності концепції юридичної особи у вітчизняному праві приєднували до її видів, у тому числі, лежачу спадщину, земельні ділянки, обтяжені сервітутами, державну владу та державні посади, спадкові та майнові садиби, фабрики, заводи<sup>212</sup>. Тому необхідно розсудливо обирати механізм нормативно-правового регулювання відносин за участю юридичних осіб з метою уникнення породження, як стверджував Є. В. Васьковський, «плодів чистого непорозуміння» на зразок положень ст. 62 ГК України.

Проблема полягає у тому, що в законодавстві поняття «підприємство» визначається як *об'єкт* цивільно-правових відносин (ст. 191 ЦК України) та як *суб'єкт* господарсько-правових відносин (ст. 62 ГК України). Проте така термінологічна невизначеність є недоцільною, оскільки важко виділити «чисті» цивільні чи господарські відносини за участю юридичних осіб в усьому масиві правових відносин. Здавалося, що очевидної проблеми немає, оскільки поняття «підприємство» є «обслуговуючим» відповідно до юридичної особи і його вживання не суперечить положенням ЦК України, адже воно певною мірою індивідуалізує ту чи іншу юридичну особу<sup>213</sup>. Однак

---

<sup>211</sup> *Ельшиевич В. Б.* Избранные труды о юридических лицах, объектах гражданских правоотношений и организации их оборота. – В 2 т. Т. 1. / В. Б. Ельшиевич – М.: Статут, 2007. – С. 47.

<sup>212</sup> *Васьковский Е. В.* Учебник гражданского права: Вып. 1–2 / Е. В. Васьковский. – СПб.: Юрид. кн. маг. Н. К. Мартынова. 1894–1896. – Вып. 1: Введение и общая часть. – С. 68–69.

<sup>213</sup> *Науково-практичний коментар Цивільного кодексу України: У 2 т. – 2-е вид., перероб. і доп. / За ред. О. В. Дзери (кер. авт. кол.), Н. С. Кузнецової, В. В. Луця. – К.: Юрніком Інкрет, 2006. – Т. I. – С. 326.*

така позиція є науково рафінованою та не знаходить, на жаль, свого практичного застосування, оскільки досі існують такі правові атавізми як підприємства колективної власності, підприємства змішаної форми власності тощо.

О. А. Черненко визначає підприємство як господарську організацію низової ланки економіки, створену у встановленому законодавством порядку на базі відокремленої частини майна, що закріплене за нею на визначеному в законодавстві правовому титулі (право власності, господарського відання, оперативного управління), яка здійснює виробничу, науково-дослідну, торговельну та іншу господарську діяльність у порядку, передбаченому законодавством України, з метою отримання прибутку та/або задоволення суспільних потреб як відособлений товаровиробник, має самостійний баланс, печатку зі своїм найменуванням та ідентифікаційним кодом, поточним та іншими рахунками в банку, господарську правосуб'єктність<sup>214</sup>.

Погоджуючись загалом із наведеним підходом, не слід забувати, що суб'єкти господарювання у формі господарських організацій, зокрема, юридичних осіб, створених саме відповідно до ЦК України, є провідними учасниками економічних відносин, які мають економічні ресурси і ведуть господарську діяльність<sup>215</sup>. Тому, не вдаючись у доктринальну дискусію щодо необхідності цивільно-правового чи господарсько-правового регулювання підприємництва в Україні, вважаємо за доцільне звернути увагу на те, що ГК України та ЦК України одночасно регулюють права та обов'язки юридичної особи як учасника правових відносин, а також правовий режим єдиних майнових комплексів – підприємств, що в цілому негативно впливає на практику застосування, а тому потребує єдиного концептуального наукового визначення названих правових категорій.

Досліджуючи положення римського права щодо прав юридичних осіб, слід дійти висновку, що в межах їх правосуб'єктності головне місце посідали *майнові права колективних утворень*. Ф. К. фон Савінї окреслював їх як забезпечення, подібно до інституту опіки

---

<sup>214</sup> Черненко О. А. Організаційно-правові форми державного підприємства: дис. на здобуття наук. ступ. канд. юрид. наук за спеціальністю 12.00.04 .../ О. А. Черненко. – К., 2011. – С. 46.

<sup>215</sup> Білецька Л. В., Білецький О. В., Савич В. І. Економічна теорія (Політекономія. Мікроекономіка. Макроекономіка). Навч. пос. 2-ге вид. перероб. та доп. – К.: Центр учбової літератури, 2009. – С. 104.

над недієздатними, шляхом створення їх «статуту», тобто через визначення прав та обов'язків такої організації<sup>216</sup>. Римські організації, по загальному правилу, визнавалися здатними мати лише майнові цивільні права, зокрема, *possessio*, речові, зобов'язальні права та борги, могли вести процеси; але в межах спадкового права їх правоздатність дуже довго була обмежена: до Юстиніана тільки *fiscus*, *ria corpora*, *civitates* та церковні общини, а також деякі інші корпорації в силу особливих привілеїв визнавалися здатними бути спадкоємцями<sup>217</sup>.

На сучасному етапі розвитку цивільного права не виникає сумніву, що юридичні особи приватного права є власниками майна відповідно до ст. 318 ЦК України. До закріплення цього положення режим власності юридичної особи змінювався, і цей суб'єкт не завжди був повноцінним власником<sup>218</sup>. Нині ж майнова відокремленість юридичної особи є однією з її суттєвих ознак. Це означає, що майно юридичної особи відокремлено від майна власників, які створили цю організацію, від держави, від інших суб'єктів і тим самим: 1) юридична особа стає суб'єктом права, що дозволяє їй виступати в цивільному обороті; 2) формується розподіл відповідальності засновників і юридичної особи за своїми зобов'язаннями<sup>219</sup>.

Більш того, в межах цивільної відповідальності юридичної особи майно є вкрай необхідним елементом правосуб'єктності, оскільки учасник правових відносин відповідає за своїми зобов'язаннями усім належним йому майном. Саме тому звертається особлива увага на мінімальну майнову базу юридичної особи<sup>220</sup>, про що йтиметься далі.

Відповідно до ст. 328 ЦК України право власності набувається на підставах, що не заборонені законом, зокрема із правочинів. Крім того, право власності вважається набутим правомірною, якщо це прямо

---

<sup>216</sup> *Савиньи Ф. К. фон Система современного римского права* : В 8 т. Т. II / Пер. с нем. Г. Жигулина; Под ред. О. Кутателадзе, В. Зубаря. – М.: Статут; Одеса: Центр исследования права им. Савиньи, 2012. – С. 156.

<sup>217</sup> *Хвостов В. М. Система русского права. Учебник* / В. М. Хвостов. – М.: Издательство «Спарк», 1996. – С. 116.

<sup>218</sup> *Ушакова Ю. А. Поняття, зміст та форми права власності*: дис. на здобуття наук. ступеня канд. юрид. наук: спец. 12.00.03 / Ю. А. Ушакова. – К, 2011. – С. 139–153.

<sup>219</sup> *Цивільне право: підручник: у 2-х т.* / В. І. Борисова (кер. авт. кол.), Л. М. Баранова, Т. І. Бегова та ін.; за ред. В. І. Борисової, І. В. Спасибо-Фатєєвої, В. Л. Яроцького. – Х.: Право, 2012. – Т.1. – С. 143.

<sup>220</sup> *Примак В. Д. Цивільно-правова відповідальність юридичних осіб*: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 20.00.03/ В. Д. Примак. – К., 2005. – С. 11–13.

не впливає із закону або незаконність набуття права власності не встановлена судом. Окремо законодавством встановлені норми щодо набуття права власності юридичними особами залежно від їх організаційно-правової форми та виду, а саме: господарським товариством (ст. 115 ЦК України), виробничим кооперативом (ст. 165 ЦК України), торгово-промисловою палатою (статті 11, 12 Закону України «Про торгово-промислові палати в Україні»); громадським об'єднанням (ст. 24 Закону України «Про громадські об'єднання»); благодійною організацією (ст. 16 Закону України «Про благодійну діяльність та благодійні організації»); політичною партією (статті 12–16 Закону України «Про політичні партії в Україні»); об'єднанням співвласників багатоквартирного будинку (статті 16–21 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирних будинків»); творчою спілкою (ст. 9 Закону України «Про професійних творчих працівників та творчі спілки»); кредитною спілкою (статті 19–21 Закону України «Про кредитні спілки»).

Загалом, норми, які регулюють набуття права власності юридичними особами приватного права, доцільно поділяти на такі групи: а) правове регулювання формування статутного (складеного) капіталу; б) правове регулювання набуття юридичною особою майна. Тим самим, перша група стосується відносин, які виникають до реєстрації організації як юридичної особи, а також протягом визначеного законом строку закінчення формування статутного капіталу, а інша – пов'язана безпосередньо з її участю у майнових цивільних відносинах.

Цивільне законодавство визначає як майнову основу юридичної особи його капітал, що утворюється відповідно до вимог чинного законодавства залежно від виду юридичної особи. Зокрема, ст. 115 ЦК України передбачено, що господарське товариство є власником майна, переданого йому учасниками товариства у власність як вклад до статутного (складеного) капіталу. В названій нормі йдеться про те, що вкладом до статутного (складеного) капіталу господарського товариства можуть бути гроші, цінні папери, інші речі або майнові чи інші відчужувані права, що мають грошову оцінку, якщо інше не встановлено законом.

Так, грошова оцінка вкладу учасника господарського товариства здійснюється за згодою учасників товариства, а у випадках, встановлених Законом України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні», зокрема, у випадках: а) створення

підприємств (господарських товариств) на базі державного майна або майна, що є у комунальній власності; б) реорганізації, банкрутства, ліквідації державних, комунальних підприємств та підприємств (господарських товариств) з державною часткою майна (часткою комунального майна); в) виділення або визначення частки майна у спільному майні, в якому є державна частка (частка комунального майна); г) визначення вартості внесків учасників та засновників господарського товариства, якщо до зазначеного товариства вноситься майно господарських товариств з державною часткою (часткою комунального майна), а також у разі виходу (виключення) учасника або засновника зі складу такого товариства (ч. 2 ст. 7).

Законом України «Про господарські товариства» деталізуються умови формування майнової основи юридичної особи: забороняється використовувати для формування статутного (складеного) капіталу господарського товариства бюджетні кошти, кошти, одержані в кредит та під заставу, векселі, майно державних (комунальних) підприємств, яке відповідно до закону (рішення органу місцевого самоврядування) не підлягає приватизації, та майно, що перебуває в оперативному управлінні бюджетних установ, якщо інше не передбачено законом (ч. 3 ст. 13).

Крім того, цим Законом окремо визначається порядок спрямування отриманих коштів, зокрема, розмір щорічних відрахувань до резервного (страхового) фонду передбачається установчими документами, але не може бути меншим 5 відсотків суми чистого прибутку (ч. 2 ст. 14).

Особливу увагу необхідно приділити розміру статутного (складеного) капіталу господарських товариств. Чинним законодавством передбачено мінімальний розмір лише для окремих видів господарських товариств, зокрема, акціонерних товариств (1250 мінімальних заробітних плат). Проте до внесення змін від 21.04.2011 р. існувала норма, яка визначала створення статутного (складеного) капіталу, розмір якого повинен становити не менше суми, еквівалентної одній мінімальній заробітній платі, діючій на момент створення у тому числі товариства з обмеженою відповідальністю.

Вважаємо, що встановлення законодавством мінімального розміру статутного фонду є вкрай важливим для контрагентів юридичної особи, адже забезпечує виконання ними своїх зобов'язань. Однак мінімальний розмір має відповідати принципам справедливості, добросовісності та розумності, які, в свою чергу, залежать від видів господарської діяльності (на зразок банківської чи страхової діяльності, діяльності на



фондовому ринку). Вихідні засади відповідного правового регулювання закладені в Другій директиві Ради Європи від 13 грудня 1976 року.

На сьогодні законодавець встановлює вимоги до розміру статутного фонду деяких юридичних осіб, які діють в економічній системі як інструмент забезпечення існування певного ринку чи соціальних відносин. Так, визначено імперативні вимоги до розміру статутного фонду (наприклад, не менше 120 мільйонів гривень для реєстрації банку, відповідно до ч. 1 ст. 31 Закону України «Про банки і банківську діяльність»), що дозволяє, як вважається, упорядкувати належним чином цивільні відносини. Відповідно до абз. 2 ч. 2 ст. 20 Закону України «Про цінні папери та фондовий ринок» розмір статутного капіталу фондової біржі має становити не менш як 15 мільйонів гривень, а розмір власного капіталу фондової біржі, що здійснює кліринг та розрахунки, має становити не менш 25 мільйонів гривень.

Дещо інша ситуація виникає щодо недержавних пенсійних фондів. Власне, згадані вимоги висуваються не безпосередньо до юридичної особи, а до пов'язаних з нею організацій. Так, відповідно до ч. 2 ст. 20-<sup>1</sup> Закону України «Про недержавне пенсійне забезпечення» недержавний пенсійний фонд повинен мати договір з адміністратором, який відповідає вимогам, установленим Державною комісією з регулювання ринків фінансових послуг України, зберігачем недержавних пенсійних фондів, який має розмір регулятивного капіталу не менше 500 мільйонів гривень (абз. 2); а також компанією з управління пенсійними активами, яка має власний капітал у розмірі не менше 25 мільйонів гривень та досвід роботи з управління активами інституційних інвесторів не менше п'яти років (абз. 3).

І. М. Кучеренко висловила думку щодо виділення у тому числі непідприємницьких товариств з обмеженою відповідальністю, додатковою та повною відповідальністю<sup>221</sup>, яка ґрунтується на використанні зарубіжної практики<sup>222</sup> та має бути застосовано при визначенні непідприємницьких товариств та порядку формування їх майнової основи, діяльність яких пов'язана з майновим оборотом (наприклад, благодійні, пенсійні чи інші фонди).

Повертаючись до положень ст. 115 ЦК України, слід відзначити, що господарське товариство є власником: а) продукції, виробленої

---

<sup>221</sup> Кучеренко І. М. Організаційно-правові форми юридичних осіб приватного права: автореф. дис. ... докт. юрид. наук: 12.00.03 / І. М. Кучеренко. – К., 2004. – С. 8.

<sup>222</sup> Боржелли Н. Правовой статус и организационно-правовая форма некоммерческих организаций / Н. Боржелли // Хрестоматия по некоммерческому праву / Составитель: В. Овчаренко. – Алматы: ТОО «Издательство LEM», 2007. – С. 404–409.

товариством у результаті господарської діяльності; б) одержаних доходів; в) іншого майна, набутого на підставах, що не заборонені законом. До останніх необхідно віднести загальні та спеціальні підстави набуття (виникнення) права власності, які у своїх наукових дослідженнях розглядали І. А. Спасибо<sup>223</sup> та І. Р. Калаур<sup>224</sup>.

Детальніше набуття права власності юридичними особами врегульовано ст. 140 ГК України, в якій йдеться про джерела формування майна суб'єктів господарювання шляхом грошових та матеріальних внесків засновників; доходів від реалізації продукції (робіт, послуг); доходів від цінних паперів; капітальних вкладень і дотацій з бюджетів; надходжень від продажу (здачі в оренду) майнових об'єктів (комплексів), що належать їм, придбання майна інших суб'єктів; кредитів банків та інших кредиторів; безоплатних та благодійних внесків, пожертвувань організацій і громадян; інших джерел, не заборонених законом.

Вважаємо, що подібні уточнення є нічим іншим, як зведенням типових практичних варіантів набуття юридичною особою права власності. Тому слід погодитися із думкою О. С. Іоффе, що ГК України в зв'язку з подібними нормами перестав бути законом та формується поняттями за зразком підручника<sup>225</sup>.

Окремий науковий інтерес виявляють підстави набуття права власності непідприємницькими юридичними особами. Так, О. М. Соловійов до них, зокрема, відносить:

- 1) набуття майна за рахунок: а) членських внесків; б) інших власних коштів; в) пожертви фізичних та юридичних осіб;
- 2) передачу у власність майна засновниками, членами товариства, органами державної влади чи органами місцевого самоврядування;
- 3) відрахування роботодавців на культурно-масову, фізкультурну та оздоровчу роботу (для профспілок);
- 4) набуття права власності на інших підставах, не заборонених законом<sup>226</sup>.

---

<sup>223</sup> *Спасибо І. А.* Набуття права власності: монографія / І. А. Спасибо. – К.: Науково-дослідний інститут приватного права і підприємництва, 2009. – 171 с.

<sup>224</sup> *Калаур І. Р.* Цивільно-правовий договір як підстава виникнення права власності юридичної особи: автореферат дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 Цивільне право, сімейне право, цивільний процес, міжнародне приватне право / І. Р. Калаур. – Л., 2004. – 20 с.

<sup>225</sup> *Іоффе О. С.* О хозяйственном праве (теория и практика) / О. С. Иоффе // Університетські наукові записки. – 2006. – № 3–4 (19–20). – С. 15.

<sup>226</sup> *Соловьев А. Н.* Некоторые проблемы права собственности непредпринимательских обществ / А. Н. Соловьев // Харьковская цивилистическая школа: право собственности: монографія / Под ред. И. В. Спасибо-Фатеевой. – Харьков: Право, 2012. – С. 171.

Крім того, необхідно звернути увагу на питання так званої «кооперативної власності», яка зникла зі втратою чинності Закону України «Про власність». Поява в правовому регулюванні цієї економічної форми власності спровоковане історичним розвитком нашої державності. Як зазначає С. Гладкий, більшовики вкрай негативно ставилися до приватної власності і «кооперативна власність» стала компромісом і фактичним виразом приватної власності<sup>227</sup>.

Підтвердженням цієї думки слугує рішення Конституційного Суду України у справі за конституційним зверненням Центральної спілки споживчих товариств України про офіційне тлумачення положень пункту 1 статті 9, пункту 1 статті 10 Закону України «Про споживчу кооперацію», частини четвертої статті 37 Закону України «Про кооперацію» (справа про захист права власності організацій споживчої кооперації) № 16-рп/2004 від 11.11.2004 р., яким визначено, що право власності споживчої кооперації, набуте незалежно від часу і на не заборонених законом підставах, охороняється законом і підлягає державному захисту нарівні з правами інших суб'єктів права власності.

Як результат, власність споживчих товариств не розглядається її членами як приватна власність, яку вони, певне, не бажають розподіляти між пайовиками в силу нестабільності та застарілості самої системи споживчої кооперації в Україні. Так, постановою Укоопспілки «Про внесення змін і доповнень до Положення про неподільне громадське майно споживчої кооперації України» від 03.04.2003 р. висувається термін «громадське майно», під яким розуміються основні засоби споживчої кооперації України, що є власністю споживчих товариств, райспоживспілок, облспоживспілок, Кримспоживспілки та Укоопспілки (1.3).

Аналізуючи цю постанову, слід зауважити, що Укоопспілка умисно вводить в оману пайовиків, ведучи мову про громадську власність для того, щоб акумулювати усі матеріальні активи в межах всеукраїнської організації. Як виявляється, ця юридична особа вже не виконує свою кооперативну функцію, а фактично перетворилася на підприємницьку юридичну особу, яка здійснює торговельну, промислову, банківську та інші види діяльності.

Для завершення уявлення про взаємозв'язок юридичних осіб та власності доцільно виділити серед них непідприємницькі товариства, в основі яких лежить майновий інтерес. Названі організації мають

---

<sup>227</sup> Гладкий С. Право кооперативної власності в УСРР 20-х років ХХ століття / С. Гладкий // Право України. – 2010. – № 8. – С. 198–199.

досить спільні риси з установами та розмежовуються, головним чином, за так званим корпоративним типом (можливістю засновників (учасників) управляти юридичною особою).

Д. С. Лещенко до спеціальних ознак установ, в контексті цього дослідження, відносить: 1) засновники установи не мають права участі в управлінні нею, а також не можуть отримувати прибуток від її діяльності; 2) створення установи вимагає обов'язкового об'єднання певної частини майна засновників, а якщо він один, то виділення із майна, що є його власністю<sup>228</sup>. На додаток до цього, І. П. Жигалкін визначає установу як організаційно-правову форму невідприємницьких юридичних осіб, створених на підставі установчого акта однією особою (засновником) або декількома особами (засновниками), між якими не виникає корпоративних відносин, шляхом виділення (об'єднання) майна для досягнення визначеної ним (и) мети<sup>229</sup>.

Приватнокорисні товариства, які об'єднують майнові інтереси, можна поділити на дві групи залежно від характеру майнових прав: а) об'єднання співвласників; б) фонди.

Об'єднання співвласників як окрема організаційно-правова форма юридичних осіб приватного права розглядалося І. М. Кучеренко на прикладі об'єднання співвласників багатоквартирного будинку шляхом порівняння «нормативних» дослідів щодо визначення цієї юридичної особи в Україні та країнах СНД. При цьому автор виділяє головну підставу об'єднання осіб – наявність нерухомого майна, а отже, допускає створення об'єднань власників дач, гаражів, жилих (нежилих) будинків<sup>230</sup>.

Об'єднанням співвласників багатоквартирного будинку є юридична особа, створена власниками для сприяння використанню їхнього власного майна та управління, утримання і використання неподільного та загального майна (ст. 1 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку»).

І. М. Кучеренко зауважує, що об'єднання співвласників багатоквартирного будинку може прийняти на баланс весь житловий

---

<sup>228</sup> Лещенко Д. С. Установи як учасники цивільних відносин: Монограф. / Д. С. Лещенко. – Д.: Дніпропетр. держ. Ун-т внутр. справ, 2007. – С. 16–17.

<sup>229</sup> Жигалкін І. П. Установи як юридичні особи: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / І. П. Жигалкін. – Харків, 2009. – С. 5.

<sup>230</sup> Кучеренко І. М. Організаційно-правові форми юридичних осіб приватного права: Монографія / І. М. Кучеренко. – К.: Інститут держави і права ім. В. М. Корецького НАН України, 2004. – С. 252–255, 269.

комплекс або залишити його балансоутримувачу, що узгоджується з постановою Кабінету Міністрів України № 1521 від 11.10.2002 р.<sup>231</sup>, тобто об'єктом речових прав є житловий комплекс, який доцільно окреслити поняттям «житловий фонд».

Нині публічні органи пропонують вийти з ситуації лише шляхом створення об'єднань співвласників багатоквартирних будинків<sup>232</sup>. Вважаємо, така «наполегливість» щодо створення об'єднань співвласників є спробою перекласти тягар утримання житлового фонду, що перебуває у незадовільному стані, адже відповідно до ч. 4 ст. 10 Закону України «Про приватизацію державного житлового фонду» державні комунальні підприємства зобов'язані здійснювати обслуговування та ремонт приватизованого житла. Практика ж свідчить, що вказана норма (на відміну від норм про оплату житлово-комунальних послуг) належним чином не виконується.

З іншого боку, створення такої юридичної особи унеможливить позбавлення власників приватизованих квартир частини житлового комплексу, яка складається з допоміжних приміщень, конструктивних елементів будинку, технічного обладнання будинку, що забезпечують належне функціонування житлового будинку відповідно до ст. 19 вищезгаданого Закону. Об'єднання ж співвласників має право відчужувати лише загальне майно на умовах, коли: воно є балансоутримувачем житлового будинку; є погодження всіх власників незалежно від членства; є рішення загальних зборів про відчуження з подальшим цільовим використанням коштів на капітальний ремонт або інші потреби будинку<sup>233</sup>.

До перспективних об'єднань співвласників можна віднести садові товариства, які Р. О. Машуков визначає як «непідприємницькі товариства співвласників», у яких *майновою основою* (курсив – В. К.) є земельна ділянка<sup>234</sup>. На сьогодні їх нормативно-правове регулювання вичерпується лише Законом України «Про кооперацію», тому

---

<sup>231</sup> Кучеренко І. М. Деякі питання створення об'єднання співвласників багатоквартирного будинку / І. М. Кучеренко // Вісник Хмельницького інституту регіонального управління та права. Науковий часопис: Зб. наук. пр. – Хмельницький.: ХІРУП, 2003. – № 1. – С. 58.

<sup>232</sup> Княжанський В. Будинок як... бізнес / В. Княжанський // День. – 2011. – № 125. – С. 5.

<sup>233</sup> Лист Міністерства з питань житлово-комунального господарства України від 22.01.2009 № 8/14–530 // Будівельна бухгалтерія. – 2009. – № 4.

<sup>234</sup> Машуков Р. О. Право власності садівницького товариства та його членів: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Р. О. Машуков – Київ, 2010. – С. 4.

законодавчою ініціативою (законопроект «Про садові товариства» № 5533 від 19.01.2010 р.) пропонується перетворити відносини власників-співвласників у форму юридичної особи з метою колективного господарювання, захисту від рейдерських атак та забезпечення розвитку садівництва, оскільки кооперативна форма не відповідає сучасним потребам.

Завершуючи аналіз набуття права власності непідприємницькими юридичними особами, слід звернути увагу на фонди. Д. С. Лещенко стверджує, що поняття «фонд» та «установа» є тотожними поняттями<sup>235</sup>, однак такий висновок є поспішним у зв'язку з такими міркуваннями. У законодавстві застосовуються такі терміни: 1) «фонд» як організація, наприклад, благодійний фонд (ст. 13 Закону України «Про благодійну діяльність та благодійні організації»); 2) «фонд» як сукупність майна – наприклад, резервний (страховий) фонд господарського товариства (ст. 14 Закону України «Про господарські товариства»).

Так, термін «фонд» походить від французького «fonds», що, в свою чергу, має латинські корені («fundus») і розуміється як грошові кошти, ресурси, а також організація, створена для надання матеріальної допомоги й фінансування суспільно корисних проєктів. Проте щодо організації за кордоном вживається термін «foundation» (від англійського фундамент, установа, заклад),<sup>236</sup> наприклад, Open Society Foundations, Gandhi Memorial International Foundation, Foundation for Environmental Education, Foundation for subsidiarity, Free Software Foundation, Wikimedia Foundation, який перекладається як «фонд», хоча більш доцільно перекласти як належний український відповідник – установа, що відображатиме дійсну організаційно-правову форму.

Термін «фонд» в українському законодавстві має визначатися, насамперед, як майно. В деяких випадках – як об'єкт правовідносин, в інших – у назві юридичної особи, що вказує на спосіб утворення: виділення майна (відповідно як установа) або об'єднання майна (відповідно як товариство). Наприклад, Міжнародний валютний фонд (International Monetary Fund), Китайський міжнародний фонд (China International Fund), Міжнародний фонд розвитку сільського господарства (International Fund for Agricultural Development) тощо.

---

<sup>235</sup> Лещенко Д. С. Непідприємницькі юридичні особи: особливості організаційно-правових форм / Д. С. Лещенко // Науковий вісник Дніпропетровського державного університету внутрішніх справ: Збірник наукових праць. – 2007. – №1(37). – С. 41.

<sup>236</sup> Крысин Л. П. Толковый словарь иноязычных слов / Л. П. Крысин – М.: Узд-во Эксмо, 2007. – С. 837.

О. В. Гутніков визначає фонд, перш за все, як особливу організаційно-правову форму юридичної особи, різновидом невідприємницької (некомерційної) організації, вказуючи на певні невідповідності законодавчого регулювання загальних та спеціальних положень про фонд<sup>237</sup>. Проте перелічені автором ознаки не вказують на однозначність віднесення фонду до тієї чи іншої організаційно-правової форми, оскільки навіть і в цих ознаках наведені особливості, наприклад, щодо категоричності відсутності членства, проблеми корпоративності фондів, формування майна не лише за рахунок його об'єднання (виділення).

Погоджуючись з С. І. Архіповим, що майновий критерій юридичної особи є проявом давнього стереотипу і проявляється стосовно суб'єкта крізь призму майнового інтересу<sup>238</sup>, пропонуємо розглянути такі приватнокорисні товариства, які охоплюються поняттям «фонди».

Наприклад, недержавний пенсійний фонд – юридична особа, створена відповідно до Закону, яка має статус неприбуткової організації (невідприємницького товариства), функціонує та проводить діяльність виключно з метою *накопичення пенсійних внесків* на користь учасників пенсійного фонду з подальшим управлінням пенсійними активами, а також здійснює пенсійні виплати учасникам зазначеного фонду у визначеному Законом порядку.

Окремо слід зауважити, що ст. 7 Закону України «Про недержавне пенсійне забезпечення» передбачено, що учасник недержавного пенсійного фонду має право або набуде право на одержання пенсійних виплат з такого фонду. Крім того, накопичені пенсійні кошти в сумі розміру пенсійних внесків, що сплачені на користь учасника фонду, та отриманого на його користь прибутку (збитку) пенсійного фонду, є власністю такого учасника.

Аналіз положення ст. 346 ЦК України щодо *припинення права власності юридичних осіб приватного права* виявляє, що серед їх підстав заслуговує на увагу припинення юридичної особи (п. 11 ч. 1). З огляду на це, слід вести мову про припинення юридичної особи в результаті передання всього свого майна, прав та обов'язків іншим юридичним особам – правонаступникам (злиття, приєднання, поділу, перетворення) або в результаті ліквідації (ч. 1 ст. 104 ЦК України).

---

<sup>237</sup> Гутніков О. В. Правовое положение фондов как юридических лиц / О. В. Гутніков // Корпорации и учреждения: Сборник статей / Отв. ред. М. А. Рожкова. – М.: Статут, 2007. – С. 198–199.

<sup>238</sup> Архипов С. И. Юридическое лицо как правовая конструкция / С. И. Архипов // Вестник УГТУ–УПИ. – 2005. – № 1. – С. 140.

Під правонаступництвом розуміється перехід прав та обов'язків (у тому числі й право власності) від правопередника до правонаступника. Так, Ю. М. Юркевич запропонував визначати припинення юридичних осіб з правонаступництвом як склад юридичних фактів, пов'язаний з переходом єдиного майнового комплексу юридичних осіб – правопередників до їх правонаступників, в результаті якого відбувається припинення юридичних осіб – правопередників та, як правило, утворення нових юридичних осіб (за винятком приєднання, в результаті якого відбувається лише припинення юридичних осіб)<sup>239</sup>.

Однак навіть у результаті ліквідації юридичної особи в більшості випадків також відбувається перехід прав та обов'язків до інших осіб, які були пов'язані з юридичною особою, що ліквідується, в силу трудових, зобов'язальних, податкових чи інших відносин відповідно до порядку ліквідаційної процедури. Інша справа – вирішення юридичної частки майна, що залишається нерозподіленим після ліквідації юридичної особи.

Зокрема, при припиненні юридичних осіб слід вирішувати інші суміжні питання, наприклад, ліквідація юридичних осіб, які були засновані громадськими об'єднаннями, та реалізація майна такої юридичної особи. Вважається за доцільне висловити думку, що юридична частка майна має залежати від виду невідприємницького товариства. Зокрема, майно приватнокорисних товариств та невідприємницьких кооперативів має повертатися їх засновникам (учасникам) відповідно до установчих документів. Натомість, майно суспільно корисних товариств має бути спрямоване на суспільно корисні цілі, які визначені установчими документами юридичної особи.

Так, наприклад, Л. М. Мандрика розглядає право власності політичних партій крізь призму теорії цільового майна юридичної особи<sup>240</sup>, Є. О. Ятченко висловлює думку, що культове майно релігійних організацій взагалі є обмежено оборотоздатним<sup>241</sup>, тому на сьогодні законодавством передбачені наступні особливості щодо проблеми визначення юридичної частки цільового майна:

---

<sup>239</sup> Юркевич Ю. М. Припинення юридичних осіб з правонаступництвом: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Ю. М. Юркевич. – Київ, 2009. – С. 4.

<sup>240</sup> Мандрика Л. М. Право власності політичних партій в Україні: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Л. М. Мандрика. – Харків, 2005. – С. 6.

<sup>241</sup> Ятченко Є. О. Речові права релігійних організацій на майно культового призначення: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Є. О. Ятченко. – Київ, 2010. – С. 4, 9.



– профспілки – використання майна на статутні чи благодійні цілі (ч. 2 ст. 18 Закону України «Про професійні спілки, їх права та гарантії діяльності»);

– політичні партії – майно та кошти використовуються на статутні чи благодійні цілі (ч. 2 ст. 24 Закону України «Про політичні партії в Україні»);

– релігійні організації – на майно культового призначення, що належить релігійним організаціям, не може бути звернено стягнення за претензіями кредиторів (ч. 4 ст. 20 Закону України «Про свободу совісті та релігійні організації»);

– недержавні пенсійні фонди – переведення коштів до іншого пенсійного фонду (ст. 18 Закону України «Про недержавне пенсійне забезпечення»);

– об'єднання співвласників багатоквартирного будинку – кошти розподіляються між усіма власниками приміщень пропорційно сукупному розміру їх внесків та обов'язковим платежам на утримання і ремонт неподільного майна, відповідної частки загального майна, а також на інші спільні витрати у багатоквартирному будинку із заліком заборгованості кожного власника перед об'єднанням (ч. 3–4 ст. 28 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку»);

– кооперативи – розподіл майна між членами кооперативу, а майно неподільного фонду передається іншій (іншим) кооперативній організації (кооперативним організаціям) (ч. 6–7 ст. 29 Закону України «Про кооперацію»).

При цьому виникає слушне запитання стосовно особи чи органу, що вирішуватиме юридичну частку цього майна. Вочевидь, у разі відсутності в установчих документах вказівки на конкретну особу правонаступника, рішення має прийматися органами місцевого самоврядування за місцезнаходженням майна, аналогічно до інших об'єктів, які не мають власника (наприклад, статті 338, 341, 1277 ЦК України).

Узагальнюючи викладені міркування, наведемо деякі *висновки* щодо набуття та припинення права власності юридичною особою приватного права:

1) категорії «юридична особа» та «власність» є багато в чому спільними за ознаками, адже в процесі становлення ці два інститути відігравали ключові ролі в цивільному праві. На сьогодні юридична особа як власник є організацією, яка акумулює в собі економічні ресурси для участі в правових відносинах;

2) нині підприємство є організацією майна (єдиний майновий комплекс), тобто є об'єктом правовідносин і вже потім виступає як об'єднання трудових чи інших немайнових ресурсів, утворюючи суб'єкта господарювання. Однак таке об'єднання можливе виключно в організації як юридична особа. Доцільно вважати, що категорія «підприємство», якщо вести мову про правосуб'єктність, має знаходитися на одному щаблі з філіями та представництвами, тобто структурно входить до юридичної особи;

3) набуття права власності юридичною особою приватного права здійснюється шляхом: а) загальних підстав набуття права власності; б) формування статутного фонду та майнової основи (майна) юридичної особи;

4) право власності юридичної особи припиняється на загальних підставах. Окремо слід виділити юридичну частку «цільового майна», правовий механізм набуття якого після ліквідації юридичних осіб потребує належного доктринального визначення.

#### **§ 4. Набуття права власності на майно, що перейшло у спадщину**

Виникнення права власності і розвиток шлюбно-сімейних відносин у суспільстві зумовили потребу у відповіді на запитання щодо частки майна, яке залишається після смерті людини. Спадкування, як і будь-який інший соціальний феномен, виконує не лише покладені на нього суспільно корисні функції. Можливість визначити частку майна після смерті і передати його в спадщину є однією з найважливіших гарантій стабільності відносин приватної власності. Принципове значення для будь-якого суспільства має конкретне вирішення питання про участь громадян у справедливому розподілі майнових благ і про долю таких благ після їх смерті. Спадкування як спосіб набуття права власності посідає особливе місце в системі підстав набуття права власності. Правове регулювання спадкових відносин стосується інтересів будь-якого громадянина як потенційного спадкоємця і спадкодавця. Держава повинна створити таку систему цивільно-правових засобів, які б гарантували кожній фізичній особі право вільно розпоряджатися своїм майном на випадок смерті і право вільно набувати чи відмовлятися від спадщини.

Спадкування становить універсальну правонаступність, тобто майно спадкодавця переходить до спадкоємців як єдине ціле, у тому

числі майнові права та обов'язки спадкодавця; сукупність речових прав та обов'язків, які переходять до правонаступника, встановлює правопередник або законодавець. Склад цих прав та обов'язків визначається на момент відкриття спадщини.

При розмежуванні первинних і похідних підстав виникнення права власності в одних випадках перевагу надають критерію волі, в інших – правонаступництву. Прихильники критерію волі до первинних відносять такі підстави, за яких право власності виникає незалежно від волі попередніх власників, а до похідних – за яких воно виникає внаслідок волевиявлення попереднього власника.

Похідні способи набуття права власності пов'язані з переходом права власності, як правило, з актом розпорядження майном, яке мало місце з боку попереднього власника<sup>242</sup>. Якщо за основу розмежування брати критерій правонаступництва, первинними вважають підстави, за яких правонаступництво відсутнє, а похідними – способи, засновані на правонаступництві. В юридичній літературі висловлювалася думка, що такий поділ не має практичного значення, оскільки законодавство України з поділом на первинні та похідні способи виникнення права власності не пов'язує будь-яких правових наслідків<sup>243</sup>. Підстави набуття права власності, що залежать від волевиявлення попередніх власників, не є суто специфічними для виникнення права власності. Адже за заповітом до спадкоємця переходять не лише права власника, а й інші майнові права<sup>244</sup>. Крім того, у багатьох випадках однієї лише волі зацікавлених осіб для передачі права власності недостатньо. Потрібно виконати умови, передбачені в законі або іншому законодавчому акті. І. Спасибо зраховує спадкування до похідного правонабуття права власності<sup>245</sup>. Аналогічну думку висловлюють й інші науковці, посилаючись на те, що в його основі лежить правонаступництво<sup>246</sup>.

---

<sup>242</sup> Кузнєцова Н. С. Способи набуття і припинення права власності // Право власності в Україні : навч. посіб. / За ред. О. В. Дзери, Н. С. Кузнєцової. – К.: Юрінком Інтер, 2002. – С. 139.

<sup>243</sup> Цивільне право України. Загальна частина: підруч./ За ред. І. А. Бірюкова, Ю. О. Заїки. – К.: КНТ, 2008. – С. 309.

<sup>244</sup> Цивільне право України. Загальна частина: підруч./ За ред. І. А. Бірюкова, Ю. О. Заїки. – К.: Правова єдність, 2013. – С. 371.

<sup>245</sup> Спасибо І. А. Набуття права власності: монографія. – К.: НДІПрПіП, 2009. – С. 54.

<sup>246</sup> Цивільне право України. Загальна частина : навч. посіб. – К.: Хай-Тек Пресс, 2013. – С. 256.

Якщо за критерій класифікації обрати наявність волевиявлення попереднього власника на перехід майна у власність іншій особі, то набуття спадщини в порядку спадкування за заповітом безумовно потрібно віднести до похідних способів набуття права власності. При спадкуванні за законом однозначну відповідь надати важко, оскільки вона залежить від волевиявлення власника майна, яке набуто в спадщину. Якщо така особа розуміла, що і за відсутності заповіту її майно набудуть її близькі родичі, то тут можна вести мову про свідоме волевиявлення власника майна. Якщо ж власник байдуже відносився до долі свого майна і не цікавився можливим правонаступництвом, то набуття спадщини в порядку спадкування за законом у цьому випадку можна розглядати як первісний спосіб.

Для переходу до спадкоємців усієї сукупності речових прав і обов'язків спадкодавця необхідна наявність визначеного законом певного складу юридичних фактів – юридичного складу спадкового правонаступництва, а саме: 1) юридичні факти, які є передумовою виникнення права спадкування і які повинні бути на момент відкриття спадщини, тобто існування права на спадщину (за заповітом або за законом); 2) факт відкриття спадщини; 3) факт прийняття спадщини спадкоємцем.

Здійснення спадкових прав має свої особливості, які зумовлені виключними за своїм характером юридичними фактами, з безумовною наявністю яких і виникають як такі суб'єктивні спадкові права.

Такими юридичними фактами повинні бути – існування законодавчої норми, яка є підставою для виникнення спадкових прав взагалі (спадкування за заповітом, коло спадкоємців за законом), безпосереднє виникнення цього права, яке пов'язане із: а) біологічною смертю фізичної особи; б) оголошенням в судовому порядку фізичної особи померлою і відповідною реєстрацією юридичного факту в органах реєстрації актів цивільного стану; в) рішенням комісії у справах про реабілітацію – про реабілітацію конкретної фізичної особи; іншими юридичними фактами, з якими законодавець може пов'язувати факт смерті фізичної особи (повідомлення Міністерства оборони установленої форми про загибель військовослужбовця та ін.).

Спадкування як підстава набуття права власності у всіх випадках здійснюється на підставах і відповідно до закону. У ст. 1217 ЦК України передбачено два види спадкування: за заповітом або за законом, тобто, законодавець вживає терміни «спадкування за заповітом» і «спадкування за законом».

Спадкування за заповітом – це інститут спадкового права, що визначає порядок правонаступництва, який регламентований складеним спадкодавцем заповітом і настає після смерті заповідача.

Законодавець надає громадянину право призначити спадкоємців особисто шляхом складання заповіту.

Право заповідати майно – одне з цивільних прав, передбачене ЦК України. У літературі заповіт традиційно розглядали як особисте розпорядження громадянина, а не фізичної особи, розуміючи під громадянином не саме громадянина України, а будь-яку фізичну особу, в тому числі й іноземця, й особу без громадянства. Законодавець вирішив дати визначення щодо суб'єктного складу заповіту дещо точніше, і з цим не можна не погодитися. Водночас будь-яке особисте розпорядження фізичної особи на випадок смерті не може вважатися заповітом, як це вважає законодавець. Наприклад, розпорядження заповідача щодо місця поховання, порядку поховання не може вважатися заповітом, оскільки воно ні до чого особу, на яку покладено виконання цього доручення, не зобов'язує, і, за відсутності іншого, спадщину отримає спадкоємець за законом. Проте в юридичній літературі висловлювалася думка, що «особі, яка, дотримуючись народної мудрості «даруй, поки живеш», роздала своє майно і відчула насолоду подяки, надана можливість сконцентрувати у заповіті свою увагу на розпорядженнях немайнового характеру»<sup>247</sup>.

Значення заповіту полягає в тому, що він є єдиним для фізичної особи способом розпорядитися своїм майном на випадок смерті. Звичайно, майно, долю якого на випадок смерті, визначає заповідач, повинно перебувати у цивільному обороті, щоб спадкоємець за заповітом мав можливість набути його у власність. Щодо особливостей заповіту як особливого способу розпорядження майном на випадок смерті, то вони є такими.

По-перше, заповіт – це односторонній правочин, який вважається дійсним після того, як заповідач в установленому порядку і в належній формі виявить свою волю. Про складення заповіту заповідач може сповістити своїх спадкоємців чи інших зацікавлених осіб, а може і не знайомити їх зі своєю останньою волею, що ніяк не впливає на дійсність заповіту.

---

<sup>247</sup> Ромовська З. В. Українське цивільне право. Спадкове право: підруч. – К.: Алерта: КНТ, ЦУЛ, 2009. – С. 76.

По-друге, особливість заповіту полягає в тому, що цей правочин настільки тісно пов'язаний з особистістю заповідача, що виключає його складання за допомогою представника чи довіреної особи.

По-третє, це розпорядчий правочин, оскільки шляхом складання заповіту особа розпоряджається своїми правами та обов'язками, наділяючи спадкоємців окремими з них чи позбавляючи їх. У заповіті може бути зазначено, право на яке майно і кому із спадкоємців передається. Якщо воля, яку виявляє заповідач, не пов'язана з розпорядженням належними йому правами та обов'язками, то це волевиявлення не може бути і заповітом.

По-четверте, заповіт – це розпорядження на випадок смерті заповідача, тобто, безпосередньо правові наслідки, які пов'язані з реалізацією волі заповідача, що настануть лише із настанням неодмінної умови – його смерті. Зацікавлені особи не можуть оспорити заповіт навіть, якщо їм і став відомий його зміст, оскільки заповіт вступає в силу лише після смерті заповідача.

Оскільки заповіт є різновидом одностороннього правочину, то на нього поширюються і всі загальні вимоги щодо дійсності правочину, в тому числі укладання лише тими особами, воля яких дійсно може створювати настання відповідних прав і обов'язків.

Чинне цивільне законодавство України обмежує свободу заповіту правами обов'язкових спадкоємців. Спадкоємців, яким надається право на певну частку спадщини незалежно від волі спадкодавця та інших спадкоємців, в юридичній літературі традиційно називають обов'язковими або необхідними спадкоємцями<sup>248</sup>. Категорія «необхідні спадкоємці» введена в юридичну літературу як додаткова гарантія матеріального забезпечення найближчих до спадкодавця неприцездатних осіб, яких він був зобов'язаний утримувати за життя. Правове становище особи в будь-якому суспільстві визначається з урахуванням оптимального

---

<sup>248</sup> Заїка Ю. О., Рябоконт С. О. Спадкове право : навч. посібн. / Ю. О. Заїка, С. О. Рябоконт. – К.: Юрінком Інтер, 2009 – С. 20; Ромовська З. В. Українське цивільне право. Спадкове право: підручн. – К.: Правова єдність, 2009. – С. 113; *Цивільний кодекс України*: Науково-практичний коментар (пояснення, тлумачення, рекомендації з використанням позицій вищих судових інстанцій, Міністерства юстиції, науковців, фахівців). – Т. 12. / За ред. І. В. Спасибо-Фатєєвої. – Х.: СТРАЙД, 2009. – 203; *Кухарев О. Є.* Спадкове право України: Наук.-практ посіб. – К.: Правова єдність, 2011. – С. 21; *Валах В. В.* Наследственные правоотношения в Украине, Российской Федерации, Франции, Германии и США (сравнительно-правовое исследование): монограф. – Х.: Бурун Книга, 2012. – С. 195.

співвідношення як особистих прав і інтересів громадянина, так і інтересів окремих громадян та суспільства в цілому. Законодавець ніколи не погодиться з тим, щоб за наявності спадкового майна заповідача, особи, яких спадкодавець утримував чи зобов'язаний був утримувати за своє життя, залишалися після його смерті без засобів до існування і тягар їх утримання покладалася на державу.

У ч. 1 ст. 1241 ЦК України законодавець наводить вичерпний перелік осіб, які мають право на обов'язкову частку спадщини. До цієї категорії спадкоємців належать: малолітні діти спадкодавця, тобто особи, які не досягли чотирнадцяти років; неповнолітні діти спадкодавця, тобто особи віком від чотирнадцяти до вісімнадцяти; непрацездатні діти спадкодавця; непрацездатна вдова (вдівець); непрацездатні батьки.

Коло спадкоємців, які мають право на обов'язкову частку спадщини, встановлюється на день відкриття спадщини. Наведений законодавцем перелік осіб, які мають право на обов'язкову частку спадщини, є вичерпним і розширеному тлумаченню не підлягає.

Спадкоємець, який, незважаючи на зміст заповіту, претендує на обов'язкову частку, має довести: а) наявність близьких родинних чи сімейних зв'язків зі спадкодавцем; б) свою непрацездатність саме на час відкриття спадщини. Право на обов'язкову частку спадщини не залежить від волі спадкодавця, згоди інших спадкоємців і не пов'язано з умовою спільного проживання зі спадкодавцем чи ведення з ним спільного господарства. До обов'язкової частки в спадщині зараховується вартість речей звичайної домашньої обстановки та вжитку, вартість заповідального відказу, встановленого на користь особи, яка має право на обов'язкову частку, а також вартість інших речей та майнових прав, які перейшли до неї як до спадкоємця. Оскільки обов'язкові спадкоємці успадковують «половину частки, яка належала б кожному з них у разі спадкування за законом» (ч. 1 ст. 1241 ЦК), то в обов'язкову частку повинні зараховуватися не лише активи, а й пасиви спадщини – боргові зобов'язання спадкодавця. В іншому випадку може виникнути парадоксальна ситуація, коли обов'язковому спадкоємцю вигідніше, щоб його позбавили спадщини в заповіті, ніж призначили спадкоємцем за заповітом.

ЦК України певною мірою розширив свободу заповіту, оскільки з числа обов'язкових спадкоємців виключено утриманців. Так, підтримуючи цю новеллу, З. В. Ромовська зазначає, що благородна мета забезпечити непрацездатних та неповнолітніх осіб засобами до існування могла призвести фактично до того, що брати до себе в

сім'ю або в інший спосіб допомагати чужій дитині чи особі старшого віку ставало б небезпечним, адже в разі смерті свого благодійника вони діставали право на спадкування разом із дружиною, батьками, дітьми чи братами <sup>249</sup>.

Є. І. Фурса вважає, що, виходячи зі змісту ст. 1241 ЦК, слід відмовляти у праві спадкування за правом на обов'язкову частку тим особам, які при фактичній непрацездатності за віком чи станом здоров'я працюють і отримують заробітну плату чи дохід від підприємницької діяльності, досить значну пенсію тощо. Тому пропонується встановити загальне правило: спадкоємці, які закликаються до спадкування за заповітом, мають право ставити під сумнів право спадкоємця на обов'язкову частку і порушувати позовну справу про визнання спадкоємця таким, що не має права на обов'язкову частку, а також надати право нотаріусу вимагати довідку з податкової адміністрації про відсутність заробітку та інших доходів, наприклад, протягом року до відкриття спадщини <sup>250</sup>.

Законодавець повинен враховувати, що сьогодні має місце істотний перерозподіл національного багатства, і розмір окремих спадщин обраховується цифрами, якими раніше оперували лише в державному бюджеті, а частка, яку пропонується надавати обов'язковим спадкоємцям, може виражатися астрономічною сумою, і це при тому, що заповідач намагався (можливо, небезпідставно) позбавити їх спадщини.

Тому не випадково, згідно з ч. 2 ст. 1241 ЦК України суду надано право зменшувати розмір обов'язкової частки з урахуванням відносин між цими спадкоємцями та спадкодавцем, а також інших обставин, які мають істотне значення, тобто норма про право необхідних спадкоємців на певну, визначену частку спадщини втратила свою імперативність, оскільки в іншому випадку втратила б своє соціальне призначення і перетворилася на спосіб збагачення за рахунок майна померлої особи, незалежно від її ставлення до цього. В юридичній літературі висловлювалися пропозиції конкретизувати ці положення, пропонуючи заповідачу в заповіті зазначити підстави

---

<sup>249</sup> Ромовська З. Реформа спадкового права // Українське право. – 1997. – № 1. – С. 107.

<sup>250</sup> Фурса Є. І. Особливості спадкування за правом на обов'язкову частку // Право України. – 2001. – № 1. – С. 87–91; *Спадкове право*: Нотаріат. Адвокатура. Суд: Наук.-практ. посіб. / С. Я. Фурса, Є. І. Фурса, О. М. Клименко, С. Я. Рабовська, Л. О. Кармаза та ін.; За заг. ред. С. Я. Фурси. – К.: Видавець Фурса С. Я.: КНТ, 2007. – С. 221.



позбавлення права на спадщину спадкоємців<sup>251</sup>. Звичайно, в такій пропозиції є певна рація, але справа в тому, що в законі немає правових важелів, які б примусили заповідача обґрунтувати в заповіті своє рішення про позбавлення спадщини, а у випадках, коли йдеться про секретні заповіти, ця пропозиція втрачає сенс.

Загальною позитивною умовою, яка має призводити до отримання обов'язкової частки спадщини у повному обсязі, коментатори ЦК України називають «добрі стосунки між спадкодавцем і спадкоємцями та надавану спадкоємцям допомогу або відповідний обов'язок»<sup>252</sup>.

Серед інших обставин, які можуть бути підставою для зменшення розміру обов'язкової частки, пропонується вважати: невідтримання спадкоємцем зв'язків із спадкодавцем, незважаючи на потребу останнього в цьому; погане поводження із ним; нездійснення належного догляду<sup>253</sup>; майновий стан спадкоємця<sup>254</sup>; належність виконання сімейних, батьківських обов'язків, зіставлення матеріального стану обов'язкового спадкоємця із матеріальним станом спадкоємців за заповітом<sup>255</sup>.

Воля спадкодавця обмежується обов'язковою часткою, тому підстави її зменшення мають бути об'єктивні: поведінка спадкоємця, яка не дає можливості віднести його до негідних спадкоємців, відповідно до ст. 1224 ЦК України, але, яка водночас є аморальною, і майнове становище спадкоємця, який, незважаючи на непрацездатність, не потребує матеріальної допомоги та ніколи її від спадкодавця не отримував тощо.

Обставини, які можуть бути підставою для зменшення розміру обов'язкової частки спадщини, і тим самим частки майна, яке набувається у власність, необхідно конкретизувати в законі. Це

---

<sup>251</sup> Гнезділова А. Спадкування обов'язкової частки: деякі питання // Право України. – 2003. – № 2. – С. 71.

<sup>252</sup> Науково-практичний коментар Цивільного кодексу України: У 2-т. / За відповід. ред. О. В. Дзери (кер. авт. кол.), Н. С. Кузнецової, В. В. Луця. – 4-е вид., перероб. і доп. – К.: Юрінком Інтер, 2011. – Т. II. – С. 1003.

<sup>253</sup> Цивільне право України: Академічний курс: Підруч.: У 2-х т. / За заг. ред. Я. М. Шевченко. — К.: Концерн Видавничий Дім «Ін Юре», 2003. – Т. 1: Загальна частина. – С. 382.

<sup>254</sup> Цивільний кодекс України: Коментар / Є. О. Харитонов, Ю. С. Червоний, Ю. В. Білоусов / За заг. ред. Є. О. Харитонова, О. М. Калітенко. – Одеськ. нац. юрид. акад., Одеса: Юрид. літ., 2003. – С. 1009.

<sup>255</sup> Науково-практичний коментар Цивільного кодексу України / За ред. В. М. Коссака. – К.: Істина, 2004. – С. 925.

можуть бути, наприклад, заздалегідь неправдиві судові свідчення проти спадкодавця, звинувачення його у вчиненні злочину, неповідомлення про те, що готується замах на життя спадкодавця, ненадання йому допомоги тощо. Обставини негідної поведінки спадкоємця щодо спадкодавця (чи інших спадкоємців) мають бути засвідчені вироком (рішенням) суду, що набуло законної сили<sup>256</sup>.

У ст. 1242 ЦК передбачено, що заповідач може зумовити виникнення права на спадкоємство в особи, яка призначена в заповіті, наявністю певної умови, як зв'язаною, так і не пов'язаною з його поведінкою, і наводиться орієнтовний перелік таких умов як зв'язаних, так і не пов'язаних з його поведінкою (наявність інших спадкоємців, проживання у визначеному місці, народження дітей, здобування освіти і тому подібне). Умова, вказана в заповіті, повинна існувати саме на момент відкриття спадщини, тобто, чинне законодавство не передбачає можливість складання заповіту зі скасовною умовою. Новела ЦК України, яка допускає складання заповіту з умовою, викликала в окремих фахівців побоювання, що у такому вигляді вона може обмежити правоздатність спадкоємців. Вважаємо, що ці побоювання безпідставні. Правоздатність спадкоємців не може обмежуватися, оскільки вказана в заповіті умова повинна існувати на момент відкриття спадку і через об'єктивні причини не залежить від волевиявлення спадкоємця. Не йдеться і про обмеження суб'єктивних прав, оскільки спадкоємець самостійно приймає рішення: виконувати йому умову заповіту чи ні.

Проте існуюча редакція ст. 1242 ЦК України свідчить не про розширення свободи заповіту, а, навпаки, про можливі спотворення останньої волі заповідача. Так, якщо умовою заповіту передбачено здобуття вищої освіти, і спадкоємець, виконуючи волю заповідача, вступає до вищого навчального закладу, проте, якщо спадкодавець в цей час помирає, спадкоємець спадщини не отримує, оскільки формально відсутня умова її набуття – наявність вищої освіти. І виникає парадоксальна ситуація, коли спадкоємець, сумлінно виконуючи волю заповідача, від спадщини усувається, і спадкове майно переходить до інших осіб, які можуть навіть і не входити до кола спадкоємців згідно із законом. Заповідач же мав на меті не

---

<sup>256</sup> *Заїка Ю. О.* Особливості захисту права на обов'язкову частку спадщини // Особливості захисту суб'єктивних цивільних прав: монографія / За ред. О. Д. Крупчана та В. В. Луця. – К.: НДІ приватного права і підприємництва НАПрН України. – 2012. – С. 361–362.

усунути спадкоємця від спадщини, а непрямим шляхом сприяти її здобуттю. Таке бажання громадянина, втілене в умови заповіту, не можна визнати ні неправомірним, ні аморальним. Оскільки для власника не існує жодних перешкод у розпорядженні своїм майном за життя, немає підстав обмежувати його останню волю і після смерті.

Саме від волі власника залежить те, як він розпорядиться своїми правомочностями, і права всіх інших осіб на майно залежать від того, як їх визначить власник<sup>257</sup>.

Кожна цивілізована держава зацікавлена, перш за все, в тому, щоб його громадяни максимально використовували надані їм права, оскільки будь-яке суб'єктивне право має свою соціальну цінність лише за умови його реального здійснення. Чинне спадкове законодавство визначає спадкоємцеві роль пасивного спостерігача, якого заставляють, по суті, ігнорувати останню волю заповідача, оскільки поведінка спадкоємця після відкриття спадку жодного правового значення не має.

Умови заповіту, виконання яких дає можливість спадкоємцеві набути спадщину, не повинні обмежуватися днем відкриття спадщини, а допускати їх виконання в межах певного періоду. Безумовно, складання заповіту з умовою в окремих випадках не завжди може відповідати намірам, бажанням та й практичним можливостям спадкоємців. Але при цьому в них завжди є вибір: виконати умову заповіту (переїхати, наприклад, жити в сільську місцевість і отримати у спадщину фермерське господарство) або відмовитися від спадщини. У заповіті необхідно визначити долю майна протягом часу, коли спадкоємець може виконати умову здобуття спадку (час навчання, вагітності, служби, проведення конкурсу тощо), порядок охорони спадкового майна, виплата у компенсацій на його вміст, а також осіб, які здійснюватимуть над ним опіку.

До моменту настання умови, яка дозволяє спадкоємцеві набути спадщину на праві власності, нотаріус повинен вжити заходи до охорони спадщини. Юридична доля майна залежатиме від виконання спадкоємцем умов заповіту протягом певного або розумного строку. Правовий режим спадкового майна в цей період певною мірою нагадуватиме правовий режим знахідки, оскільки його доля залежатиме від того, чи з'явиться спадкоємець, вказаний в заповіті з умовою, чи ні. Оскільки в сучасній літературі нерідко звертаються і до термінології, яка використовувалася у римському приватному праві, то така

---

<sup>257</sup> Шевченко Я. М. Питання права власності (Коментар до Конституції України) // Вибрані твори (1964–2012 рр.) – Київ: ВГО Асоціація цивілістів України. – 2012. – С. 265.

спадщина, яку повинні прийняти протягом певного строку, можна іменувати «лежачею»<sup>258</sup>.

У країнах, де складання заповіту з умовою є справою звичайною, визначені труднощі виникають при тлумаченні обставин, з настанням яких заповідач пов'язує можливість набути спадщину, оскільки не завжди можливо відмежувати умову її здобуття від простого побажання спадкодавця, яке нічим спадкоємця не зобов'язує. Якщо нотаріус, який засвідчуватиме заповіт, не обмежить виконання своїх обов'язків простими технічними діями, цих ускладнень можна буде уникнути.

Тлумачити заповіт, безспірно, можуть спадкоємці, виконавець заповіту, відказоодержувач, відказоодержувач відповідно сервітуту. Не може тлумачити заповіт нотаріус, який його посвідчував<sup>259</sup>.

Відносно самої умови, то вона має бути: а) визначеною за змістом; б) не перечити нормам закону і суспільної моралі; в) юридично та фактично здійсненою, тобто, саме особа, призначена спадкоємцем за заповітом об'єктивно матиме змогу виконати умову заповіту в майбутньому; г) відноситися до тих благ, якими спадкоємець може самостійно розпоряджатися; г) бути визначеною у часі<sup>260</sup>.

Безумовно, що названі критерії носять оціночний характер, і у кожному конкретному випадку при виникненні вони підлягають тлумаченню судом. Виконання заповіту з умовою може бути покладене на виконавця заповіту (якщо заповідач скористався своїм правом і призначив виконавця) або ж з метою захисту інтересів спадкоємців і виконання заповіту виконавця заповіту може призначити й нотаріус. Нотаріус незалежно від наявності або відсутності виконавця заповіту визначає здійсненність такого заповіту і умови видачі свідоцтва про право на спадщину. І якщо в нотаріуса не вистачить відваги засвідчити заповіт з умовою, він повинен буде написати обгрунтовану відмову в здійсненні нотаріальної дії<sup>261</sup>.

---

<sup>258</sup> Венедиктова І. В. Охраняемый законом интерес в гражданском праве: монограф. – Х.: Точка, 2012. – С. 317.

<sup>259</sup> Фурса С. Я., Фурса Е. И. Толкование завещания: теоретические концепции и практика // Цивилистическая нотариальная мысль. Межд. сб. науч. стат. – Вып. 22. «Нотариальный процесс» / Под ред. С. Я. Фурсь. – К.: ЦУЛ, 2013 – С. 364.

<sup>260</sup> Заика Ю. А. Составление завещания с отлагательным условием / Ю. А. Заика // Право: теория и практика. – 2002. – 12. – С. 34.

<sup>261</sup> Заика Ю. А. Юридическая и фактическая осуществимость завещания с условием // Цивилистическая процессуальная мысль. Международный сборник научных статей. Выпуск 2. «Нотариальный процесс»/ Под ред. С. Я. Фурсь. – К.: ЦУЛ, 2013. – С. 251–252.

Під спадкуванням за законом традиційно розуміють спадкування на умовах і в порядку, визначених законодавством, якщо вони не змінені заповітом спадкодавця. Це означає, що спадщина розподіляється між тими особами (спадкоємцями за законом), коло яких визначено саме законом.

У чинному законодавстві України встановлено п'ять черг спадкоємців за законом. До спадкоємців за законом законодавець відносить: дітей спадкодавця, подружжя, яке його пережило, батьків, братів та сестер, бабу, діда, дядька, тітку, членів сім'ї спадкодавця, родичів до шостого ступеня споріднення та утриманців спадкодавця. Варто зазначити, що наявність заповіту не виключає і можливість спадкування за законом. По-перше, заповідано може бути не все майно, і тоді частина майна, яким спадкодавець не розпорядився, буде спадкуватися за законом. По-друге, один із призначених у заповіті спадкоємців може не прийняти спадщину, і тоді частка майна, яка йому заповідалася, спадкується спадкоємцями за законом на загальних підставах. По-третє, один з призначених у заповіті спадкоємців може відмовитися від спадщини, не визначаючи правонаступника. По-четверте, один із спадкоємців за заповітом може виявитися негідним і буде усунутий від спадщини. По-п'яте, один із спадкоємців, якому була заповідана спадщина з умовою, може не виконати визначену заповідачем умову. По-шосте, заповіт у судовому порядку може бути визнано недійсним у частині, яка порушує права обов'язкових спадкоємців.

На думку деяких фахівців, незважаючи на те, що в законі визначено два види спадкування: за заповітом і за законом, цей перелік не можна вважати вичерпним. С. Я. Фурса пропонує розглядати одночасно чотири види спадкування як основні: 1) спадкування за заповітом (глава 85 ЦК); 2) спадкування за правом на обов'язкову частку спадщини (ст. 1241 ЦК); 3) спадкування за законом (глава 86 ЦК); 4) спадкування речей звичайної домашньої обстановки та вжитку (ст. 1279 ЦК)<sup>262</sup>.

Аналізуючи норми цивільного законодавства, Є. О. Харитонов та О. І. Харитонова вважають, що є підстави для висновку, що вітчизняне цивільне законодавство розрізняє 4 види спадкування: 1) за заповітом;

---

<sup>262</sup> *Спадкове право*: Нотаріат. Адвокатура. Суд: наук.-практ. посіб. / С. Я. Фурса, Є. І. Фурса, О. М. Клименко, С. Я. Рабовська, Л. О. Кармаза та ін.; За заг. ред. С. Я. Фурси. – К.: Видавець Фурса С. Я.: КНТ, 2007. – С. 201.

2) за законом; 3) за рішенням суду; 4) за договором<sup>263</sup>. Проте, незважаючи на висловлені пропозиції, в цивілістичній доктрині традиційно визнається два види спадкування: за заповітом та законом. Слід погодитися з Є. О. Рябоконею у тому, що спадковий договір, який знаходиться у межах книги «Спадкове право», має більш тісний зв'язок з підгалуззю зобов'язального, а не спадкового права, оскільки виступає різновидом договорів про передачу майна у власність набувача<sup>264</sup>.

Зазначене, однак, не означає, як наголошує В. В. Луць, що набувач майна за спадковим договором, будучи одночасно спадкоємцем відчужувача за законом чи заповітом, не може успадкувати після смерті спадкодавця (відчужувача) в іншому (крім майна на праві власності) його майні (майнових правах інтелектуальної власності, корпоративних правах та обов'язках тощо)<sup>265</sup>.

Спадкування за правом на обов'язкову частку спадщини, як і спадкування у порядку спадкової трансмісії, не є самостійною підставою спадкування. У цих випадках право на спадкування виникає в особи в разі прямого припису норми закону, яка, обмежуючи волю заповідача, надає спадкоємцю право отримати певну частку спадщини, якої його намагався позбавити спадкодавець шляхом складання заповіту, або ж спадкування настає за наявності спеціальної умови – смерті спадкоємця до прийняття ним спадщини.

Загальний строк для прийняття спадщини встановлений у шість місяців, і його обчислення починається відповідно до ч. 1 ст. 1220 ЦК України з дня відкриття спадщини. Спеціальний строк для прийняття спадщини встановлюється законом в інтересах спадкоємців, право яких на отримання спадщини виникає не безпосередньо в результаті відкриття спадщини, а цілком залежить від неприйняття або відмови від її прийняття іншими спадкоємцями. Такий строк починається з часу неприйняття іншими спадкоємцями спадщини або відмови від неї<sup>266</sup>.

---

<sup>263</sup> Харитонов Є. І. Цивільні правовідносини: монограф. / Є. О. Харитонов, О. І. Харитонova. – 2-ге вид., перероб. і допов. – Одеса: Фенікс, 2011. – 340.

<sup>264</sup> Заїка Ю. О. Спадкове право: навч. посіб. / Ю. О. Заїка, Є. О. Рябоконею. – К.: Юрінком Інтер, 2009. – С. 169.

<sup>265</sup> Луць В. В. Строки і терміни у цивільному праві: монографія / В. В. Луць. – К.: Юрінком Інтер, 2013. – С. 253.

<sup>266</sup> Черногор Н. В. Строки та терміни у спадковому праві України: автореф. дис... канд. юрид. наук : 12.00.03 / Н. В. Черногор / Нац. ун-т «Одес. юрид. акад.» – О., 2011. – С.12

Спадкоємці як за законом, так і за заповітом набувають право на спадщину, незалежно від свого бажання, вже із-за однієї події – факту смерті спадкодавця. Зміст цього права полягає в тому, що спадкоємцю надається можливість як прийняти спадщину, так і відмовитися від неї.

Реальне здійснення суб'єктивних прав можливе лише за умови існування передбачених законом правових гарантій їх реалізації. Законодавче закріплення визначених меж здійснення суб'єктивних цивільних прав є однією із форм забезпечення цих інтересів.

Відкриття спадщини – це наявність підстав, з якими законодавець пов'язує виникнення права спадкування. Спадкові правовідносини виникають із смертю громадянина або з оголошенням його у встановленому порядку померлим. Спадщина відкривається з того моменту, коли припиняються всі належні фізичній особі права та обов'язки майнового характеру.

У ст. 1220 ЦК України зазначено, що спадщина відкривається внаслідок смерті особи або оголошення її померлою. Відкриття спадщини пов'язане, насамперед, із днем смерті спадкодавця, факт і дата смерті якого підтверджуються свідоцтвом органів реєстрації актів цивільного стану (РАЦС) чи іншим документом, що видається у встановлених законом випадках. У тих випадках, коли спадкодавець оголошується померлим за рішенням суду, днем смерті вважається день набрання законної сили рішенням суду про оголошення такого громадянина померлим. Якщо ж громадянин пропав безвісти за обставин, які загрожували йому смертю або давали підстави припускати, що він загинув від певного нещасного випадку, або в зв'язку з воєнними діями, суд може оголосити його померлим від дня ймовірної смерті (ст. 46 ЦК України).

У ЦК України законодавець не дає прямої відповіді на питання, коли ж відкривається спадщина після смерті особи, яка була посмертно реабілітована. Наприклад, якщо особа була засуджена до смертної кари, а як додаткову міру покарання було застосовано конфіскацію майна, то, звичайно, спадщина не відкривалася, оскільки об'єкта спадкування як такого не було. Якщо ж після посмертної реабілітації часом відкриття спадщини вважати день смерті реабілітованого, то спадкоємці автоматично пропускають строк на прийняття спадщини, що не можна вважати справедливим.

Відповідь на це запитання частково дає Закон України від 17 квітня 1991 р. «Про реабілітацію жертв політичних репресій на Україні». Часом відкриття спадщини посмертно реабілітованого у

встановленому порядку громадянина є день прийняття рішення районною Комісією з питань поновлення прав реабілітованих про повернення майна спадкоємцям першої черги. Водночас, наведений вище Закон регламентує лише правовідносини, що пов'язані з посмертною реабілітацією осіб, які набувають статусу «жертва політичних репресій». Якщо ж особу було засуджено до виняткової міри покарання із конфіскацією майна за кримінальний злочин, а не за так званий політичний злочин, то дія цього Закону на неї не поширюється. На жаль, мають місце поодинокі випадки посмертної реабілітації і такої категорії осіб.

Цю прогалину спробували усунути в п. 3 Постанови Пленуму Верховного Суду України «Про судову практику у справах про спадкування» від 30 травня 2008 р. № 7, якою зазначили, що часом відкриття спадщини посмертно реабілітованих осіб є день прийняття рішення районною комісією з питань поновлення прав реабілітованих про повернення майна реабілітованого або відшкодування його вартості спадкоємцям першої черги. Коло спадкоємців першої черги визначається на день винесення цього рішення застосування<sup>267</sup>.

Проте, як слушно зазначається в юридичній літературі, роз'яснення Пленуму Верховного Суду України не створюють законодавство, вони лише розкривають сенс, дійсний зміст правової норми, націлюють судову практику на правильне її застосування<sup>268</sup>.

Тому було б доцільно викласти ч. 1 ст. 1220 ЦК України в такій редакції: «Спадщина відкривається внаслідок смерті особи або оголошення її померлою в судовому порядку або після її посмертної реабілітації».

Відповідно, ч. 2 ст. 1220 ЦК України набуде такого вигляду:

«Часом відкриття спадщини є день смерті особи або день, з якого вона оголошується померлою судом, або день прийняття рішення Комісії у справах по реабілітації (вироку суду) про посмертну реабілітацію особи».

За умов, коли внаслідок стихійного лиха, нещасних випадків на виробництві, на транспорті, в побуті гинуть щорічно десятки тисяч громадян, в тому числі й ті, які б могли спадкувати одні після одних, законодавець вперше закріпив правило, за яким особи, що померли протягом однієї доби, вважаються такими, що померли одночасно,

---

<sup>267</sup> <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/v0007700-08>.

<sup>268</sup> Майданик Р. А. Цивільне право: Загальна частина. / Т.1. Вступ у цивільне право. – К.: Алерта, 2012. – С. 378.



тому, відповідно, спадщина відкривається окремо щодо кожної з них (ст. 1220 ЦК України).

Це правило закону, яке визначає час відкриття спадщини, має важливе значення також для вирішення питання щодо порядку спадкування після комморієнтів, тобто осіб, які померли одночасно.

Законодавець не надає правового значення годинам та хвилинам настання смерті. Правові наслідки пов'язані лише з днем смерті. Якщо особи померли в один і той самий день (незалежно від часу смерті), вони не спадкують одна після одної. Це правило застосовується і тоді, коли конкретний момент смерті встановити неможливо (наприклад, при автокатастрофі, морській катастрофі). Отже, оскільки днем відкриття спадщини є день, а не година чи хвилина смерті, до комморієнтів слід віднести осіб, які померли в різний час, але в межах одного дня, й осіб, щодо яких існує припущення, що вони загинули одночасно внаслідок нещасного випадку. Так, внаслідок пожежі брата А. і В. отруїлися чадним газом і померли. За висновком експертизи смерть В. могла настати на декілька годин раніше. Дружина А. звернулася до суду із заявою про визнання її спадкоємцем померлого брата чоловіка в порядку спадкової трансмісії. Суд відмовив у задоволенні заяви, обґрунтовуючи це тим, що особи, які померли в один день, вважаються такими, що померли одночасно, і не спадкують одна після одної<sup>269</sup>.

Аналогічний висновок необхідно зробити і в тому випадку, коли особи померли в сусідніх державах практично одночасно, але в різні дні, внаслідок введення так званого «літнього часу».

Місцем відкриття спадщини вважається останнє місце проживання спадкодавця, а якщо воно невідоме – то місце знаходження нерухомого майна або основної його частини, а за відсутності нерухомого майна – місцезнаходження основної частини рухомого майна.

Місце проживання слід вирізняти від місця перебування, де громадянин може перебувати тимчасово у зв'язку з виконанням, наприклад, службових обов'язків, відпочинком чи лікуванням. Постійність проживання підтверджується фактом реєстрації громадянина. Місце відкриття спадщини визначається з метою локалізації спадкових правовідносин, забезпечення їх територіальної прив'язки до певного нотаріального округу. Практичне значення місця відкриття спадщини

---

<sup>269</sup> *Заїка Ю. О.* Спадкове право в Україні: становлення і розвиток: монограф. – 2-е вид. – К.: КНТ. – 2007. – С. 187.

полягає в тому, що саме в цьому місці вживаються заходи щодо охорони спадкового майна, оформляються спадкові права, розглядаються, як правило, судові спори стосовно прийняття спадщини та її поділу.

Традиційно місця позбавлення волі не вважалися місцем постійного проживання незалежно від строку відбування покарання у виправно-трудоxвй установі. Звичайно, з цією думкою можна було б погодитися, оскільки після відбування покарання засуджений, як правило, повертався до місця постійного проживання.

На жаль, реалії сьогодення зумовлюють наявність дещо іншої точки зору. Згідно з даними Державної пенітенціарної служби України станом на 1 лютого 2013 р. у виправно-трудоxвх колоніях максимального рівня безпеки відбувають покарання у вигляді довічного позбавлення волі 1819 осіб. Оскільки після введення такої міри покарання ще не було випадків, щоб на осіб, засуджених до довічного позбавлення волі, поширювалася амністія чи помилування (засуджений при сумлінній поведінці і ставленні до праці може подати клопотання про його помилування Президентом України після відбуття 20 років ув'язнення), а окремі з них з урахуванням їх віку можуть перебувати в місцях позбавлення волі до своєї смерті ще років 50–60, доцільно переглянути традиційне ставлення до змісту поняття «місце постійного проживання осіб, засуджених до довічного позбавлення волі». Аналогічна проблема може виникнути, якщо безпритульна непрацездатна особа була поміщена до спеціальної установи соціального характеру для дожиття і там померла.

За таких обставин ми вважаємо, що місцем проживання наведеної категорії осіб є саме населений пункт, де розташована виправна установа, в якій особа відбуває покарання, чи лікувально-соціально установа, де перебуває безпритульна особа.

Якщо спадщину не набувають ні спадкоємці, ні за заповітом, ні за законом, суд визнає спадщину відумерлою за заявою відповідного органу місцевого самоврядування за місцем відкриття спадщини та переходить у власність територіальної громади за місцем відкриття спадщини. Зі змісту ст. 227 ЦК випливає, що подання такої заяви є не правом, а обов'язком органу місцевого самоврядування. Зазначений орган не може ухилитися від подання такої заяви<sup>270</sup>.

Базовою для спадкового права є категорія спадщини. Проте, як зазначає І. В. Спасибо-Фатєєва, у ЦК використовується неприйнятна

---

<sup>270</sup> Харитонов С. О., Харитонова О. І. Цивільні правовідносини. Монограф. – 2-е вид, перероб. і доп. – Одеса: Фенікс, 2011. – С. 356.

для розуміння спадщини майном термінологія, наприклад, відкриття спадщини. Якщо замінити слово спадщина на майно, це призведе до непорозумінь. Таким чином спадщина є особливим об'єктом цивільного права, що складається з майнових прав та майнових обов'язків, тому до складу спадщини входить не квартира або будинок, а право на них.<sup>271</sup>

Водночас, не є майном ті матеріальні права, які хоча й мають матеріальну цінність, але не фігурують у цивільному обороті<sup>272</sup>.

Спадкове майно не завжди збігається з майном, яке перебувало у володінні чи навіть у власності спадкодавця<sup>273</sup>.

Певні особливості має спадкування майна, яке спадкодавець отримав від держави безоплатно на пільгових умовах, а також речей, обмежених в обороті (мисливської та холодної зброї, нагородної зброї, спеціальних засобів захисту, державних нагород, та інших об'єктів), які не завжди переходять до спадкоємців у власність<sup>274</sup>.

Право спадкування виникає лише з моменту відкриття спадщини. За життя фізичної особи інші особи, які можуть за заповітом чи за законом отримати спадщину (так звані, евентуальні спадкоємці), ніякого права на неї не мають, оскільки відсутні не лише елементи спадкових правовідносин, а й взагалі самі спадкові правовідносини.

Здійснюючи суб'єктивне право на спадкування, особи, які закликаються до спадкування, не повинні своїми діями порушувати норми законодавства, що призводить до порушення прав інших учасників спадкових відносин (спадкоємців, відказоодержувачів, кредиторів)<sup>275</sup>.

Свідома відмова спадкоємця від здійснення свого права на спадщину за наявності визначених законом умов, припиняє існування цього права. Головною умовою, з якою законодавець пов'язує відмову спадкоємця від здійснення своїх спадкових прав – це пропуск встановленого законом строку для прийняття спадщини, що є

---

<sup>271</sup> Спасибо-Фатеева І. В. Оформлення права на спадщину у разі спільної сумісної власності на квартиру // Цивілістика: на шляху формування доктрин: вибр. наук. пр. / І. В. Спасибо-Фатеева. – Х: Золоті сторінки, 2012. – С. 556–557.

<sup>272</sup> Ромовська З. В. Українське цивільне право. Загальна частина: академічний курс: підручник. – 3-є вид. допов. – К.: ВД ДАКОР, 2013. – С. 221.

<sup>273</sup> Заїка Ю. О. Спадкове право України: навч. посіб. – К.: Істина, 2006. – С. 38.

<sup>274</sup> Заїка Ю. О. Особливості спадкування окремих видів майна // Підприємництво, господарство і право. – 2003. – № 9. – С. 18–20.

<sup>275</sup> Солтис Н. Б. Поняття захисту права на спадкування // Особливості захисту суб'єктивних цивільних прав: Монографія / За ред. О. Д. Крупчана та В. В. Луця. – К.: НДІ приватного права і підприємництва НАПрН України. – 2012. – С. 296.

безумовною підставою для втрати суб'єктивного права. Не можна погодитися із сталою судовою практикою, коли поважною підставою для поновлення порушеного строку на прийняття спадщини суди визнають незнання спадкоємцем закону. Пропущення зазначених строків для прийняття спадщини або відмова від неї призводять, за загальним правилом, до припинення суб'єктивного права спадкоємця на прийняття спадщини та позбавляють очікуваного в майбутньому поліпшення його майнового стану за рахунок майна спадкоємців<sup>276</sup>.

Спадкоємець, який прийняв спадщину, може одержати свідоцтво про право на спадщину (ст. 1296 ЦК).

Зазвичай свідоцтво про право на спадщину видаються нотаріусами на такі види майна: нерухоме майно – житло – будинки, квартири, садиби; майнові комплекси підприємств; земельні ділянки, що належали спадкодавцеві на праві власності; земельну частку (пай); частку в статутному (складеному) капіталі підприємницького товариства); цінні папери; транспортні засоби, повітряні й морські судна, судна внутрішнього плавання, космічні об'єкти; вклад у банку, фінансовій установі; суми страхового відшкодування та страхових виплат та ін.<sup>277</sup>.

При спадкуванні нерухомості закон зобов'язує спадкоємця звернутися до нотаріуса за свідоцтвом.

Набуття права власності в порядку спадкуванні визначається наступними особливостями:

- правонаступника визначає правопередник в односторонньому порядку без будь-якого погодження із майбутнім власником, проте за наявності певних обставин, право на майно можуть набувати й окремі особи всупереч його волевиявленню (обов'язкові спадкоємці);

- за відсутності волевиявлення спадкодавця правонаступника визначає законодавець;

- при спадкуванні за законом коло потенційних правонаступників вичерпним чином визначає законодавець. Такими особами є діти, батьки, подружжя померлого, його брати, сестри, дід, баба, тітка, дядько, племінники та інші родичі до шостого ступеня споріднення,

---

<sup>276</sup> Луць В. В. Строки і терміни у цивільному праві : монограф. – К.: Юрінком Інтер, 2013. – С. 256.

<sup>277</sup> *Цивільний кодекс України*: Науково-практичний коментар (пояснення, тлумачення, рекомендації з використанням позицій вищих судових інстанцій, Міністерства юстиції, науковців, фахівців). – Т. 12: Спадкове право / За ред. проф. І. В. Спасиво-Фатєєвої. – Х.: СТРАЙД, 2009. – С. 491–492.

особи, які проживали з померлим як члени сім'ї протягом останніх п'ять років, та утриманці померлого, які не були членами сім'ї спадкодавця, проте не менш як п'ять років одержували від нього матеріальну допомогу до існування, що була для них єдиним або основним джерелом засобу для існування;

– правонаступник позбавлений можливості обирати об'єкти, які він набуває у власність, оскільки в силу принципу універсального правонаступництва, він повинен або прийняти всю спадщину в повному обсязі, або відмовитися від неї;

– за погодженнями із спадкоємцями за законом до спадкування можуть бути залучені спадкоємці черг, які не закликаються до спадкування;

– спадкоємець може набути спадщину і стати власником як активним способом (шляхом звернення до нотаріальної контори із заявою про прийняття спадщини), так і пасивним – якщо він проживав разом із спадкодавцем протягом певного часу, і не відмовився від спадщини;

– спадщина, яка набувається у власність правонаступником, може бути обтяжена зобов'язаннями спадкодавця;

– не всі належні спадкодавцю речі, в силу їх особливого правового режиму, можуть набуватися спадкоємцями у порядку спадкування у власність;

– розмір частки майна, яка успадковується, може бути змінена за погодженням між спадкоємцями або за рішенням суду;

– межі правонаступництва, зміст прав і обов'язків, які переходять у порядку правонаступництва, визначені в законі;

– порядок правонаступництва визначається законодавцем;

– строк, протягом якого спадкоємці можуть як набути спадкове майно у власність, так і відмовитися від нього, визначений у законі імперативно.

## **§ 5. Виникнення та припинення права власності на житло**

### **1. Правові підстави виникнення права власності на житло**

Для виникнення у фізичних осіб права приватної власності на те чи інше майно потрібні певні підстави – юридичні факти. ЦК України містить загальні норми, які регулюють виникнення права власності, не конкретизуючи відповідних положень щодо права приватної власності на житло. У ЦК України також не виділено особливості

підстав припинення права приватної власності на житло. У чинному ЖК УРСР, прийнятому ще в 1983 р., такі норми взагалі відсутні. Але тільки завдяки законодавчо визначеним загальним підставам виникнення права приватної власності фізичні особи здійснюють свої правомочності в рамках, визначених чинним законодавством. Комплексний аналіз підстав виникнення права приватної власності фізичних осіб на житловий будинок та квартиру має теоретичне й практичне значення.

Закон не завжди дає можливість встановити момент виникнення права власності на житло, що викликано особливостями підстав набуття та окремих видів житла. Водночас, специфіка житла як об'єкта цивільного права не виправдовує відсутності чітких нормативних положень з цього приводу, адже залишається невизначеним момент набуття права власності на житло з тих підстав, нормативне регулювання яких не вказує на такий момент.

Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» від 1 липня 2004 р. (в редакції Закону України від 11.02.2010 р № 1878-УІ. (зі змінами), який у повному обсязі набирає чинності 1 січня 2014 р., а також нормативні акти, прийняті на виконання зазначеного Закону, повною мірою врегулювали питання, пов'язані з державною реєстрацією права власності на нерухоме майно. З 1 січня 2013 р. єдиним моментом виникнення права власності на житловий будинок та квартиру є виключно момент його реєстрації у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно. Державна реєстрація речових прав на нерухоме майно є актом державного органу, який спрямований не на створення суб'єктивного цивільного права, а лише закріплює, підтверджує, засвідчує його. Державною реєстрацією правочину є легалізація об'єктів для цивільного обігу і породжує права та обов'язки, фіксацію в реєстрі достовірної і вичерпної інформації, права чи правовий режим майна<sup>278</sup>.

## **2. Нотаріальний порядок посвідчення договорів, спрямованих на виникнення права власності**

В. І. Борисова зазначає, що нотаріальне посвідчення та державна реєстрація угод з нерухомістю, реєстрація прав на нерухомість (ч. 2 ст. 182 ЦК України) пов'язані саме з особливостями предмета цих договорів, адже таким поняттям, як нерухомість, охоплюються і

---

<sup>278</sup> *Крылов С.* Регистрация прав на недвижимость: понятие и проблемы // Законность. – 1997. – № 10. – С. 31.

земельні ділянки, і житлові будинки, і квартири, і дачі, і садові будинки, і гаражі, і підприємства як єдині майнові комплекси й інше нерухоме майно<sup>279</sup>. Враховуючи це, вона вважає непослідовною позицію законодавця, коли він встановлює спеціальне регулювання для окремих об'єктів нерухомості при їх передачі, наприклад, в найм (оренду) (§ 3, § 4 гл. 58 ЦК; гл. 59 ЦК) і не робить цього для їх купівлі-продажу, посилаючись на спеціальне правове регулювання укладення договору купівлі-продажу об'єктів нерухомості Законом України «Про нотаріат»<sup>280</sup>, Порядком вчинення нотаріальних дій нотаріусами України<sup>281</sup>, що зайвий раз свідчить про те, що існують певні відмінності щодо укладення договорів купівлі-продажу нерухомості (форма, державна реєстрація, індивідуалізація об'єктів нерухомості, визначення ціни, особливий порядок передачі покупцеві ін.)<sup>282</sup>

Зовсім іншу концепцію має ЦК РФ, згідно зі ст. 550 якого не потрібно нотаріального посвідчення договорів купівлі-продажу об'єктів нерухомості.

Згідно зі ст. 657 ЦК договір купівлі-продажу житлового будинку (квартири) або іншого нерухомого майна укладається у письмовій формі й підлягає нотаріальному посвідченню. Посвідчення договорів про відчуження житлового будинку, садиби, квартири, дачі, садового будинку, гаража, земельної ділянки, іншого нерухомого майна провадиться за місцезнаходженням вказаного майна (ст. 55 Закону України «Про нотаріат»).

Згідно з порядком державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень, затвердженим Постановою Кабінету Міністрів України від 22 червня 2011 № 70327, документами, що підтверджують виникнення,

---

<sup>279</sup> *Борисова В. І.* Загальні положення про купівлю-продаж / Цивільне право України. Підручник. У 2-х т. / За заг. ред. В. І. Борисової, І. В. Спасиво-Фатєєвої, В. Л. Яроцького. – К.: Юрінком Інтер, 2004. – Т.2. – С.109.

<sup>280</sup> Закон України «Про Нотаріат» від 2 вересня 1993 року № 3425-ХІІ (із змінами і доповненнями, внесеними згідно із законами) // ВВР України. – 1993 – № 39. – Ст. 38.

<sup>281</sup> *Наказ* Міністерства юстиції України від 22.02.2012 № 296/5 «Про затвердження Інструкції про порядок вчинення нотаріальних дій нотаріусами України», зареєстровано в Міністерстві юстиції України 22 лютого 2012 р. за № 282/20595 // Інформаційно-пошукова правова система «Нормативні акти України».

<sup>282</sup> *Борисова В.І.* Загальні положення про купівлю-продаж / Цивільне право України. Підручник. У 2-х т. / За заг. ред. В. І. Борисової, І. В. Спасиво-Фатєєвої, В. Л. Яроцького. – К.: Юрінком Інтер, 2004. – Т.2. – С.109–110.

перехід і припинення права власності та інших речових прав на нерухоме майно, є: 1) укладений в установленому законом порядку договір, предметом якого є нерухоме майно, права щодо якого підлягають державній реєстрації, або речове право на нерухоме майно, або його дублікат; 2) свідоцтво про право власності на частку в спільному майні подружжя у разі смерті одного з подружжя, видане нотаріусом або консульською установою України, або його дублікат; 3) свідоцтво про право на спадщину, видане нотаріусом або консульською установою України, або його дублікат; 4) свідоцтво про придбання майна з публічних торгів (аукціонів) та свідоцтво про придбання майна з публічних торгів (аукціонів), якщо прилюдні торги (аукціони) не відбулися, видані нотаріусом, або їх копії; 5) свідоцтво про право власності на нерухоме майно, видане державним реєстратором; 6) свідоцтво про право власності, видане органом приватизації наймачам житлових приміщень у державному та комунальному житловому фонді; 7) свідоцтво про право власності на нерухоме майно, видане органом місцевого самоврядування або місцевою держадміністрацією; 8) рішення про закріплення нерухомого майна на праві оперативного управління або господарського відання, прийняте власником нерухомого майна або особою, уповноваженим управляти таким майном; 9) державний акт на право власності на земельну ділянку або на право постійного користування земельною ділянкою; 10) рішення суду, яке набрало законної сили, про право власності та інших речових прав на нерухоме майно; 11) інші документи, що підтверджують виникнення, перехід і припинення права власності та інших речових прав на нерухоме майно відповідно до закону.

Для проведення державної реєстрації права власності на житловий будинок, будівлю, споруду (їх окремої частини), квартиру, житлове та нежитлове приміщення заявник, крім зазначених документів, подає органу державної реєстрації прав документ, що містить технічну характеристику такого об'єкта нерухомого майна. Характеристика відчужуваного нерухомого майна, наприклад, житлового будинку свідчить про те, здійснив або здійснює власник його перебудову чи прибудову, у тому числі перепланування житлового будинку, переобладнання нежитлового приміщення в житлове і навпаки, або зведе господарські, побутові будівлі та споруди без установленого дозволу або без належно затвердженого проекту або з істотними відхиленнями від проекту, або з грубим порушенням основних будівельних норм і правил. Характеристика на нерухоме майно



дозволяє простежити відповідні конструктивні та інші зміни, які відбувалися із цим майном (зокрема, здійснення перебудови або прибудови житлового будинку, переобладнання нежитлового приміщення в житлове і навпаки, зведення господарських, побутових будівель і споруд, а також, як це зведення відбувалося – за дозволом або без відповідного дозволу тощо).

При посвідченні договору про відчуження житла, що належить неповнолітній особі, нотаріус повинен вимагати також нотаріально завіреної згоди батьків (усиновлювачів) або піклувальника і дозвіл органу опіки та піклування (ч. 2 ст. 32 ЦК України). Згідно зі ст. 17 Закону України «Про охорону дитинства»<sup>283</sup> батьки або особи, які їх замінюють, не мають права без дозволу органів опіки та піклування укладати договори, які підлягають нотаріальному посвідченню або спеціальній реєстрації, відмовлятися від належних дитині майнових прав, здійснювати розподіл, обмін, відчуження житла, зобов'язуватися від імені дитини порукою, видавати письмові зобов'язання. І. В. Жилінкова зазначала, що «право батьків з управління майном укладається в можливості здійснення комплексу юридичних і фактичних дій, спрямованих на реалізацію майнових прав дитини з володіння, користування та розпорядження належним їй майном і здійснюваних виключно в інтересах дитини»<sup>284</sup>.

Крім цього, ст. 71 ЦК України передбачає, що з дозволу опіки та піклування опікун не має права без дозволу органу опіки та піклування укладати договори, які підлягають нотаріальному посвідченню або державній реєстрації, в тому числі договори щодо поділу або обміну житлового будинку, квартири. Піклувальник має право дати згоду на вчинення правочинів, передбачених частиною першою цієї статті, лише з дозволу органу опіки та піклування. Згідно зі ст. 377 ЦК України у разі придбання житлового будинку, будівлі або споруди до покупця переходить право власності на земельну ділянку, на якій вони розміщені, без зміни її цільового призначення, у розмірах, встановлених договором. Якщо договором розмір земельної ділянки не визначений, до покупця переходить право власності на ту частину

---

<sup>283</sup> Закон України «Про охорону дитинства» від 26 квітня 2001 р. № 2402-III // ВВР. – 2001. – № 30. – Ст.142.

<sup>284</sup> Жилінкова І. Права та обов'язки батьків щодо управління майном неповнолітніх // Предпринимательство, хозяйство и право. – 2000. – № 6. – С. 32.

земельної ділянки, яка зайнята житловим будинком, будівлею або спорудою, та на частину ділянки, яка необхідна для її обслуговування. Якщо об'єкти, що відчужуються, розміщені на земельній ділянці, наданій у користування, то до покупця переходить право користування тією частиною земельної ділянки, на якій вони розміщені, та частиною ділянки, яка необхідна для її обслуговування. Продавцем нерухомого майна, крім випадків примусового продажу та інших випадків, встановлених законом, є його власник, обов'язково підтверджується відповідними документами. Як правило, право продажу товару належить власнику (ст. 658 ЦК), однак у випадках, встановлених законом, право на відчуження майна може мати й інша особа. Такими випадками є: примусовий продаж товару; продаж товарів комісіонером, повіреним, управителем за договором управління майном<sup>285</sup>.

За договором купівлі-продажу нерухомості право власності на нерухомість виникає не з моменту нотаріального посвідчення договору, а з дня реєстрації самого права власності, яке, як ми зазначали, може не збігатися у часі, і в один день може бути здійснено кілька реєстрацій. При цьому слід розрізняти державну реєстрацію договору та реєстрацію самого нерухомого майна (наприклад, реєстрації будинків, квартир тощо). Реєстрація майна, на відміну від реєстрації договору, не має правовстановлюючого значення. Тому слід звернути увагу на те, що в питанні визначення об'єкта державної реєстрації існують протиріччя норм ЦК України та Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень». Стаття 210 ЦК України передбачає, що правочин підлягає реєстрації лише у випадках, встановлених законом. Аналізуючи положення ЦК України, можна зробити висновок, що угоди з відчуження об'єктів нерухомого майна підлягають нотаріальному посвідченню, але не підлягають державній реєстрації. На думку В. Вітряньського, законодавець у РФ, формулюючи відповідні правила про форму угод з нерухомістю, прагнув уникнути

---

<sup>285</sup> Закон України «Про виконавче провадження» від 21 квітня 1999 р. № 606-ХІV // ВВР України. –1999. – № 24. – Ст. 207; Положення про порядок проведення аукціонів (публічних торгів) з реалізації заставленого майна, затверджено Постановою Кабінету Міністрів України від 22 грудня 1997 р. // Офіційний вісник України. – 1998. – № 33. – Ст.1239; Тимчасове положення про порядок проведення прилюдних торгів з реалізації арештованого нерухомого майна, затверджене наказом Міністерства юстиції України від 27.10.1999 р № 68/5. // Інформаційно-пошукова правова система «Нормативні акти України» та ін.

дублювання функцій нотаріальних органів та органів, які здійснюють державну реєстрацію прав на нерухоме майно та угод з ним, враховуючи, що останні здійснюють перевірку законності операцій з нерухомістю, є підставою для державної реєстрації прав на відповідні об'єкти нерухомого майна<sup>286</sup>.

Особливість правового режиму житла визначається тим, що права на нього підлягають державній реєстрації і діють з моменту його державної реєстрації. Вважаємо, що необхідно чітко встановити момент переходу прав на житло. Таким моментом, на наше переконання, може бути не його нотаріальне посвідчення, а тільки державна реєстрація. Важливість визначення моменту переходу права власності на нерухомі речі, пояснюється тим, що саме з цим моментом пов'язаний перехід до набувача відповідного об'єкта правомочностей, що становлять зміст суб'єктивного права власності - права володіння, права користування і права розпорядження.

Нотаріальне посвідчення вносить ясність і чіткість щодо існування факту укладання правочину та його змісту, значно полегшує захист прав, що випливають із правочинів, посвідчених нотаріусом. Адже при нотаріальному посвідченні підтверджується достовірність правочину, оскільки нотаріусом також перевіряються документи, на підставі яких вчиняються нотаріальні дії<sup>287</sup>.

Нотаріальне посвідчення правочину слід відрізнити від державної реєстрації. При цьому чинне законодавство не пов'язує реєстрацію з вимогами до форми правочину. У загальних положеннях про правочини ЦК України нічого не говорить про реєстрацію правочинів і наслідки недотримання цих вимог, як і не вживає поняття ускладненої письмової форми. Крім правовстановлюючого характеру державної реєстрації правочину з житлом, важливе значення мають питання щодо нотаріального посвідчення, форми правочину і реєстраційної форми<sup>288</sup>.

Правова природа реєстрації як самостійного юридичного факту здійснюється на підставі правочину. Разом ці обидва юридичні факти

---

<sup>286</sup> *Витрянский В.* Пути совершенствования законодательства о недвижимом имуществе / В. Витрянский / Хозяйство и право. – 2003. – № 6. – С. 3–19.

<sup>287</sup> *Мічурін С. О.* Правочини з житлом // Видання друге, перероблене та доповнене. – К.: ЮрСвіт, 2005. – С. 37–40.

<sup>288</sup> *Линникова Н.* Регистрация сделок и последствия ее несоблюдения // Законность. – 1998. – № 5. – С. 54.

повинні породжувати правові наслідки. Державна реєстрація дає можливість отримати інформацію про те, що тим самим відчужувачем вже був укладений інший правочин з іншою особою, тоді правочин не зможе відбутися<sup>289</sup>.

Доктрина і правозастосовча практика не мають однозначного тлумачення визначення моменту виникнення права власності на житло в окремих похідних підставах, для яких закон прямо не визначає такий момент. У цьому контексті в літературі слушно звертається увага на те, що закон не визначає моменту набуття права власності на житло як нерухомість у таких випадках: при даруванні, у випадках набуття права власності на безхазяйне житло; у випадках викупу державного житла, яке належить до пам'яток історії та культури; у випадку викупу житлового будинку органами державної влади, органом влади Автономної Республіки Крим або органом місцевого самоврядування у зв'язку з викупом земельної ділянки за суспільною необхідністю; у випадку придбання житла з прилюдних торгів з реалізації арештованого нерухомого майна; у випадку реквізиції та конфіскації житла; у випадку передання іпотекодержателю права власності на житло, яке є предметом іпотеки, згідно з іпотечним договором або договором про задоволення вимог іпотекодержателя, та в інших випадках<sup>290</sup>. Також згідно з ч. 3 ст. 334 ЦК право власності на житло може набуватися особою з моменту набрання чинності рішенням суду.

Можна виділити два основні правові наслідки державної реєстрації права власності на житло. По-перше, з цього моменту в нового власника виникає можливість укладення правочинів щодо такого майна. По-друге, новий власник отримує пріоритет зареєстрованих речових прав та їх обтяжень над незареєстрованими в разі спору щодо нерухомого майна.

### **3. Первісні способи набуття права власності на житло**

За загальноприйнятою класифікацією підстави виникнення (набуття) права власності поділяють на первісні та похідні. В основу такого поділу підстав права власності покладено те, що до первісних

---

<sup>289</sup> Мічурін Євген. Державна реєстрація при укладенні правочинів // МЕН. – 2004. – жовтень – № 5 (17). – С. 33–39.

<sup>290</sup> Воронова О. В. Підстави набуття права власності на житло: автореф. дис ... канд. юрид. наук / О. В. Воронова; Ін-т держави і права ім. В. М. Корецького НАН України. – К., 2005. – С. 8.

підстав відносять ті, за якими право власності виникає незалежно від волі, а до похідних – підстави, за якими право власності виникає згідно з волею попереднього власника. Аналіз чинного законодавства дозволяє запропонувати класифікацію підстав виникнення права приватної власності фізичних осіб на житловий будинок та квартиру, що ґрунтується на врахуванні загальних підстав виникнення права власності.

До первісних способів набуття права власності на житло можна віднести: 1) житлове будівництво: а) індивідуальне житлове будівництво (у тому числі незавершене будівництво та самочинне будівництво); б) на підставі договорів: будівельного підряду, пайової (часткової) участі в будівництві, спільної діяльності; в) капітальний ремонт житла; 2) набувальну давність; 3) придбання реквізованого, конфіскованого житла, придбання житла, на яке було звернуто стягнення за зобов'язаннями власника на прилюдних торгах.

Як спосіб задоволення житлової потреби можна розглядати інвестування в житлове будівництво. В. Січевлюк, аналізуючи поняття «інвестиційний договір на будівництво житла», доводить, що інвестиційні договори на будівництво житла є окремим видом цивільно-правового договору, і виділяє за способом будівництва житла такі договори: договори, спрямовані на створення нового житла; договори, що передбачають будівництво шляхом добудови додаткових приміщень до вже існуючих житлових будинків; договори, спрямовані на реконструкцію вже існуючого об'єкта нерухомості (перебудова горища, проведення капітального ремонту та реконструкція об'єктів нерухомості)<sup>291</sup>.

Новим видом фінансування житлового будівництва є іпотечне кредитування, що регламентується законами України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю», «Про іпотеку», «Про іпотечне кредитування, операції з консолідованим іпотечним боргом і іпотечні сертифікати». У зв'язку з виникненням нових правовідносин до статей 249, 316, 1029, 1030, 1033, 1044 ЦК були внесені зміни, згідно з якими особливим видом прав власності визначається право довірчої власності.

Згідно зі ст. 331 ЦК право власності на житлові будинки виникає не з моменту завершення будівництва, а з моменту прийняття нерухомого майна до експлуатації та його державної реєстрації.

---

<sup>291</sup> Січевлюк В. А. Інвестиційні договори на будівництво житла (цивільно-правовий аспект): автореф. канд. дис. – К., 2003. – 20 с.

Первісною підставою набуття права власності може бути і переробка речі (перепланування, перебудова, реконструкція), внаслідок яких відбувається зміна конфігурації житлового будинку, квартири. Невизначеним залишається питання, чи створюється внаслідок перебудови новий об'єкт права власності. На нашу думку, у випадку, коли внаслідок перебудови, перепланування не змінюється загальна площа квартири чи будинку, тобто не виникає нового об'єкта права власності, власник залишається власником житла із внесенням відповідних змін до технічної документації.

Первинною підставою виникнення права власності на житло є також передача безхазяйної нерухомої речі в комунальну власність. Безхазяйною є річ, яка не має власника або власник якої невідомий. Нерухомі безхазяйні речі беруться на облік органом, що здійснює державну реєстрацію прав на нерухоме майно, за заявою органу місцевого самоврядування, на території якого вони розміщені. Про взяття на облік робиться оголошення у засобах масової інформації. Після спливу одного року з дня взяття на облік безхазяйної нерухомої речі вона може бути передана за рішенням суду в комунальну власність (ст. 335 ЦК) у порядку, встановленому ЦПК. Такий випадок набуття права власності є спеціальним, оскільки може набуватися лише спеціально визначеним суб'єктом. Стаття 335 ЦК визначає два випадки визнання житла безхазяйним: власник невідомий або немає власника. Виходячи з вимог державної реєстрації прав на нерухоме майно, безхазяйним не може вважатися житло, коли невідоме місце перебування власника. Якщо відомостей про місце перебування особи протягом року в місці її постійного проживання немає, то така особа може бути визнана судом безвісно відсутньою, що є підставою для встановлення опіки над майном особи в порядку ст. 44 ЦК.

Безхазяйним житлом, виходячи зі ст. 335 ЦК, є житло, власник якого невідомий. Випадком, коли житло залишається без власника, є відмова від права власності на житло як підстава припинення права власності, передбачена ст. 347 ЦК. Вважаємо, що ст. 335 спрямована, перш за все, на випадки, коли відсутня особа, на яку покладаються обов'язки щодо утримання майна (ст. 332 ЦК). Це, в свою чергу, тягне порушення прав співвласників багатоквартирного жилого будинку.

За законодавством України набути безхазяйне майно може будь-яка особа шляхом набувальної давності. Введення ст. 344 ЦК набувальної давності є позитивним кроком. Разом із тим, воно не вирішує всі питання. Набуття права власності за набувальною давністю здійснюється

за рішенням суду, проте право власності виникає в силу ч. 1 ст. 344 ЦК з моменту державної реєстрації права на житло.

Відповідно до ст. 344 ЦК особа, яка добросовісно заволоділа чужим майном і продовжує відкрито, безперервно володіти цим майном протягом десяти років, може набути право власності на це майно (набувальна давність). Тому умовами виникнення права власності за набувальною давністю в юридичній літературі називають добросовісність володіння, відкритість, безперервність, тривалість<sup>292</sup>.

Набувальна давність є первинним способом набуття права власності на житло. Разом із тим слід зазначити, що вона спрямована на обмеження прав власника. Житло як специфічний об'єкт цивільного права має бути виключений із переліку об'єктів, за якими переходить право власності. Тому ст. 344 ЦК необхідно змінити таким чином, щоб набувальна давність на житло не поширювалася. Запропонований правовий підхід дозволить захистити права власника житла у випадках як законного, так і незаконного заволодіння чужим майном. Не може виникати право на житло за набувальною давністю в осіб, які проживають у ньому за відсутності власника. При цьому добросовісність чи недобросовісність володіння чужим майном не створюють правових наслідків, тобто правового значення не мають.

Якщо особа заволоділа майном власника, який відомий та після закінчення строку договору не пред'явив вимоги про його повернення, ця особа право власності за набувальною давністю не набуває, а дія договору продовжується на тих самих умовах на невизначений строк. Набувальна давність не виникає у випадках відносин: між дітьми і батьками, особами, які перебувають під опікою та піклуванням, між подружжям, при здійсненні управління майном юридичною особою.

Якщо особа заволоділа майном на підставі договору (найму, оренди, безоплатного користування) з його власником, який невідомий та після закінчення договору не пред'явив вимоги про його повернення, вона набуває право власності за набувальною власністю на нерухоме майно через 15 років.

Оскільки право власності за набувальною давністю на житло набувається лише за рішенням суду, то позовна давність поширюється на весь строк, що надає можливості для захисту права за позовом

---

<sup>292</sup> *Никитина М. И., Петров В. В.* Право граждан на жилой дом и подсобное хозяйство. – Казань, 1967. – 104 с.

особи, право якої порушено. З іншого боку, положення ст. 256 ЦК зазначає, що позовна давність погашає можливість примусового здійснення права. Матеріальне право існує і після пропуску строку позовної давності і підлягає захисту, якщо суд дійде висновку, що причина пропуску є поважною. У світлі цивільного законодавства залишається незрозумілим правова належність будинку, що знаходиться у володінні особи після того, як суд відмовить власнику у віндикації лише за мотивом пропуску строку позовної давності. На нашу думку, в цьому випадку слід вести мову про повне припинення прав власника та передачу житла до житлового фонду соціального призначення.

Якщо житло державою не вилучається, то відповідач володітиме ним без правових підстав. У таких випадках судові рішення повинно визначати належність житла (прийняти на баланс місцевої ради), а не визнавати володільцем іншого фактичного власника.

Особа повинна заявити про давність володіння перед місцевою радою, на території якої знаходиться житловий фонд, і тільки тоді зможе приєднати до часу свого володіння час, протягом якого цим житлом володіла особа, чийм спадкоємцем ( правонаступником) вона є.

Законним є володіння на підставі закону, яке треба відрізнити від фактичного володіння, яким є факт утримання особою чужого майна. Фактичне володіння — це володіння без права на нього, яке за своєю суттю відображає фактичний стан майна, а не право на це майно. Набувальна давність намагається захистити фактичного володільця, але щодо житла таке утримання можна кваліфікувати як самозахоплення.

#### **4. Похідні способи набуття права власності на житло**

До похідних підстав слід віднести: 1) приватизацію житла державного та комунального житлових фондів; 2) повну виплату паю на кооперативні квартири; 3) цивільно-правові договори: купівля-продаж, міна, дарування, пожертва, рента, довічне утримання (догляд); договори, передбачені СК України: договір про припинення права на утримання за домовленістю подружжя взамін набуття права власності на житловий будинок, квартиру чи інше нерухоме майно (ч. 1 ст. 89 СК); договір про припинення права на аліменти на дитину в зв'язку з набуттям права власності на нерухоме майно (житловий будинок, квартиру) (ст. 190 СК); спадкування та спадковий договір; 4) викуп пам'ятки історії та культури (ст. 352 ЦК); викуп у власника належного йому житлового будинку в зв'язку з викупом земельної ділянки, на якій він розміщений (ст. 351 ЦК), звернення стягнення на



майно за зобов'язаннями власника (п. 8 ч. 1 ст. 346 ЦК); спадкування, передачу об'єктів права державної власності в комунальну власність територіальних громад, сіл, селищ, міст, районів у містах.

Одним із найбільш поширених засобів забезпечення житлових потреб громадян є **купівля житла**. Договори купівлі-продажу житлового приміщення залежно від предмета договору та способу його придбання поділяють на: договір про купівлю-продаж квартири, жилого будинку, садиби, частини жилого будинку, купівлю-продаж будинку на умовах довічного утримання, купівлю-продаж жилого будинку, що належить неповнолітнім, продаж жилого будинку від імені неповнолітніх, купівлю-продаж частки жилого будинку, договір про реальний поділ будинку, купівлю-продаж конкретної частини жилого будинку, обмін жилих будинків, обмін жилого будинку на квартиру, купівлю-продаж будинку на знос.

Крім того, до договорів купівлі житла відносять договори на придбання житлових приміщень у багатоквартирних будинках; правочини купівлі нерухомості, предметом яких є не тільки жиле приміщення, частина будинку або будинок, а й відповідна земельна ділянка з надвірними будівлями. За способом придбання можна виділити: придбання житла на аукціоні, шляхом викупу, на біржі, обмін, за рішенням суду тощо. Випук житла державної форми власності передбачає викуп: частини квартири, якщо при приватизації було приватизовано частину квартири, будинку; кімнати в комунальній квартирі; квартири, будинку на конкурсі, аукціоні.

Особливості регулювання договору купівлі-продажу житла не визначаються ЦК. Разом із тим, слід підкреслити різницю купівлі-продажу товару (речі) від купівлі-продажу житла, яке, крім матеріального наповнення, має особливу нематеріальну цінність.

Виникнення права власності на житло можливе із придбанням житла **на користь третьої особи за договором з набувачем**. Правомірність таких договорів впливає із загальних положень про договори, укладені на користь третіх осіб. Як правило, укладаються договори про придбання житла батьками на користь дітей, які є покупцями. До цієї групи також відносяться договори, за якими у набувача виникає обов'язок надати третій особі в довічне або тимчасове користування певне приміщення. Такі договори містять два договори купівлі-продажу між набувачем і відчужувачем і договір на користь третьої особи.

Продавець зобов'язаний не тільки передати житло, а й попередити покупця про всі права третіх осіб на житло, що продається (права

наймачів, іпотеку, право довічного користування тощо). У разі невиконання цієї вимоги покупець має право вимагати зниження ціни або розірвання договору купівлі-продажу, якщо він не знав і не міг знати про права третіх осіб. Продавець зобов'язаний передати житло в належному стані.

Договір міни (бартеру) визначений у ст. 715 ЦК, за яким кожна зі сторін передає іншій стороні у власність один товар в обмін на інший; при цьому кожна зі сторін є одночасно і продавцем, і покупцем, оскільки до договору міни застосовуються правила договору купівлі-продажу. З таким визначенням начебто не виникає суперечностей. Але слід зазначити, що договір міни житла відрізняється від договору купівлі-продажу житла тим, що в одному випадку оплатним еквівалентом, який надається покупцем продавцю за річ, є інша річ, а в іншому – таким еквівалентом виступають гроші, тобто форми еквівалента відрізняються. О. В. Дзера називає цю різницю найбільш суттєвою ознакою для розмежування договорів міни й обміну, з чим необхідно погодитися<sup>293</sup>. Отримання житла в одному випадку та грошей – в іншому є правовою метою для відчужувача.

За змістом цивільного законодавства житло можна обміняти на інше житло (будинок, квартиру в багатоповерховому будинку) або на інші рухомі та нерухомі речі, товар, а також на роботи (послуги), які не мають матеріальної форми. Крім того, необхідно термінологічно відрізнити цивільно-правовий договір міни житла і договір обміну житла в контексті житлового законодавства.

Окремо слід вести мову про зміну частки у праві спільної часткової власності одним із співвласників, адже це може бути підставою виникнення права власності на житло. У таких випадках у інших учасників не виникає переважного права на придбання частки в праві спільної часткової власності, оскільки ст. 362 ЦК надає переважне право на купівлю частки в праві спільної часткової власності лише у випадку укладення договорів купівлі-продажу та згоди співвласників на укладення договору міни. Така згода необхідна у випадках, коли об'єктом часткової власності є квартира із суміжними кімнатами. Це правило повинно поширюватися на всі договори, що передбачають передачу права власності: дарування,

---

<sup>293</sup> *Цивільне право України: У 2 кн. / За ред. О. В. Дзери, Н. С. Кузнєцової. – К.: Юрінком Інтер, 2000. – Кн. 1. – 864 с.*

пожертви, ренти, довічного утримання. У зв'язку з цим ст. 361 ЦК слід доповнити частиною другою такого змісту: «Співвласник квартири має право розпорядження своєю часткою у праві спільної часткової власності лише за згодою інших співвласників».

**Дарування житла.** Право власності на житлове приміщення може виникнути на підставі договору дарування. Відповідно до ч. 1 ст. 717 ЦК України за договором дарування одна сторона (дарувальник) передає або зобов'язується передати в майбутньому другій стороні (обдаровуваному) безоплатно житло (дарунок) у власність.

Договір дарування житла є речовим, реальним, безоплатним договором, оскільки за договором дарувальник не отримує ніякого зустрічного надання і не розраховує на нього. Договір, що встановлює обов'язок обдаровуваного вчинити на користь дарувальника будь-яку дію майнового чи немайнового характеру, не є договором дарування (ч. 2 ст. 717 ЦК). Тому не буде договором дарування надання за договором дарування права користування квартирою дарувальником. Ознакою договору дарування є наявність згоди обдаровуваного на прийняття дарунка, передусім обтяженого зобов'язаннями.

Основною умовою прийняття дарунка є відповідність такого рішення інтересам особи, оскільки за договором дарування можуть бути встановлені обов'язки обдарованого на користь третьої особи (ч. 1 ст. 725 ЦК), яка повинна буде виконати їх (надати право довічного користування, не пред'являти вимоги до третьої особи про виселення тощо).

Договір дарування може укладатися як на всю квартиру, будинок дарувальника, так і на його частки (у тому числі ідеальні). Так, С. Я. Фурса визначає такі договори дарування житла: квартири, будинку; будинку неповнолітньому до 18 років; квартири в майбутньому; кімнати в комунальній квартирі і частини квартири; домоволодіння з участю представника: недобудованого будинку; договір дарування із встановлення особистого сервітуту квартири; частки будинку у спільній сумісній власності; будинку з відкладальною умовою та заповідальним розпорядженням<sup>294</sup>. Кожен із цих договорів має свої особливості, а тому такий підхід є цілком виправданим.

До кола правочинів, на вчинення яких встановлена абсолютна заборона, відносять дарування батьками (усиновлювачами), опікуном майна, яке належить малолітній чи неповнолітній особі (ч. 2 ст. 720

---

<sup>294</sup> *Сімейне право*: Нотаріат. Адвокатура. Суд: У 2 кн. / За ред. С. Я. Фурси. – К.: Видавець Фурса С. Я., 2005. – Кн. 1. – 896 с.

ЦК). Стаття 71 ЦК містить заборону для опікуна на вчинення правочинів, спрямованих на відмову від майнових прав підопічного без дозволу органів опіки та піклування. У частині 1 ст. 72 ЦК зазначається, що опікун зобов'язаний дбати про збереження та використання майна підопічного в його інтересах.

Викладене свідчить про необхідність доповнити ст. 719 ЦК абзацем такого змісту: «Договір дарування жилого будинку, крім нотаріального посвідчення, підлягає реєстрації у виконавчому органі місцевої ради. При нотаріальному оформленні та реєстрації надаються документи, аналогічні документам купівлі-продажу житлового приміщення».

Забороняється дарування житла від імені недієздатних осіб їх законними представниками. Якщо договір дарування житлового приміщення відбувається на користь недієздатних осіб, то при нотаріальному посвідченні повинна бути згода від законного представника на одержання житла в дарунок. Таким чином, можна зробити висновок, що заборона встановлюється щодо будь-якого майна та житла.

За змістом ст. 717 та ч. 1 ст. 723 ЦК України договір дарування може бути як реальний, так і концесуальний, оскільки вони вказують на можливість встановлення в договорі обов'язку дарувальника передати майно обдаровуваному в майбутньому через певний строк (у певний термін) або в разі настання певної обставини. Частина 1 ст. 334 ЦК передбачає, що передання майна має наслідком набуття у обдарованого права власності. Слід зазначити, що до житла як особливого об'єкта нерухомості не можна застосовувати норми, за якими виникають випадки дарування, спрямовані на просте перенесення права власності, а не на задоволення потреби в проживанні. Дарувальник має право, якщо це передбачено договором, вимагати від обдарованого виконання покладеного на нього обов'язку на користь третьої особи (передати майно у власність, виплатити грошову ренту, надати право довічного користування житлом або його частиною, не пред'являти вимог до третьої особи про виселення тощо). Проте, оскільки договір дарування житла є безоплатним договором, то дарувальник не може вимагати зустрічних дій (права довічного проживання, надання іншої жиллої площі, отримання певних матеріальних чи нематеріальних благ тощо).

Необхідно звернути увагу на момент переходу права власності, встановивши, що єдиним моментом переходу права власності є його державна реєстрація, обов'язок проведення якої лежить на обдарованому, який таким чином виявляє свою волю на отримання дарунка. За

виконання або неналежне виконання умов договору дарування настає відповідальність на загальних засадах цивільного права<sup>295</sup>.

Як правило, договір дарування житла укладається між фізичними особами. Але нині існують випадки, коли в силу закону передбачені можливості безоплатної передачі майна між юридичними особами.

У статтях 729, 730 ЦК вживається новий різновид договору дарування – **пожертва**, який, на нашу думку, чіткіше визначає перехід права власності на житло. Пожертвою є дарування нерухомих речей фізичним, юридичним особам, державі, територіальній громаді для досягнення ними певної, наперед обумовленої мети. Особливості договору пожертви, як зазначає С. Д. Русу, полягають у тому, що для досягнення сторонами певної, наперед обумовленої мети договір є укладеним із моменту прийняття пожертви (реальний договір)<sup>296</sup>.

Договір про пожертву є укладеним з моменту прийняття пожертви. Хоча до договору пожертви застосовуються положення про договір дарування, але жертвувач має право здійснювати контроль за використанням пожертви відповідно до мети, встановленої договором. Договір пожертви завжди реальний і вважається укладеним з моменту прийняття пожертви. Якщо використання пожертви за призначенням виявилось неможливим, використання її за іншим призначенням можливе тільки за згодою жертвувача. Пожертвувач або його правонаступники мають право вимагати розірвання договору про пожертву, якщо жертва використовується не за призначенням.

**Довічне утримання (догляд) та рента житла.** Договір довічного утримання, хоч і схожий із договором купівлі-продажу, але отримав законодавче закріплення в ЦК як самостійний вид договору, що має свої специфічні ознаки. Суть договору не у відчуженні житла, а в наданні утримання. Договір довічного утримання є оплатним, оскільки згідно зі ст. 744 ЦК за договором довічного утримання одна сторона передає другій стороні у власність житловий будинок, квартиру або їх частину, а набувач зобов'язується забезпечувати утримання та догляд довічно. Договір з умовою довічного утримання є двостороннім, оплатним. Слушною є думка, висловлена В. П. Масловим, який вважав, що в законі слід обумовити, що майно не повинно

---

<sup>295</sup> Русу С. Д. Зобов'язання щодо передачі майна у власність чи інше речове право // Цивільне право України. За ред. Р. О. Стефанчука. – К.; 2004. – С. 239–240.

<sup>296</sup> Там само. – С. 241–242.

переходити в повну власність особи, яка надає забезпечення, а має бути у спільній сумісній власності учасників договору<sup>297</sup>. З такою позицією слід погодитися, оскільки відносини сторін, хоча і є оплатними, але не еквівалентними, тому їх не можна зводити до майнових, важливе значення має догляд, утримання.

Слід визнати, що відповідно до ст. 755 ЦК в усіх випадках розірвання договору набувач не зможе отримати відшкодування втрат, якщо він втратить право на житло. Незважаючи на односторонній характер договору, мету забезпечення інтересів відчужувача, статті 754, 757 ЦК вносять у нього елементи речового права – «обтяження» речі, а не тільки певної особи: заборона на відчуження будинку при житті відчужувача, заборона укладати договір застави; при переході будинку до спадкоємців набувача вони повинні виконувати умови договору.

Новелою чинного ЦК є те, що поняття договору довічного утримання визначається як утримання та/або догляд, хоча ці поняття не розмежовуються і вживаються як ідентичні. Особливості укладення договору щодо майна, яке є у спільній сумісній власності, полягають у тому, що договір довічного утримання може бути укладений подружжям без поділу спільної сумісної власності (п. 2 ст. 747 ЦК). Якщо відчужувачем є один із співвласників, то договір укладається після визначення частки співвласника у спільному майні або визначення між співвласниками порядку користування цим майном. Право на довічне користування житлом у силу закону впливає із шлюбно-сімейних відносин, проте обов'язок утримання одним із подружжя не є довічним.

У ЦК значно розширено предмет договору довічного утримання за рахунок іншого нерухомого майна або рухомого майна, яке має значну цінність, що визначається ст. 744 ЦК. Якщо цінність майна не була конкретно визначена або в разі виникнення потреби забезпечити відчужувача іншими видами матеріального забезпечення та догляду, спір має вирішуватися відповідно до оціночних принципів справедливості та розумності.

О. А. Підпригора не вважав цей договір суто одностороннім, оскільки у набувача може виникнути право вимагати розірвання договору<sup>298</sup>. З цим можна погодитися, але розірвання договору, визнання його недійсним може бути наслідком укладення будь-якого договору, що

---

<sup>297</sup> Маслов В. Ф. Договори с условием пожизненного содержания // Сов. гос-во и право. – 1954. – № 6. – С. 112–116.

<sup>298</sup> Цивільне право: У 2 ч. / О. А. Підпригора, Д. В. Боброва, А. С. Довгерт та ін.; За ред. О. В. Дзери, Н. С. Кузнецової. – К.: Юрінком Інтер, 2002. – Кн. 1. – С. 157.

не впливає на обсяг суб'єктивних прав і обов'язків при укладанні договору. Предметом цього договору може бути не тільки житло, що відчужується, а й матеріальне забезпечення, що надається відчужувачу і виражається в натурі у вигляді іншого житла, харчування, догляду, необхідної допомоги, які в договорі повинні бути конкретизовані: кількість, якість, вартість, вид, форма тощо матеріального забезпечення, яке відповідно до ст. 751 ЦК повинно бути оцінено в грошах у межах місячного матеріального забезпечення.

О. М. Великорода при визначенні суті договору довічного утримання визначає, що житловий будинок, квартира, їх частина не визначають змісту цього договору, і пропонує предметом такого договору визначити рухоме та нерухоме майно<sup>299</sup>. Не можна погодитися з такою пропозицією, оскільки її сприйняття може призвести до втрати будь-якого значення такого договору, що не відповідає загальноприйнятій практиці. Якщо обов'язки набувача полягають у забезпеченні житлом, харчуванням, догляді, наданні послуг, виконанні робіт, то найважливішим є житло, що знайшло своє закріплення у ст. 750 ЦК. І мабуть це справедливо, оскільки в певних випадках без наявності житла не може йтися про утримання чи догляд взагалі. На набувача покладено виконати лише один обов'язок – у разі смерті відчужувача поховати його.

Відповідно до ст. 731 ЦК **за договором ренти** одна сторона (одержувач) ренти передає другій стороні (платникові ренти) у власність майно, а платник ренти зобов'язується періодично виплачувати одержувачу ренту у формі певної грошової суми або в іншій формі. Якщо в ч. 2 ст. 731 ЦК визначено, що може бути два види ренти: строкова та безстрокова, то згідно із ст. 583 ЦК РФ рента може бути безстрокова (постійна рента) або на строк життя отримувача ренти (довічна рента). При цьому довічна рента може бути встановлена на умовах довічного утримання громадянина «с иждивением». Так само ці питання вирішені у статтях 517–539 ЦК Республіки Казахстан. Саме рента з довічним утриманням є договором ренти, а не довічного утримання, що знайшло своє законодавче закріплення у ЦК. Правове регулювання договорів ренти та довічного утримання (догляду), на відміну від ЦК РФ, який визнає договір довічного утримання різновидом договору ренти, і тому

---

<sup>299</sup> Великорода О. М. Договір довічного утримання: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. – К., 2006. – С. 4 .

норми, що регулюють відносини довічного утримання, розміщені в главі, присвяченій договору ренти. Слід зазначити, що ці два види договорів, які розміщені в різних главах ЦК, є одним видом договору, про що вказувалося в юридичній літературі<sup>300</sup>. Відповідно до ст. 744 ЦК за договором довічного утримання одна сторона передає другій стороні у власність житло, а набувач зобов'язується забезпечувати відчужувача утриманням та (або) доглядом довічно.

Як за договором довічного утримання, так і за договором ренти одна сторона передає іншій житло, однак, на відміну від договору ренти, за договором довічного утримання визначено перелік майна, яке може передаватися у власність набувача. Як за договором довічного утримання, так і за договором ренти набувач майна зобов'язується надавати відчужувачу майна певну компенсацію у вигляді ренти чи забезпечення утриманням або доглядом.

Серед особливостей **спадкування житлового будинку та квартири** можна виділити деякі: право власності на житловий будинок та квартиру при спадкуванні виникає з моменту державної реєстрації; спадкоємство житлового будинку та квартири можуть здійснювати як особи, які проживали зі спадкоємцем і можуть вважатися такими, що прийняли спадщину, якщо не заявили відмови про неї, так і особи, які не проживали зі спадкоємцем та подали заяву до нотаріуса про згоду прийняти спадщину; спадкодавець має право встановити в заповіті сервітут щодо житлового будинку та квартири для задоволення потреб інших осіб (пряме встановлення сервітуту), а також на спадкоємця, до якого переходить житловий будинок, квартири, заповідач має право покласти обов'язок надати іншій особі право користування ними (заповідальний відказ); до спадкоємців житлового будинку переходить право власності або право користування земельною ділянкою, на якій розміщений будинок, а також земельною ділянкою, яка необхідна для обслуговування будинку, який визначений заповітом.

ЦК України не дає визначення спадкового договору, а визначає його зміст. Підтримується пропозиція, згідно з якою вважається, що спадковий договір за своєю суттю не є «договором про спадкування». Він спрямований на встановлення не спадкових, а зобов'язальних відносин.

Окремо виділяються договори в сімейному праві, пов'язані з житлом, зокрема, шлюбний договір, договір про патронат, про влаштування

---

<sup>300</sup> Цивільне право України: У 2 т. / За ред. В. І. Борисової, І. В. Спасибо-Фатєєвої, В. Л. Яроцького. – К.: Юрінком Інтер, 2004. – С.170.



дитини в прийомну сім'ю, договір про припинення права на аліменти для дитини у зв'язку з передачею права власності на житло<sup>301</sup>.

**Примусовий продаж** нерухомого майна, зокрема **житла**, здійснюється у випадках звернення стягнення на нього за боргами власника. Примусова реалізація належного боржнику житла проводиться залежно від того, на виконання якого акта провадиться стягнення, по-різному. Так, якщо житло є предметом договору застави, то згідно зі ст. 20 Закону України «Про заставу» реалізація заставленого майна, на яке звернено стягнення, здійснюється державним виконавцем на підставі виконавчого листа, суду або наказу господарського суду, або виконавчого напису нотаріусів. Придбання арештованого або заставленого житла з публічних торгів або аукціонів оформляється нотаріусом за місцем знаходження такого майна шляхом видачі набувачу відповідного свідоцтва. Свідоцтво про придбання арештованого нерухомого майна з публічних торгів видається нотаріусом на підставі складеного державним виконавцем акта про проведені торги, затвердженого начальником відповідного відділу державної виконавчої служби.

Примусова реалізація житла з публічних торгів здійснюється згідно з Тимчасовим положенням про порядок проведення прилюдних торгів з реалізації арештованого нерухомого майна, затвердженого наказом Міністерства юстиції України від № 68/5 від 27.10.99. За результатами проведення (аукціону) публічних торгів організатор аукціону складає акт про проведений аукціон і подає його на затвердження суду, який прийняв рішення про звернення стягнення на заставлене майно, або нотаріусу, який вчинив виконавчий напис.

Примусова реалізація житла з публічних торгів, враховуючи особливий правовий режим останнього, на нашу думку, повинен враховувати права співвласників житла на переважне придбання частки, яка реалізується примусово. Адже в результаті реалізації частки разом із правом спільної часткової власності особа набуває право на проживання в квартирі (будинку) з особами, які не є не тільки членами його сім'ї або родичами, а й взагалі знайомими, що може призвести до конфліктів. Частина 1 ст. 362 ЦК України робить

---

<sup>301</sup> *Харьковская* цивилистическая школа: антология семейного права: монография / В. К. Антошкина, В. И. Борисова, И. В. Жилинкова и др. / Под ред. И. В. Спасиби-Фатеевой. – Харьков: Право, 2013. – С.170 – 174.

винятки щодо застосування переважного права в разі продажу з публічних торгів у всіх випадках і не враховує особливості такого нерухомого майна як житла. На нашу думку, зазначену норму слід викласти в новій редакції: «При продажу частки у праві спільної часткової власності співвласник має переважне право перед іншими особами на її купівлю за ціною, оголошеною для продажу, та на інших рівних умовах». В окремому порядку відбувається реалізація житла, яке є предметом іпотеки, згідно із Законом України «Про іпотечне кредитування, операції з консолідованим іпотечним боргом та іпотечні сертифікати». Згідно зі ст. 8 зазначеного Закону, у разі реалізації предмета іпотеки за виконавчими документами складається протокол, який підписують суб'єкт підприємницької діяльності, який організував реалізацію предмета іпотеки, і покупець предмета іпотеки. Копія протоколу направляється іпотекодавцю, іпотекодержателю та органу державної виконавчої служби, який здійснює відчуження предмета іпотеки протягом п'яти днів з дати його реалізації.

Набуття права власності на житло можливо, й безпосередньо спираючись на договір іпотеки. Так, згідно зі ст. 33 Закону України «Про іпотеку» звернення стягнення на предмет іпотеки здійснюється на підставі рішення суду, виконавчого напису нотаріуса або згідно з договором про задоволення вимог іпотекодержателя. Хоча ст. 18 Закону України «Про іпотеку» передбачає, що іпотечний договір укладається у письмовій формі і підлягає нотаріальному посвідченню, однак у іпотекодержателя не виникає право вимагати від іпотекодавця передачі йому у власність житла, яке є предметом іпотеки, ні, тим більше, право власності на нього. Пунктом 62 Порядку вчинення нотаріальних дій нотаріусами України передбачено, що право власності на житловий будинок, квартиру може бути підтверджено, зокрема, іпотечним договором, договором про задоволення вимог іпотекодержателя, якщо умовами таких договорів передбачено передачу іпотекодержателю права власності на предмет іпотеки. Згідно зі ст. 36 Закону України «Про іпотеку» сторони іпотечного договору можуть вирішити питання про звернення стягнення на предмет іпотеки шляхом позасудового врегулювання на підставі договору. Позасудове врегулювання здійснюється згідно із застереженням про задоволення вимог іпотекодержателя, яке міститься в іпотечному договорі, або згідно з окремим договором між іпотекодавцем і іпотекодержателем про задоволення вимог іпотекодержателя, який підлягає нотаріальному посвідченню і може бути укладений у будь-який час до набрання законної сили рішенням суду про звернення стягнення на предмет іпотеки. Договір про задоволення вимог іпотекодержателя може

передбачати передачу іпотекодержателю права власності на предмет іпотеки за рахунок виконання основного зобов'язання. У такому випадку договір про задоволення вимог іпотекодержателя, який передбачає передачу іпотекодержателю права власності на предмет іпотеки в рахунок виконання основного зобов'язання, є правовою підставою для реєстрації права власності іпотекодержателя на нерухоме майно, що є предметом іпотеки (ст. 37 Закону України «Про іпотеку»). Хоча ст. 19 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» передбачає договір іпотеки як підставу для реєстрації прав на нерухоме майно, проте за редакцією цієї норми (договори про іпотеку, оренду строком більше одного року, інші визначені законом документи про речові права на нерухоме майно) виявляється, що в даному випадку на підставі договору про іпотеку реєструються обмеження на нерухоме майно, а не право власності. Таким чином, у ст. 19 Закону необхідно закріпити норму про те, що право власності на нерухоме майно, в т.ч. житло, може бути зареєстровано на підставі договору іпотеки або договору про задоволення вимог іпотекодержателя, який передбачає передачу іпотекодержателю права власності на предмет іпотеки в рахунок виконання основного зобов'язання.

## **5. Припинення права власності на житло**

Визначення підстав припинення житлових правовідносин внаслідок припинення права власності на житло зазнало певних змін у процесі кодифікації цивільного законодавства України й у концентрованому вигляді було відображено в ЦК України. Підстави припинення права власності, визначені ст. 346 ЦК, полягають у тому, що речові права та обов'язки припиняються через дії осіб, що передбачені як актами цивільного законодавства, так і прямою вказівкою закону. Проте ЦК встановлює лише приблизний перелік підстав припинення права власності, що є відображенням принципового положення, згідно з яким цивільні права та обов'язки можуть припинятися не лише у разі дій осіб, що передбачені актами цивільного законодавства, але також у разі дій осіб, що не передбачені цими актами, внаслідок порушення цивільних прав та обов'язків. Як слушно зазначають деякі автори, таке рішення є цілком логічним і характерним для приватного права<sup>302</sup>.

---

<sup>302</sup> *Актуальні проблеми методології приватного права* / За ред. О.Д. Крупчана. – К., 2005. – 266 с.; *Актуальні проблеми цивільного права і цивільного процесу в Україні* / Я. М. Шевченко, Ю. Л. Бошицький, А. Ю. Бабаскін, М. В. Венецька, І. М. Кучеренко та ін. – К.: Інститут держави і права ім. В. М. Корещького НАН України, 2005. – 456 с.

Згідно зі статтями 346–354 ЦК право власності на житло припиняється у разі: 1) відчуження власником свого майна; 2) відмови власника від права власності на житло; 3) припинення права власності на майно, яке за законом не може належати цій особі; 4) знищення житла; 5) викупу пам'яток історії та культури; 6) викупу нерухомого майна у зв'язку з викупом з метою суспільної необхідності земельної ділянки, на якій воно розміщене; 8) звернення стягнення на майно за зобов'язаннями власника; 9) реквізиції; 10) конфіскації; 11) припинення юридичної особи чи смерті власника. Цей перелік не є вичерпним, оскільки право власності може бути припинене в інших випадках, встановлених законом. Якщо з підстав, не заборонених законом, особа набула право власності на майно, яке за законом, який прийняли пізніше, не може їй належати, це майно має бути відчужене власником протягом строку, встановленого законом. У цьому випадку відбувається перетворення житлових відносин. Якщо майно не відчужене власником у встановлені законом строки, це майно, з урахуванням його характеру й призначення, за рішенням суду на підставі заяви відповідного органу державної влади підлягає примусовому продажу.

Припинення права власності на житло може відбуватися внаслідок примусового відчуження житла, на підставі ст. 348, 350, 351–354 ЦК, у власність держави для використання державних, громадських потреб.

Відчуження власником свого житла (п.1 ч.1 ст. 346 ЦК) є загальною підставою припинення права власності, що за загальним правилом тягне припинення житлових відносин і може мати місце внаслідок укладання різноманітних договорів, спрямованих на припинення житлових правовідносин (продаж, міна, дарування, рента, довічне утримання тощо).

Правомочність власника користування та розпорядження житлом є найважливішою ознакою права власності, хоча в основі містяться різні за своєю правовою природою відносини, оскільки розпорядження жилими приміщеннями є елементом як речових, так зобов'язальних відносин. Взаємні права й обов'язки сторін припиняються внаслідок дій як у добровільному, так і примусовому порядку. Право користування житлом полягає в експлуатації жилого приміщення з метою задоволення власником своїх житлових потреб, членів своєї сім'ї або передачі в користування іншим особам. Так, відповідно до ст. 383, 357 ЦК власник жилого будинку, квартири має право використовувати помешкання для власного проживання, проживання членів своєї сім'ї, інших осіб і не має права використовувати його для промислового

виробництва. Власник житла може на свій розсуд здійснювати ремонт, добудову, прибудову і зміни, за умови, якщо ці зміни не призведуть до порушень як прав інших власників, так і санітарно-технічних вимог тощо.

Певні особливості припинення житлових відносин виявляються при відчуженні житла співвласниками. Згідно зі ст. 355 ЦК спільна власність на житло існує в разі наявності таких факторів, як множинність мешканців і єдність об'єкта, що належить їм на праві власності будинку, квартири як єдиного цілого, що може складатися з однієї чи багатьох кімнат.

За спільною сумісною власністю на житло право власності належить усім тільки в сукупності, тобто окрема особа не може вільно розпоряджатися своєю частиною. У цьому випадку право кожного співвласника поширюється на весь об'єкт у цілому, а не на певну його частину. Водночас не виключається можливість співвласника користуватися певними частинами будинку, квартири у разі виділення його частки (ст. 356, 370, 372 ЦК).

Припинення спільної власності може мати ті чи інші особливості, зумовлені призначенням того чи іншого об'єкта, складом або характером зв'язків учасників спільної власності, що визначається як ЦК, так і СК. Так, згідно з п. 3 ч. 1 ст. 57 СК майно, набуте одним із подружжя за час шлюбу, але за кошти, які належали йому (їй) особисто, є особистою приватною власністю чоловіка (дружини)<sup>303</sup>. Відповідно до п. 7 цієї статті, якщо у придбання майна вкладені, крім спільних коштів, і кошти, що належали одному з подружжя, то частка у цьому майні, відповідно до розміру внеску, є його особистою приватною власністю.

Розпорядження майном, що перебуває у спільній сумісній власності, здійснюється за умови згоди всіх співвласників (ст. 369 ЦК). Відповідно до ст. 334, 363 ЦК моментом переходу частки в праві спільної часткової власності до набувача за договором є момент державної реєстрації. Так, згода співвласників на вчинення правочину щодо розпорядження спільним житлом, який підлягає нотаріальному посвідченню та державній реєстрації, має бути висловлена письмово і нотаріально посвідчена. Правочин щодо розпорядження спільним

---

<sup>303</sup> Сіренко В. Ф. Про легальність та легітимність державної влади / Василь Федорович Сіренко. – К.: Оріяни, 2006. – 60 с.

житлом, вчинений одним із співвласників, може бути визнаний судом недійсним за позовом іншого співвласника в разі відсутності у співвласника, який вчинив правочин, необхідних повноважень. У зв'язку із зазначеним, пропонуємо ст. 14 ЦК доповнити нормою про те, що права на майно, які потребують державної реєстрації, припиняються з моменту державної реєстрації припинення відповідних прав, якщо інше не встановлено законом.

Відповідно до ст. 370 ЦК співвласники мають право на виділ у натурі частки з житла, що перебуває у спільній сумісній власності, за умови її можливого поділу. Згідно з роз'ясненнями, наданими в п. 14 Постанови Пленуму Верховного Суду України «Про судову практику у справах з позовами про захист права приватної власності» від 22 грудня 1995 р. № 20 квартира, яка є спільною сумісною чи спільною частковою власністю, на вимогу учасника (учасників) цієї власності підлягає поділу в натурі, якщо можливо виділити сторонам ізольовані жиле та інші приміщення із самостійними виходами, які можуть використовуватись як окремі квартири або які можна переобладнати в такі квартири. У протилежному випадку може бути встановлено порядок користування приміщеннями квартири, якщо про це заявлено позов<sup>304</sup>.

У разі виділу частки з такого майна відповідно до ч.1 ст. 357 ЦК вважається, що частки кожного із співвласників у праві спільної часткової власності є рівними, якщо інше не встановлено домовленістю між ними, законом або рішенням суду. За рішенням суду частка співвласника може бути збільшена або зменшена з урахуванням обставин, які мають істотне значення.

Згідно зі ст. 364 ЦК співвласник має право на виділ у натурі частки з майна, що є у спільній частковій власності. Якщо договір між співвласниками про порядок володіння та користування спільним майном відповідно до їх часток у праві спільної часткової власності посвідчений нотаріально, він є обов'язковим і для особи, яка придбає згодом частку в праві спільної часткової власності на це майно.

Житло можна поділити в натурі, коли це можливо без непоправної шкоди для його господарського призначення. Пропонуємо внести

---

<sup>304</sup> Про судову практику у справах за позовами про захист права приватної власності: Постанова Пленуму Верховного Суду України від 22.12.1995 р. № 20 [Електронний ресурс] // ПС «Законодавство» верс. 2.6.5. (v0020700-95).

доповнення до ч. 2 ст. 364 ЦК, якими встановити, що при неможливості виділу в натурі частини квартири, матеріальна компенсація учаснику спільної часткової власності, який вимагає виділу, вартості його частки, може проводитись за згодою співвласників. Основним призначенням будинку є забезпечення житлових прав власника і членів його сім'ї. Житло має складатися із жилої кімнати та інших допоміжних приміщень, а в індивідуального житлового будинку також з інших господарських будівель, розташованих на одній земельній ділянці з жилим будинком.

Відповідно до ст. 8 Закону України «Про приватизацію державного житлового фонду» спільною сумісною власністю є квартира (будинок), передана під час приватизації з державного житлового фонду за письмовою згодою членів сім'ї наймача в їх спільну сумісну власність<sup>305</sup>.

Частка учасника спільної сумісної власності визначається при поділі майна, виділі частки зі спільного майна, зверненні стягнення на майно учасника спільної власності за його боргами, відкритті після нього спадщини. Розмір часток у спільній сумісній власності подружжя визначається за нормами СК. У разі відсутності доказів того, що участь когось з учасників спільної сумісної власності (крім сумісної власності подружжя) у надбанні майна була більшою або меншою, частки визначаються однаковими<sup>306</sup>.

Відповідно до п. 3 ст. 358 ЦК кожен із співвласників має право на надання йому у володіння та користування тієї частини спільного майна в натурі, яка відповідає його частці у праві спільної часткової власності. В разі неможливості цього він має право вимагати від інших співвласників, які володіють і користуються спільним майном, відповідної матеріальної компенсації<sup>307</sup>.

Співвласник має право самостійно розпорядитися своєю часткою у праві спільної часткової власності. Стаття 362 ЦК передбачає переважне право купівлі частки в праві спільної часткової власності. Так, у разі продажу такої частки співвласник має переважне право перед іншими особами на її купівлю за ціною, оголошеною для продажу, та на інших рівних умовах, крім випадку продажу з публічних торгів.

---

<sup>305</sup> Закон України «Про приватизацію державного житлового фонду» від 19.06.1992 р. № 2482-ХІІ // Відомості Верховної Ради України. – 1992. – № 36. – Ст. 524.

<sup>306</sup> Науково-практичний коментар Цивільного кодексу України: У 2 т. / За ред. О. В. Дзери, Н. С. Кузнецової, В. В. Луця. – К.: Юрінком Інтер, 2008. – 3-є вид., перероб. і допов. – Т. 1. – С. 117, 592–593.

<sup>307</sup> Там само – С. 593.

Відповідно до статті 367 ЦК майно, що є у спільній частковій власності, може бути поділене в натурі між співвласниками за домовленістю між ними. У разі поділу спільного житла між співвласниками, право спільної часткової власності на нього припиняється.

Продаж житла є одним з найбільш поширених цивільно-правових засобів оплатного переходу житла у власність іншої особи, що тягне за собою припинення житлових правовідносин у попередніх власників. Купівля-продаж житла є договірним зобов'язанням і в найбільш загальному вигляді регулюється у ЦК. Правила про нотаріальне посвідчення договору купівлі-продажу житла викладені в Законі України «Про нотаріат» та в Інструкції про порядок вчинення нотаріальних дій нотаріусами України та інших нормативних актах.

На практиці виникають спори щодо істотних умов договору купівлі-продажу житла, які є необхідними для всіх договорів цього виду.

Не може бути визнаний дійсним договір купівлі-продажу будинку, якщо встановлено, що при його укладенні існували передбачені законом обмеження для його нотаріального посвідчення, зокрема, були відсутні правовстановлюючі документи на будинок та його технічні довідки-характеристики. Відповідно до ст. 469 ЦК особа, яка одержала майно за рахунок іншої особи без достатньої підстави, встановленої законом або договором, зобов'язана повернути безпідставно придбане майно цій особі.

Стаття 220 ЦК встановлює правовий наслідок недодержання вимоги закону про нотаріальне посвідчення договору. Якщо сторони домовилися стосовно всіх істотних умов договору, що підтверджується письмовими доказами, і відбулося повне або часткове виконання договору, але одна зі сторін ухилилася від його нотаріального посвідчення, суд може визнати такий договір дійсним. У цьому разі наступне нотаріальне посвідчення договору не буде потрібно.

Згідно з ч. 3 ст. 9 ЖК колишні члени сім'ї власника житла не можуть бути виселені з останнього інакше як із підстав і в порядку, передбачених законом, у тому числі й у разі зміни власника будинку (ст. 814 ЦК). Сам по собі факт придбання будинку, в якому проживають колишні члени сім'ї власника відчужуваного будинку, не можна вважати такою підставою.

Та обставина, що особа є власником жилого приміщення, а отже, має охоронюване законом право володіти, користуватися і розпоряджатися належним їй майном, сама по собі не може бути підставою для виселення інших осіб, які там правомірно проживають.



Не є підставою для виселення членів сім'ї власника будинку, в тому числі й колишніх, і факт переходу права власності на будинок до іншої особи, оскільки їхнє право користування жилим приміщенням врегульоване житловим законодавством, за яким ніхто не може бути виселений із займаного жилого приміщення або обмежений у користуванні ним інакше як із підстав і в порядку, передбачених ст. 9 ЖК.

Відмова від права власності може полягати в реприватизації житла згідно з «Тимчасовим положенням про порядок передачі громадянами житла, що перебуває у їх приватній власності, органу, який здійснює поліпшення житлових умов»<sup>308</sup>. Так, громадяни, які виявили бажання одержати житло в межах встановленої норми жилої площі в одному населеному пункті, подають до органу, який здійснює поліпшення житлових умов, заяву за встановленою формою та правовстановлюючий документ (свідоцтво про право власності та ін.) на будинок, квартиру, кімнату в квартирі й витяг з Реєстру прав власності на нерухоме майно. В цих випадках припиняються житлові відносини щодо конкретного житлового об'єкта.

Особа може відмовитися від права власності на житло, заявивши про це, або вчинивши інші дії, що свідчать про її відмову від права власності, проте право власності на нього припиняється з моменту внесення за заявою власника відповідного запису до державного реєстру (ст. 347 ЦК). Стаття 347 ЦК визначає такий спосіб припинення права власності, який не був закріплений у ЦК 1963 р., хоча фактичні дії відмови від права власності на житло здійснювалися і здійснюються повсякчасно. Вважаємо, що відмова від права власності полягає у відмові від проживання у житлі, фактичне непроживання у ньому як власника, так і членів сім'ї, утриманців або інших тимчасових мешканців чи інше користування майном на умовах найму чи безоплатного користування. Викликає заперечення ч. 3 ст. 347 ЦК, згідно з якою у разі відмови від права власності на майно, права на яке підлягають державній реєстрації, право власності на нього припиняється з моменту внесення за заявою власника відповідного запису до державного реєстру. Це положення суперечить ч. 1 цієї статті, в якій

---

<sup>308</sup> *Наказ* Державного комітету України по житлово-комунальному господарству «Про затвердження Тимчасового положення про порядок передачі громадянами житла, що перебуває у їх приватній власності, органу, який здійснює поліпшення житлових умов» від 01.06.1995 р. № 24 [Електронний ресурс] // ІПС «Законодавство» верс. 2.6.5. (zO171-95).

зазначено, що особа може відмовитися від права власності на майно, заявивши про це або вчинивши дії, які свідчать про її відмову від права власності. Вважаємо, що слова «за заявою власника» із ч. 3 ст. 347 ЦК слід вилучити як такі, що обтяжують перехід права користування житлом. Оскільки оцінка факту здійснення юридично значимих дій повинна оцінюватися судом, пропонується ст. 347 ЦК доповнити ч. 4 такого змісту: «Якщо особа вчинила дії, що свідчать про відмову від права власності на нерухоме майно, внесення відповідного запису до державного реєстру здійснюється на підставі рішення суду за позовом прокурора, а житло передається до комунального житлового фонду».

У ЦК підставою припинення права власності має бути визначена реприватизація житла, згідно з якою фізичні особи вправі безоплатно передати його органу місцевого самоврядування. При цьому за громадянами має залишатися право володіння та користування житлом на умовах договору соціального найму. Так, відповідно до ст. 20 Закону Російської Федерації «Про введення в дію Житлового кодексу Російської Федерації»<sup>309</sup> незможні громадяни, які приватизували житло, що є для них єдиним місцем постійного проживання, до 01.01.2007 р., мають право передати належні їм на праві власності та вільні від зобов'язань житлові приміщення у державну або комунальну власність, а відповідні органи зобов'язані прийняти їх у власність і укласти договори соціального найму.

Примусове припинення житлових відносин внаслідок припинення права власності на житло, яке за законом не може належати особі, передбачено ст. 308 ЦК. Застосування зазначених положень можливо тоді, коли з підстав, що не були заборонені законом, особа набула право власності на майно. Є. О. Харитонов, А. І. Дрішлюк вважають, що умовами застосування цієї норми є: а) правомірність підстави виникнення права власності на момент його набуття; б) недопущення законом, який був прийнятий пізніше, перебування певного майна у власності певної особи (встановлення вимоги наявності спеціального дозволу); в) відмова у видачі спеціального дозволу (коли такий дозвіл потрібен); г) невідчуження зазначеного майна протягом строку, встановленого законом<sup>310</sup>. У Постанові Верховної Ради України «Про

---

<sup>309</sup> *Жилищный кодекс Российской Федерации*. – М.: ТК Велби, Изд-во Проспект, 2005. – 96 с.

<sup>310</sup> *Харитонов Є. О., Дрішлюк А. І.* Цивільне право України. / Євген Олегович Харітонов, Андрій Ігоревич Дрішлюк. – Суми: ВТД «Університетська книга», 2006. – С. 71–72.

право власності на окремі види майна»<sup>311</sup> визначено, що громадяни набувають право власності на об'єкти, що перебувають на державному обліку як пам'ятки історії та культури, придбані ними з відповідного дозволу, що надається спеціально уповноваженими державними органами охорони пам'яток історії та культури.

Цінності матеріальної та духовної культури визнаються об'єктами національного культурного надбання і заносяться до Державного реєстру національного культурного надбання. Законом України «Про тимчасову заборону приватизації пам'яток культурної спадщини» заборонено приватизацію пам'яток культурної спадщини до затвердження Верховною Радою України переліку пам'яток культурної спадщини, що підлягають приватизації. У випадку приватизації таких об'єктів, вони мають передаватися у державну власність за рішенням суду<sup>312</sup>.

Припинення права власності внаслідок знищення житла передбачено ст. 349 ЦК України. У разі знищення житла, права на яке підлягають державній реєстрації, право власності на нього припиняється з моменту внесення за заявою власника змін до державного реєстру, а не з моменту його фактичного знищення. Під знищенням житла слід розуміти і зміну його функціонального призначення, відповідно до якого житло переходить до нежитлового фонду, коли відсутня можливість його подальшого використання для постійного чи тимчасового проживання. Н. В. Безсмертна зазначає, що «знищення майна є дією, яка свідчить про відмову від права власності»<sup>313</sup>.

Право власності на житло може припинитися як за волею власника (свідоме перетворення житла, шляхом перебудови, переведення житла в нежитловий фонд), так і поза волею власника (у випадках непереборної сили, неправомірних дій третіх осіб тощо). У житловому законодавстві передбачені випадки, коли наявне не тільки знищення житла, а й загроза обвалом будинку або жилого приміщення, що розміщується в ньому (ст. 110, 112 ЖК), що тягнуть примусове припинення житлових відносин.

---

<sup>311</sup> *Постанова* Верховної Ради України «Про право власності на окремі види майна» від 17.06.1992 р. № 1560 XII // Відомості Верховної Ради України. – 1992. – № 5. – Ст. 517.

<sup>312</sup> *Закон* України «Про тимчасову заборону приватизації пам'яток культурної спадщини» від 01.01.2005 р. № 2392-IV // Відомості Верховної Ради України. – 2005. – № 11. – Ст. 201.

<sup>313</sup> *Цивільний кодекс* України: Науково-практичний коментар: У 2 ч. / За ред. Я. М. Шевченко. – К.: Концерн «Видавничий дім «Ін Юре», 2004. – Ч. 2. – С. 470.

Примусове припинення житлових відносин відбувається у разі викупу пам'ятки історії та культури, передбачено ст. 352 ЦК, яка передбачає випадки, за якими в результаті дій або бездіяльності власника пам'ятки історії або культури їй загрожує пошкодження або знищення. Державний орган з питань охорони пам'яток історії та культури робить власнику пам'ятки відповідне попередження. Якщо власник пам'ятки історії або культури не вживатиме заходів щодо її збереження, зокрема, у зв'язку з неможливістю створення необхідних для цього умов, суд за позовом державного органу з питань охорони пам'яток історії та культури може постановити рішення про її викуп. У разі невідкладної необхідності забезпечення умов для збереження пам'ятки історії або культури позов про її викуп може бути пред'явлено без попередження. Викуплена пам'ятка історії або культури переходить у власність держави.

Підставою для викупу пам'ятки історії та культури може бути наявність технічних несправностей, що загрожують пошкодженням і не є наслідком її зносу. Викуп пам'ятки є крайнім заходом впливу на власника і застосовується у тих випадках, коли не діють інші заходи, наприклад, попередження провести ремонт у визначений місцевою радою строк. Викуп житла можливий у результаті бездіяльності як у випадку, коли власник не має можливості підтримувати в належному стані будинок, так і у випадку, коли власник не бажає його здійснювати<sup>314</sup>.

Припинення права власності на житло в зв'язку з викупом земельної ділянки, на якій воно розміщене, передбачене ст. 351 ЦК України. Право власності на житлові будинки у зв'язку з викупом з причини суспільної необхідності земельної ділянки, на якій вони розташовані, може бути припинене за рішенням суду шляхом їх викупу з обов'язковим попереднім відшкодуванням збитків у повному обсязі<sup>315</sup>. Позов про викуп житлового будинку, в зв'язку з викупом земельної ділянки, на якій він розташований, може бути поданий у межах своєї компетенції органом державної влади, органом влади Автономної Республіки Крим або органом місцевого самоврядування. Вимога про викуп зазначеного майна може бути

---

<sup>314</sup> *Науково-практичний коментар Цивільного кодексу України: У 2 т. / За ред. О. В. Дзери, Н. С. Кузнецової, В. В. Луця. – К.: Юрінком Інтер, 2008. – 3-є вид., перероб. і допов. – Т. 1. – С. 583.*

<sup>315</sup> *Постанова Кабінету Міністрів України «Про порядок визначення та відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам» від 19.04.1993 р. // ЗП України. – 1993. – № 10. – Ст. 193.*

задоволена, якщо позивач доведе, що використання земельної ділянки, викупленої у зв'язку з суспільною необхідністю, є неможливим без припинення права власності. Суд може постановити рішення про знесення жилого будинку, що підлягає викупу, або про його перенесення за бажанням власника на іншу земельну ділянку та його відбудову, якщо це можливо<sup>316</sup>.

Знесення жилого будинку не допускається до забезпечення особи, яка проживала в ньому як власник, та членів її сім'ї, а також особи, яка проживала в ньому як наймач, та членів її сім'ї помешканням у розмірі та в порядку, встановлених законом. Якщо власник земельної ділянки, що підлягає викупу в зв'язку із суспільною необхідністю, є власником жилого будинку, вимога про припинення права власності на ці об'єкти розглядається разом з вимогою про викуп земельної ділянки.

Припинення права власності може відбуватися у випадку самочинного будівництва (ст. 376 ЦК), якщо житловий будинок збудований або будується: на земельній ділянці, що не була відведена для цієї мети; без належного дозволу чи належно затвердженого проекту; з істотними порушеннями будівельних норм і правил (ними можуть бути перебудова без відповідного дозволу); з істотним відхиленням від проекту чи грубими порушеннями будівельних норм та правил.

Правові наслідки самочинної забудови, здійсненої власником на його земельній ділянці, встановлюються статтею 376 ЦК України. Особа, яка здійснила або здійснює самочинне будівництво житла, не набуває права власності на нього, хоча право власності на самочинно збудоване нерухоме майно може бути визнане за особою, за умови надання земельної ділянки у встановленому порядку особі під уже збудоване нерухоме майно<sup>317</sup>.

Слід відмежовувати підстави та наслідки припинення права на житло від правових наслідків самочинної забудови, здійсненої власником, що визначаються ст. 376 ЦК як самочинне будівництво<sup>318</sup>. У ст. 350 ЦК зазначено, що рішення про викуп земельної ділянки приймає орган державної влади або орган місцевого самоврядування.

---

<sup>316</sup> *Постанова* Пленуму Верховного Суду України «Про судову практику у справах за позовами про захист права приватної власності» від 22.12.1995 р. № 20 [Електронний ресурс] // ІПС «Законодавство» верс. 2.6.5. (v0020700-95).

<sup>317</sup> *Науково-практичний коментар Цивільного кодексу України: У 2 т. / За ред. О. В. Дзери, Н. С. Кузнецової, В. В. Луця. – К.: Юрінком Інтер, 2008. – 3-є вид., перероб. і допов. – Т. 1. – С. 632–634.*

<sup>318</sup> *Там само.* – С. 628–632.

Знесення житлового будинку не допускається до забезпечення особи, яка проживала в ньому як власник, та членів її сім'ї, а також особи, яка проживала в ньому як наймач, та членів її сім'ї, помешканням у розмірі та в порядку, встановлених законом.

Позов до суду про викуп житлового будинку є по суті вимогою про укладання договору (міни, обміну), а не викуп у грошах. Прийняття рішення про викуп земельної ділянки є необхідною умовою для припинення житлових відносин. А якщо власник земельної ділянки, що підлягає викупу в зв'язку з суспільною необхідністю, не є власником житлового будинку, то права цих осіб також мають бути захищені.

До набрання законної сили рішенням суду про викуп земельної ділянки в зв'язку з суспільною необхідністю власник має право використовувати житловий будинок для проживання.

Правові наслідки знесення будинку в зв'язку з вилученням земельної ділянки, на якій розташований будинок, для державних і громадських потреб передбачені статтями 110, 111 ЖК. Громадянам, яких виселяють з такого будинку, надається інше упорядковане жите приміщення.

На підставі ст. 378 та гл. 29 ЦК гарантується захист прав власника в разі вилучення земельної ділянки для суспільних потреб, на якій розташовано належне йому житло, шляхом встановлення у законі підстав вилучення та за рішенням суду.

У разі незгоди власника квартири з рішенням, що тягне за собою припинення його права власності (про знесення будинку, переобладнання жилого будинку в нежилий), це рішення відповідно до ЦК і ст. 172 ЖК не може бути виконано до вирішення спору судом. При розгляді такого спору мають вирішуватися питання відшкодування власникові завданих збитків форми компенсації, якщо будуть встановлені законні підстави для прийняття рішення про вилучення земельної ділянки в зв'язку з суспільною необхідністю. Підстави для викупу житла приватного житлового фонду розширені Законом України «Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду»,<sup>319</sup> який передбачає викуп з наступною передачею земельних ділянок забудовнику в зв'язку з проведенням комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) із заміною застарілого житлового фонду для задоволення суспільних потреб.

---

<sup>319</sup> Закон України «Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду: 22.12.2006 р. № 525-V // Відомості Верховної Ради України. – 2007. – № 10. – Ст. 88.

Припинення права власності відбувається у випадках звернення стягнення на житло за зобов'язаннями власника. В зверненні стягнення на житло власника за невиконаними основними зобов'язаннями може бути фізична особа, яка за рішенням суду зобов'язана виконати певні дії на користь чи в інтересах стягувача. Згідно зі ст. 1 Закону України «Про іпотеку»<sup>320</sup> іпотекодавець або інша особа, що несе відповідальність перед іпотекодержателем за виконання основного зобов'язання.

Примусовий порядок звернення стягнення проводиться на підставі рішення суду, що передбачає настання цивільно-правової відповідальності в частині майнових стягнень, що застосовується до правопорушника. Якщо йдеться про стягнення на житло, яке є єдиним, і тягне припинення житлових відносин, виселення без надання іншого житла призводить до порушення їх житлових прав і законних інтересів. У Законі України «Про виконавче провадження»<sup>321</sup> визначені умови й порядок виконання рішень судів та інших органів (посадових осіб), які відповідно до закону підлягають примусовому виконанню в разі невиконання їх у добровільному порядку.

Закон України «Про виконавче провадження» до переліку майна, на яке може бути звернено стягнення, відносить житло, що перебуває у власності громадян. Так, у ст. 62 Закону України «Про виконавче провадження» передбачено звернення стягнення на будинок, квартиру, інше жиле приміщення як нерухоме майно. Особливостей звернення стягнення на житло законодавство України не встановлює. Так, ст. 62 Закону України «Про виконавче провадження» передбачає звернення стягнення на будинок, квартиру в разі відсутності в боржника достатніх коштів для задоволення вимог кредитора. Відповідно до п. 4.8 ч. 2 Правил опіки та піклування батьки не мають брати на себе зобов'язання поруки від імені неповнолітнього. На укладення договору застави такої заборони в Законі «Про заставу» не встановлено.

Орган опіки та піклування з метою захисту житлових прав має забороняти видавати дозвіл на заставу житла, в якому проживають недієздатні чи обмежено дієздатні особи, оскільки забезпечене заставою зобов'язання, особливо під отримання кредиту, може бути

---

<sup>320</sup> Закон України «Про іпотеку» від 05.06.2003 р. № 898-IV // Відомості Верховної Ради України. – 2003. – № 38. – Ст. 313.

<sup>321</sup> Закон України «Про виконавче провадження» від 21.04.1999 р. № 606-XIV // Відомості Верховної Ради України. – 1999. – № 24. – Ст. 207.

не виконане. У випадку невиконання основного зобов'язання, здійснюється продаж заставленого житла, чим опосередковано припиняються житлові відносини.

Припинення житлових відносин можливе у випадку реквізиції житла, що передбачено ст. 353 ЦК. Правовий режим надзвичайного стану, порядок його введення визначається законами України «Про правовий режим надзвичайного стану», «Про зону надзвичайної економічної ситуації». Так, у разі стихійного лиха, аварії, епідемії, епізоотії та за інших надзвичайних обставин через суспільну необхідність майно може бути примусово відчужене у власника на підставах та в порядку, встановлених законом, за умови попереднього й повного відшкодування його вартості (реквізиція). В умовах воєнного або надзвичайного стану майно може бути примусово відчужене у власника з наступним повним відшкодуванням його вартості. В разі реквізиції майна його попередній власник може вимагати взамін надання йому іншого майна, якщо це можливо. Якщо після припинення надзвичайних обставин реквізоване майно збереглося, особа, якій воно належало, має право вимагати його повернення, якщо це можливо.

У разі повернення майна особі, в неї поновлюється право власності, а отже й право проживання, одночасно вона зобов'язується повернути грошову суму або річ, яка була нею одержана в зв'язку з реквізицією, з вирахуванням розумної плати за використання цього майна.

Разом із тим, у зазначених нормативних актах не встановлені правові підстави, умови й порядок відчуження житла у власника в зв'язку з введенням режиму надзвичайного стану чи встановленням режиму зони надзвичайної екологічної ситуації. Стаття 553 ЦК не встановлює механізму вилучення житла. Моментом переходу припинення прав власності на житло має бути момент державної реєстрації відповідно до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень». У разі повернення майна особі, у неї поновлюється право власності на це майно, одночасно вона зобов'язується повернути грошову суму або річ, яка була нею одержана в зв'язку з реквізицією, з вирахуванням розумної плати за використання цього майна.

Стаття 354 ЦК встановлює, що до особи може бути застосовано позбавлення права власності на майно за рішенням суду як санкція за вчинення правопорушення (конфіскація) у випадках, встановлених законом. Конфісковане майно переходить у власність держави безоплатно. Таким чином, набуття права власності на приватний житловий фонд



можливе при конфіскації як санкції за правопорушення у випадках, встановлених КК та ЦК. Житло може бути конфісковано у власника тільки за рішенням або вироком суду.

Проте слід забезпечити правові гарантії захисту права приватної власності на житло. Відповідно до ст. 386 ЦК власник, який має підстави передбачати можливість порушення свого права власності іншою особою, може звернутися до суду з вимогою про заборону вчинення нею дій, які можуть порушити його право, або про вчинення певних дій для запобігання такого порушення.

Якщо при розгляді в суді спору щодо законності приватизації квартири буде встановлено, що порушені права окремих громадян на приватизацію, суд ні в якому разі не повинен скасовувати приватизацію в цілому шляхом визнання свідочтва про право власності на житло недійсним. Як зазначено в Рішенні Верховного Суду України, правильне по суті рішення суду не може бути скасоване з одних лише формальних міркувань<sup>322</sup>.

На відміну від реквізиції конфіскація здійснюється на підставі рішення суду як санкція за вчинене правопорушення<sup>323</sup>. Разом із тим, слід зазначити, що в ЦК відсутні норми для застосування конфіскації майна. Лише у ст. 346 ЦК зазначається: «До особи може бути застосовано позбавлення права власності на майно за рішенням суду як санкція за вчинення правопорушення (конфіскація) у випадках, встановлених законом. Конфісковане майно переходить у власність держави безоплатно. Обсяг та порядок конфіскації майна встановлюються законом».

Пропонуємо обмежити права власника шляхом встановлення норми, за якою відчуження власником приватного житла, в якому залишаються проживати члени його сім'ї, можливе лише в разі попереднього укладення договору речового користування житлом.

Запропонована норма відповідатиме реальним суспільним відносинам, а з іншого боку, у випадку, якщо власник у своєму будинку чи квартирі постійно не проживає, не використовує його як житло, то житлові права членів сім'ї мають бути гарантовані законодавством. Пропонуємо закріпити правило, згідно з яким жилий будинок не

---

<sup>322</sup> *Коментар* судової практики розгляду житлових спорів / За ред. М. К. Галантича. – К.: Юрінком Інтер, 2008. – 336 с.

<sup>323</sup> *Науково-практичний коментар* Цивільного кодексу України: У 2 т. / За ред. О. В. Дзери, Н. С. Кузнецової, В. В. Луця. – К.: Юрінком Інтер, 2008. – 3-є вид., перероб. і допов. – Т. 1. – С. 584.

може бути конфіскований у тому випадку, коли в ньому постійно проживають члени сім'ї, якщо вони є співвласниками або не є співвласниками, а тільки користувачами. Відповідно до ст. 29 ЦК фізична особа може мати кілька місць проживання. Вважаємо, що конфіскації не має підлягати житло, в якому проживають члени сім'ї, незалежно від того, чи є вони співвласниками або користувачами житла. Також необхідно посилити гарантії захищеності житлових прав вразливих категорій громадян (неповнолітніх, недієздатних), зокрема, шляхом: зупинення виконання на річний строк рішень про продаж з прилюдних торгів будинку, квартири в разі відсутності в них житла; скасування положень Закону України «Про іпотеку» щодо можливого позасудового звернення стягнення на житлові приміщення, які були придбані за рахунок кредиту; створення спеціального житлового фонду для тимчасового задоволення житлових потреб осіб, що примусово виселяються.

Для припинення житлових відносин у житловому будинку особи, місце перебування якої невідомо, необхідно, щоб будівля дійсно не мала власника, тому власник попередньо повинен бути визнаний померлим як безвісно відсутній. При відсутності цих умов житлові відносини не припиняються.

Враховуючи значний обсяг нормативного масиву, що визначає порядок виникнення і припинення права власності на житло, виникає потреба у їх додатковому регулюванні. ЦК України, визначаючи правовий режим набуття, зміни чи припинення прав на об'єкти нерухомості, не визначає особливості припинення житлових відносин як особливого майнового об'єкта, що забезпечує і немайнові потреби членів сім'ї власника. Тому цивільне законодавство має врегулювати особливості припинення прав на житло, що не достатньо врегульовані ЦК.

Незаконне припинення права власності на житло має розглядатися як зловживання правом навіть у випадку, коли власник не має можливості або не здійснює свої обов'язки. Пропонуємо у ч.1 ст. 228 ЦК встановити уточнення про недійсність умов договору, що порушує суспільний порядок, якщо він спрямований на відчуження житла на безоплатній основі без забезпечення іншим житлом. Вважаємо, що у випадку, якщо власник не вживає заходів щодо збереження житла, суд має прийняти рішення про припинення права власності на житло.

## **§ 6. Припинення права власності на нерухоме майно неповнолітньої дитини**

Права дитини, їх визнання, закріплення, гарантії дотримання та їх захист завжди турбували людство, адже без створення необхідних умов виховання та соціалізації наступних поколінь неможливо забезпечити збереження людства на землі, неможливо розвивати наше суспільство в широкому змістовному розумінні цього поняття.

Тільки створивши відповідні сприятливі умови, ми зможемо виховати та ввести дитину в наше суспільство як повноцінного члена цього суспільства, особу, яка буде сповідувати моральні цінності та дотримуватися існуючих у цьому суспільстві правил поведінки. Забезпечивши права дитини, людство забезпечує своє існування.

Права дитини, їх закріплення та захист потребують особливої уваги, особливого ставлення, адже через свої об'єктивні фізіологічні особливості дитина не може особисто й самостійно реалізовувати більшість своїх прав. Необхідність у такому особливому захисті дитини, включаючи правовий, була закріплена в багатьох міжнародних документах, зокрема в Женевській декларації прав дитини 1924 року і Декларації прав дитини, прийнятій Генеральною Асамблеєю 20 листопада 1959 року, та визнана в Загальній декларації прав людини, в Міжнародному пакті про громадянські і політичні права (зокрема, в статтях 23 і 24), в Міжнародному пакті про економічні, соціальні і культурні права (зокрема, в статті 10), а також у статутах і відповідних документах спеціалізованих установ і міжнародних організацій, що займаються питаннями благополуччя дітей.

У Сімейному кодексі України (надалі – СК) чітко визначено, що правовий статус дитини має особа до досягнення нею повноліття (ч. 1 ст. 6). Як правило, законними представниками дитини є її батьки, які зобов'язані створити дитині всі належні умови для забезпечення її прав та інтересів здійснювати представництво. Незважаючи на те, що, як правило, більша частина прав дитини та задоволення її інтересів здійснюється за прямою участю батьків дитини, законодавець розмежує власність батьків та дітей.

Так, відповідно до ч. 1 ст. 173 СК батьки й діти, зокрема ті, які спільно проживають, можуть бути самостійними власниками майна<sup>324</sup>.

---

<sup>324</sup> Сімейний кодекс України: прийнятий 10 січ. 2002 р. № 2947-III // Відомості Верховної Ради України – 31.05.2002. – № 21 (дод.). – Ст. 135.

Аналіз даної норми дозволяє стверджувати, що законодавець розділяє майно дитини та майно батьків, наділяючи при цьому дитину можливістю бути носієм права власності, однак з обмеженими можливостями щодо розпорядження цією власністю, цим майном в залежності від досягнення дитиною певного віку, з яким законодавець пов'язує конкретний обсяг дієздатності з урахуванням виду майна.

Така позиція законодавця закріплена не тільки в Сімейному кодексі, а й в інших нормативних актах, які визначають пріоритети та встановлюють підвалини регулювання майнових відносин фізичних осіб.

Так, відповідно до ст. 318 Цивільного кодексу України (надалі – ЦК) суб'єктами права власності є учасники цивільних відносин, які є рівні перед законом. Учасниками цивільних відносин зокрема є фізичні особи, до яких і належить дитина. Тобто дитина як будь-яка інша фізична особа є суб'єктом права власності, яке витлумачено нашим законодавцем у ст. 316 ЦК, в якій зазначено, що це право особи на річ (майно), яке вона здійснює відповідно до закону за своєю волею незалежно від волі інших осіб. Власник володіє, користується та розпоряджається своїм майном на власний розсуд (ст. 319 ЦК), однак з урахуванням обсягу дієздатності.

Відповідно до ст. 30 ЦК цивільну дієздатність має фізична особа, яка усвідомлює значення своїх дій та може керувати ними. Цивільною дієздатністю фізичної особи є її здатність своїми діями набувати для себе цивільних прав і самостійно їх здійснювати, а також здатність своїми діями створювати для себе цивільні обов'язки, самостійно їх виконувати та нести відповідальність у разі їх невиконання<sup>325</sup>. В залежності від віку дієздатність фізичної особи має певний обсяг та динаміку, тобто її обсяг розширюється залежно від віку фізичної особи. ЦК України, виокремлюючи фізичну особу, яка досягла певного віку та має статус дитини, виділяє часткову цивільну дієздатність та неповну цивільну дієздатність.

Відповідно до ст. 6 СК дитиною вважається як малолітня, так і неповнолітня фізична особа. Обсяг дієздатності малолітніх та неповнолітніх фізичних осіб визначає ЦК, зокрема ст. 31 ЦК закріплено, що частковою цивільною дієздатністю наділена фізична особа, яка не досягла чотирнадцяти років (малолітня особа), яка має право: самостійно вчиняти дрібні побутові правочини (правочин, який задовольняє побутові потреби особи, відповідає її фізичному,

---

<sup>325</sup> Цивільний кодекс України від 16 січня 2003 р. // ОВУ. – 2003. – № 11. – Ст. 261.

духовному чи соціальному розвитку та стосується предмета, який має невисоку вартість) та здійснювати особисті немайнові права на результати інтелектуальної, творчої діяльності, що охороняються законом.

У неповнолітньої особи обсяг цивільної дієздатності збільшується, а відтак неповнолітня дитина додатково відповідно до ст. 32 ЦК наділена правом: самостійно розпоряджатися своїм заробітком, стипендією або іншими доходами; самостійно здійснювати права на результати інтелектуальної, творчої діяльності, що охороняються законом; бути учасником (засновником) юридичних осіб, якщо це не заборонено законом або установчими документами юридичної особи; самостійно укладати договір банківського вкладу (рахунку) та розпоряджатися вкладом, внесеним нею на своє ім'я (грошовими коштами на рахунку).

Неповнолітня дитина також наділена правом на вчинення окремих правочинів з обов'язковою, законодавчо закріпленою процедурою погодження. У чинному законодавстві чітко закріплено необхідність надання попередньої згоди батьками, опікунами, органом опіки та піклування на вчинення неповнолітньою дитиною правочинів щодо майна. Така попередня згода вимагається у випадку вчинення неповнолітньою особою правочину щодо транспортних засобів або нерухомого майна, у випадку розпорядження грошовими коштами, що внесені повністю або частково іншими особами у фінансову установу на ім'я дитини.

У чинному законодавстві існують обмеження щодо набуття права власності. Так, у ч. 1 ст. 328 ЦК встановлено, що право власності набувається на підставах, не заборонених законом<sup>326</sup>. Однак у жодному нормативному акті не міститься обмеження набуття права власності дитиною, на не виключене з цивільного обороту майно, на відміну від реалізації дитиною певного обсягу права власності.

Як правило, дитина набуває у власність майно внаслідок передачі такого майна дитині її батьками. Зокрема це підтверджується тим, що батьки мають утримувати дитину до досягнення нею повноліття (ст. 180 СК), майно, придбане батьками або одним з них для забезпечення розвитку, навчання та виховання дитини (одяг, речі особистого вжитку, іграшки, книги, музичні інструменти, спортивне обладнання

---

<sup>326</sup> Мічурін Є. О. Обмеження майнових прав фізичних осіб (теоретико-правовий аспект): Монографія / Є. О. Мічурін – Х.: Юрsvіт, НДІ приватного права і підприємництва АПРн України, 2008. – С. 289.

тощо), є власністю дитини (ст. 174 СК). Однак дитина також може набувати права власності на майно внаслідок його створення. Так, відповідно до ст. 175 СК майно, набуте батьками й дітьми за рахунок спільної праці, належить на праві спільної сумісної власності батькам та дитині. Дитина може набути право власності на майно внаслідок створення нового об'єкта, наприклад, об'єкта авторського права (картини, скульптури тощо) з одночасним набуттям повного спектру немайнових прав, наявних і повнолітнім носіям авторського права. Дитина може набути право власності на майно внаслідок спадкування або приватизації житлового приміщення або земельної ділянки. Дитина може набути право власності на майно за договором дарування. У СК передбачено також можливість набуття дитиною права власності на нерухоме майно в порядку, передбаченому ст. 190 СК. Законодавець зазначеною нормою закріплює право платника аліментів передати дитині право власності на нерухоме майно з одночасним припиненням обов'язку надання утримання дитині (аліментування).

Якщо володіти та користуватися своїм майном дитина може майже безперешкодно з урахуванням свого віку, розвитку та потреб, то право розпоряджатися таким майном на власний розсуд у дитини обмежено. Таке обмеження на рівні законодавства закріплено виключно в найвищих інтересах самої дитини, яка в силу своїх фізіологічних особливостей не може приймати адекватні рішення щодо її майна. Таке обмеження права власності дитини, права на розпорядження її майном не є порушенням її прав.

Так, відповідно до ст. 221 ЦК у разі відсутності схвалення правочину, вчиненого малолітньою особою за межами її цивільної дієздатності щодо розпорядження (відчуження майна), з боку осіб, уповноважених законом, або рішенням суду (тобто щодо майна, яке становить значну вартість або виходить за межі дрібного побутового правочину), такий правочин є нікчемним. У випадку, якщо правочин, спрямований на відчуження майна, було вчинено неповнолітньою особою, то за позовом заінтересованої особи такий правочин може бути визнаний недійсним.

У силу своїх фізіологічних особливостей дитина не може самостійно здійснювати повний комплекс правомочностей, притаманних власнику нерухомого майна. Саме тому з метою забезпечення прав дитини та виконання зобов'язань з утримання даного майна законодавець покладає обов'язки на законних представників дитини та уповноважені державою органи.

Так, відповідно до ст. 177 СК батьки управляють майном, належним малолітній дитині, без спеціального на те повноваження. Батьки зобов'язані дбати про збереження та використання майна дитини в її інтересах.

Термін управління майном у сімейному законодавстві з'явився не так давно, на жаль, законодавець не наповнив конкретним змістом цей термін, а окремі положення чинного СК, які визначають порядок управління, правомочності батьків та їх відповідальність за вчинення дій при управлінні майном не в інтересах дитини, не позбавлені прогалин.

Термін «управління майном дитини» в сімейному законодавстві вживається у широкому розумінні та включає в себе дії батьків щодо збереження майна, що належить на праві власності дитині, вчинення від імені дитини правочинів щодо її майна, а також розпорядження доходами від майна дитини.

Результати аналізу норм СК дають підстави стверджувати, що законодавець виходить з презумпції згоди, спільності та узгодженості дій батьків при здійсненні управління майном дитини, навіть у тому випадку, якщо ці дії вчинені одним із батьків або надано тільки одним з батьків дозвіл на вчинення дій самою дитиною (ч. 6, 7 ст. 177 СК). Однак презумпція спільності дій батьків не діє у випадку вчинення правочину щодо нерухомого майна дитини або майна, що становить значну вартість (цінність). У випадку вчинення правочину або надання дитині згоди на вчинення правочину щодо нерухомого майна законом передбачено надання нотаріально посвідченої згоди обох батьків. При цьому законодавець не зосереджує своєї уваги на обов'язковості закріплення цієї згоди в одному спільному документі чи в двох різних документах, виданих кожним із батьків та нотаріально посвідчених. Однак у будь-якому випадку така заява відповідно до п. 1 глави 9 Наказу Міністерства Юстиції України від 22.02.2012 року № 296/5 «Про затвердження порядку вчинення нотаріальних дій нотаріусами України» (надалі – Порядок) має бути викладена на відповідному спеціальному бланку нотаріального документа<sup>327</sup>.

Не зрозумілою є позиція законодавця щодо доходу, одержаного від використання майна дитини. Відповідно до ст. 178 СК дохід, одержаний від використання майна малолітньої дитини, батьки мають

---

<sup>327</sup> *Наказ Міністерства Юстиції України «Про затвердження порядку вчинення нотаріальних дій нотаріусами України» від 22.02.2012 року № 296/5.*

право використовувати на виховання та утримання інших дітей та на невідкладні потреби сім'ї. Однак у ч. 8 ст. 177 СК зазначено, що після припинення управління батьки зобов'язані повернути дитині майно, яким вони управляли, а також доходи від нього. Відповідно до ч. 9 ст. 177 СК неналежне виконання батьками своїх обов'язків щодо управління майном дитини є підставою для покладення на них обов'язку відшкодувати завдану їй матеріальну шкоду та повернути доходи, одержані від управління її майном. Таким чином, законодавець створив можливість для притягнення до відповідальності навіть тих батьків, які сумлінно виконували свої обов'язки щодо управління майном дитини, однак використовували дохід від використання майна дитини на потреби інших дітей або/та на потреби сім'ї.

Більш вдалою є норма, закріплена в Цивільному уложенні Німеччини, а саме в ст. 1649, де зазначено, що доходи від майна дитини, які не використовуються для управління майном (наприклад, оплата комунальних послуг, сплата податків на нерухоме майно та ін.), слід використовувати на користь дитини. Батьки мають право використовувати дохід і на власні потреби або на потреби братів та сестер дитини за умови, що таке використання є справедливим з урахуванням майнового стану та доходів зацікавлених осіб<sup>328</sup>. Така норма, гарантуючи права дитини на належне виконання батьками обов'язків із використання доходів від її майна на її користь, забезпечує і право батьків проводити справедливий розподіл цього доходу на потреби інших дітей без можливості притягнення їх до відповідальності. І хоча у даній нормі використано термін «справедливість», який є оціночною категорією, при дотриманні рівного розподілу доходу від майна однієї дитини між всіма дітьми виконання та дотримання принципу справедливості буде забезпечено.

Ще одним важливим елементом даної норми є вимога проводити розподіл доходів від майна дитини на дозволені потреби тільки після виконання обов'язку щодо утримання цього майна.

На жаль, у СК України не закріплено обов'язку батьків утримувати майно дитини, а зазначено лише, що батьки мають дбати про збереження та використання майна в інтересах дитини. Збереження майна не передбачає здійснення батьками дій щодо його утримання

---

<sup>328</sup> *Цивільне уложення Німеччини / Deutsches Bürgerliches Gesetzbuch mit Einführungsgesetz*: Вступ. Закон до Німецького уложення; пер. з нім.; наук. редактори – А. Л. Маковський та ін. – М.: Волтерс Клувер, 2004. – С. 425.



(сплата податків, комунальних послуг тощо), що за певних обставин може призвести до негативних наслідків, зокрема, до припинення права власності на це майно.

У Цивільному уложенні Німеччини окремо закріплено норму, яка визначає належність майна, яке було набуто батьками за рахунок доходу від майна дитини. Так, відповідно до ст. 1646 зазначено, що у випадку набуття батьками за рахунок коштів дитини рухомого майна право власності на це майно переходить до дитини.

З урахуванням вищезазначеного вбачається доцільним внести зміни в норми СК України, закріпивши як зразок Цивільне уложення Німеччини, низку норм, спрямованих на захист майнових прав дитини – власника майна, передбачивши право батьків на справедливий розподіл доходів від майна дитини між іншими своїми дітьми за умови обов'язкового вчинення дій, спрямованих на утримання майна дитини та пріоритетного забезпечення інтересів (потреб) дитини – власника майна.

Так, вбачається за доцільне внести в СК такі зміни:

1. Щодо обов'язку батьків утримувати майно дитини – закріпити у ч. 1 ст. 177 СК: після слів «Батьки зобов'язані» додати слова «утримувати майно дитини».

2. Щодо використання доходу від майна дитини – викласти ч. 1 ст. 178 СК у двох абзацах такої редакції: «Дохід, одержаний від використання майна малолітньої дитини, батьки зобов'язані спрямовувати на потреби цієї дитини, утримання та збереження її майна.

Частина доходу, що не використовуються на потреби дитини, на утримання та збереження її майна, може бути справедливо розподілена батьками на виховання та утримання братів та сестер цієї дитини, а також на потреби сім'ї».

З метою захисту майнових прав дитини законодавець вводить складну систему погодження та контролю за правочинами, що вчиняються щодо нерухомого майна або майна, яке має істотну вартість, що належить дитині на праві власності.

Законодавець в інтересах дитини у деяких випадках обмежує навіть права батьків, зобов'язуючи їх узгоджувати дії, спрямовані на вчинення правочинів щодо майнових прав дитини (отримувати дозвіл), зокрема й права власності дитини на нерухоме майно.

Відповідно до ч. 2 ст. 177 СК батьки малолітньої дитини не мають права без дозволу органу опіки та піклування вчиняти правочини щодо її майнових прав: укладати договори, які підлягають нотаріальному посвідченню та (або) державній реєстрації, в тому числі договори

щодо поділу або обміну житлового будинку, квартири; видавати письмові зобов'язання від імені дитини; відмовлятися від майнових прав дитини.

Так, відповідно до ст. 71 ЦК, ч. 4 ст. 177 СК орган опіки та піклування є тим органом, який уповноважений державою на контроль за дотриманням прав дитини щодо права власності на майно, зокрема на нерухоме, має право надати дозвіл або відмовити в наданні дозволу на вчинення правочину щодо нерухомого майна дитини. Порядок надання дозволу на вчинення правочину щодо майна, яке належить на праві власності дитини, органом опіки та піклування, окремо визначений Постановою Кабінету Міністрів України від 24 вересня 2008 року № 866, якою затверджено Порядок провадження органами опіки та піклування діяльності, пов'язаної із захистом прав дитини<sup>329</sup>.

Відповідно до ст. 224 ЦК правочин, вчинений без дозволу органу опіки та піклування, є нікчемним. У випадку, якщо орган опіки й піклування незаконно надав дозвіл не в інтересах дитини, у цьому випадку винні особи мають бути притягнуті до відповідальності, передбаченої чинним законодавством. З метою оперативного забезпечення прав дитини у випадку допущення порушень з боку органу опіки та піклування чинне законодавство уповноважує органи прокуратури забезпечувати інтереси дитини.

Так, відповідно до Наказу Генеральної Прокуратури України «Про організацію роботи органів прокуратури щодо представництва інтересів громадянина або держави в суді та їх захисту при виконанні судових рішень» № 6 гн від 28 листопада 2012 року, п. 7 якого прямо зобов'язує прокурора активно застосовувати надані законом повноваження щодо вступу та участі за своєю ініціативою ***в розгляді будь-якої справи, якщо цього вимагає захист прав і законних інтересів громадянина***<sup>330</sup>. Обов'язок прокурора здійснювати оперативне реагування щодо забезпечення прав дитини, захист її інтересів чітко закріплено і Наказом Генеральної Прокуратури України «Про організацію

---

<sup>329</sup> Постанова Кабінету Міністрів України «Питання діяльності органів опіки та піклування, пов'язаної із захистом прав дитини» від 24.09.2008 № 866 // Офіційний вісник України від 17.10.2008 2008 р. – № 76. – стор. 47. – Стаття 2561, код акта 44557/2008 – 3і змінами ; ост. ред. 19.09.2012 р.

<sup>330</sup> Наказ Генеральної прокуратури «Про організацію роботи органів прокуратури щодо представництва інтересів громадянина або держави в суді та їх захисту при виконанні судових рішень» від 28 листопада 2012 року № 6 гн .

діяльності органів прокуратури щодо забезпечення прав і свобод дітей» № 16 гн від 01 листопада 2012 року<sup>331</sup>.

Захист майнових прав дитини може бути здійснено нотаріусом, це прямо випливає з ч. 5 ст. 177 СК, яка прямо передбачає право нотаріуса накладати заборону відчуження нерухомого майна, яке належить дитині на праві власності, або щодо цього майна в дитини існує право користування, у випадку, якщо інтереси дитини вимагають вчинення таких дій.

Нотаріус відповідно до п. 1.9. глави 2 Порядку зобов'язаний з метою перевірки відсутності прав малолітніх та неповнолітніх дітей, недієздатних чи обмежено дієздатних осіб на користування відчужуваними житловим будинком, квартирою, кімнатою або їх частиною вимагати подачі йому довідки про склад сім'ї житлово-експлуатаційної організації, квартального комітету або іншого уповноваженого органу з питань реєстрації місця проживання<sup>332</sup>. У разі виявлення з поданих відчужувачем документів, що право власності або право користування відчужуваним житловим будинком, квартирою, кімнатою або їх частиною мають малолітні або неповнолітні діти або недієздатні чи обмежено дієздатні особи, нотаріус повинен витребувати у відчужувача дозвіл органу опіки та піклування на вчинення такого правочину у формі витягу з рішення відповідної районної, районної у містах Києві та Севастополі державної адміністрації, відповідного виконавчого органу міських, районних у містах, сільських, селищних рад (п. 1.10. глави 2 Наказу).

Окрім встановлення комплексного контролю за забезпеченням права власності дитини на майно значної вартості та нерухоме майно, його управління та відчуження уповноваженими органами, суб'єктами владних повноважень, законодавець чітко регламентує і порядок припинення права власності дитини на нерухоме майно.

Відповідно до ст. 346 ЦК право власності припиняється у разі:

- 1) відчуження власником свого майна;
- 2) відмови власника від права власності;
- 3) знищення майна;
- 4) припинення юридичної особи чи смерті власника;

---

<sup>331</sup> *Наказ* Генеральної прокуратури: «Про організацію діяльності органів прокуратури щодо забезпечення прав і свобод дітей» від 01 листопада 2012 року № 16 гн.

<sup>332</sup> *Наказ* Міністерства юстиції України «Про затвердження порядку вчинення нотаріальних дій нотаріусами України» від 22.02.2012 року № 296/5.

5) припинення права власності на майно, яке за законом не може належати цій особі;

6) примусового відчуження земельних ділянок приватної власності, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, з мотивів суспільної необхідності відповідно до закону;

7) звернення стягнення на майно за зобов'язаннями власника;

8) реквізиції;

9) конфіскації.

Кожна із зазначених у ЦК підстав припинення права власності може бути застосована стосовно будь-якого майна, а відтак, за окремих обставин і до нерухомого майна, яке належить дитині на праві власності. Однак на практиці найпоширенішими підставами припинення права власності дитини на нерухоме майно є відчуження цього майна.

Відповідно до чинного законодавства України відчуження нерухомого майна, яке належить на праві власності дитині, має певні особливості. Відповідно до ч. 10 ст. 177 СК порядок провадження органами опіки та піклування визначеної законом діяльності, пов'язаної із захистом майнових прав дитини, встановлюється Кабінетом Міністрів України. Такий порядок, як було зазначено вище, було затверджено Постановою Кабінету Міністрів України від 24 вересня 2008 року № 866 «Порядок провадження органами опіки та піклування діяльності, пов'язаної із захистом прав дитини» (надалі – Порядок провадження). Це комплексний документ, яким визначено пріоритетні питання в діяльності органу опіки та піклування, служб у справах дитини щодо захисту прав дитини, зокрема і прав майнових та житлових.

Зазначений Порядок провадження визначає служби, уповноважені державою на здійснення контролю за дотриманням майнових прав дитини. Так, відповідно до п. 65 Порядку провадження Служба у справах дітей здійснює підготовку і забезпечує контроль за виконанням рішень районної, районної у м. Києві та м. Севастополі держадміністрації, виконавчого органу міської, районної у місті ради щодо захисту житлових та майнових прав дітей.

Відповідно до п. 67 Порядку провадження дозвіл на вчинення правочинів щодо нерухомого майна, право власності на яке або право користування яким має дитина, надається районною, районною у м. Києві та Севастополі держадміністрацією, виконавчим органом міської, районної в місті ради за поданням служби в справах дітей після проведення зазначеною службою перевірки документів за місцем знаходження майна протягом одного місяця з дня надходження

заяви на вчинення правочинів щодо нерухомого майна дитини лише в разі гарантування збереження її права на житло і оформляється рішенням, витяг з якого видається заявникам службою у справах дітей. Для здійснення правочинів щодо нерухомого майна дитини батьки, опікуни або піклувальники подають службі у справах дітей пакет документів, який Служба у справах дітей розглядає протягом 10 робочих днів та з'ясовує наявність (відсутність) обставин, що можуть бути підставою для відмови у наданні дозволу на вчинення правочинів щодо нерухомого майна дитини. Предметом розгляду органом опіки та піклування у даному випадку є вивчення можливих правових наслідків для дитини після вчинення правочину про відчуження нерухомого майна, що належить дитині, забезпечення прав та інтересів дитини.

Пакет документів, який необхідно подати Службі у справах дітей для отримання дозволу на відчуження нерухомого майна, яке належить на праві власності дитині, також чітко визначений Порядком. Так, відповідно до п. 66 Порядку батьки, опікуни або піклувальники подають такі документи:

- 1) заяву кожного з батьків (опікунів, піклувальників);
- 2) копію паспорта, довідку про присвоєння ідентифікаційного номера;
- 3) документ, що підтверджує право власності (користування) дитини на відчужуване майно;
- 4) витяг з реєстру прав власності на нерухоме майно, виданий відповідно до законодавства;
- 5) копію свідоцтва про народження дитини;
- 6) довідку з місця проживання, про склад сім'ї та реєстрацію або витяг з домової книги;
- 7) копію рішення про встановлення опіки над дитиною (для опікунів, піклувальників);
- 8) копію рішення про встановлення опіки над майном дитини (для опікунів, піклувальників);
- 9) копію свідоцтва про укладення або розірвання шлюбу між батьками дитини (у разі наявності).

Зазначений перелік документів містить вимогу щодо надання до Служби у справах дітей копії Свідоцтва про укладення або розірвання шлюбу між батьками дитини (за наявності) та в обов'язковому порядку заяву кожного з батьків.

Вимога Порядку провадження щодо надання Свідоцтва про укладення шлюбу або про його розірвання є зайвою, оскільки зазначений документ

не несе необхідної обов'язкової або додаткової інформації, яка може підтвердити або спростувати дані, необхідні для прийняття відповідною Службою рішення з даного питання, зазначена інформація не стосується предмета розгляду.

Інформація щодо правомочності особи надати дозвіл та звернутися за дозволом до Служби у справах дітей на відчуження нерухомого майна, яке належить дитині на праві власності, та підтвердження батьківського статусу міститься в Свідоцтві про народження дитини.

Зовнішнім проявом внутрішнього переконання обох з батьків на відчуження нерухомого майна дитини є подання кожного з батьків окремої заяви до відповідної служби.

Вбачається, що вимогу Порядку провадження про надання додаткових документів, які не стосуються предмета розгляду, а тільки підтверджують факт реєстрації або розірвання шлюбу, необхідно скасувати. Тим більше, що така інформація віднесена до інформації, яка розкриває персональні дані. Відповідно до Закону України «Про захист персональних даних»<sup>333</sup> при розкритті такої інформації та наданні такої інформації у користування та обробку третім особам володільцю персональних даних необхідно надати дозвіл у письмовій формі (ст. 2). Більш того, зазначений Закон чітко встановлює, що склад та зміст персональних даних мають бути відповідними, адекватними та ненадмірними стосовно визначеної мети їх обробки (ч. 3 ст. 6).

У разі виїзду сім'ї на постійне місце проживання за кордон, до зазначених документів додається довідка управління (відділу) в справах громадянства, імміграції та реєстрації фізичних осіб за місцем реєстрації сім'ї.

Органи опіки та піклування можуть відмовити в наданні дозволу на вчинення правочинів щодо нерухомого майна дитини з одночасним зверненням до нотаріуса щодо накладення заборони відчуження такого майна лише у випадках, якщо ними встановлено, що:

- 1) мати та/або батько дитини, які (яка, який) звернулися за дозволом, позбавлені судом батьківських прав відповідно до статті 164 СК;
- 2) судом, органом опіки та піклування або прокурором постановлено (прийнято) рішення про відібрання дитини від батьків (або того з них, який звернувся за дозволом) без позбавлення їх батьківських прав відповідно до статті 170 СК;

---

<sup>333</sup> Закон України «Про захист персональних даних» від 01.06.2010 // Офіційний вісник України. – 09.07. 2010 р. – № 49. – Стор. 199. – Стаття 1604.

3) до суду подано позов про позбавлення батьків дитини (або того з них, який звернувся за дозволом) батьківських прав особами, зазначеними у статті 165 СК;

4) особа, яка звернулася за дозволом, повідомила про себе неправдиві відомості, що мають суттєве значення для вирішення питання про надання дозволу чи відмову в його наданні;

5) між батьками дитини немає згоди стосовно вчинення правочину щодо нерухомого майна дитини;

6) між батьками дитини або між одним із них та третіми особами існує судовий спір стосовно нерухомого майна, за дозволом на вчинення правочину щодо якого звернулися батьки дитини (або один із них);

7) вчинення правочину призведе до звуження обсягу існуючих майнових прав дитини та/або порушення охоронюваних законом інтересів дитини.

Відповідно до ст. 73 Закону України «Про нотаріат», нотаріус за місцем розташування жилого будинку, квартири, дачі, садового будинку, гаража, іншого нерухомого майна, чи за місцем розташування земельної ділянки, або за місцезнаходженням однієї зі сторін правочину накладає заборону їх відчуження, зокрема, за зверненням органу опіки та піклування з метою захисту особистих і майнових прав та інтересів дитини, яка має право власності або право користування житловим приміщенням, зокрема, проживає у житловому будинку, квартирі, іншому приміщенні, придатному для проживання, на відчуження якого накладається заборона.

Звернення органу опіки та піклування до нотаріуса щодо накладення заборони відчуження нерухомого майна в обов'язковому порядку має супроводжуватися письмовим документом, на підставі якого буде вчинено нотаріусом нотаріальні дії щодо заборони. Таким документом є копія письмової відмови органу опіки та піклування у наданні дозволу на вчинення правочину, предметом якого є нерухоме майно, право власності або право користування яким належить дитині.

Процедура реєстрації прав і обтяжень стосовно об'єкта нерухомості, встановлена Порядком державної реєстрації речових прав на нерухоме майно і їх обтяжень, затвердженим Постановою Кабінету Міністрів України №703 від 22 червня 2011 року, теоретично є доволі прозорою і простою. Відповідно до зазначеного нормативного акта у разі проведення державної реєстрації обтяжень речових прав на нерухоме майно, заінтересованою особою є орган державної влади, орган місцевого самоврядування або їх посадові особи, якими встановлено обтяження речових прав на нерухоме майно, а також особа, в інтересах якої

встановлено обтяження (обтяжувач). Для проведення державної реєстрації обтяжень речових прав на нерухоме майно документами, що підтверджують виникнення, перехід та припинення обтяжень таких речових прав, є, зокрема, визначений законодавством документ, на якому нотаріусом вчинено напис про накладення заборони щодо відчуження нерухомого майна (п. 4 ст. 67).

У разі усунення обставин, що обумовили відмову та накладення заборони відчуження нерухомого майна дитини, районна у м. Києві та м. Севастополі держадміністрація, виконавчий орган міської, районної в місті ради проводить повторний розгляд даного питання і у випадку надання позитивного рішення щодо можливості відчуження нерухомого майна, що належить дитині, звертається в установленому законодавством порядку до нотаріуса для зняття заборони відчуження такого майна.

Статтею 74 Закону України «Про нотаріат» передбачено, що одержавши звернення органів опіки та піклування про усунення обставин, що обумовили накладення заборони відчуження майна дитини, нотаріус знімає заборону відчуження жилого будинку, квартири, дачі, садового будинку, гаража, земельної ділянки, іншого нерухомого майна.

Окремо слід зазначити, що перспективним рішенням законодавця є закріплення положення, відповідно до якого встановлено персональну відповідальність посадових осіб органу опіки та піклування за захист прав та інтересів дітей у разі вчинення будь-яких дій щодо нерухомого майна, яке належить їм на праві приватної власності, або у дитини виникло право користування даним жилим приміщенням (ч. 4 ст. 12 Закону України «Про основи соціального захисту бездомних осіб і безпритульних дітей»). Однак, на жаль, у даній нормі не зазначено конкретної санкції, що, в свою чергу, перетворює дану норму на норму декларативного характеру.

Враховуючи вищезазначене, можна стверджувати, що чинне законодавство встановлює особливу процедуру припинення права власності дитини на нерухоме майно шляхом його відчуження. Така особлива процедура передбачає комплексний підхід щодо забезпечення права власності дитини на нерухоме майно, а також права дитини користуватися житловим приміщенням. Разом із тим, окремі норми чинного законодавства потребують удосконалення з метою доведення їх, відповідно, до нових нормативних актів, які визначають порядок отримання та використання інформації, що містить персональні дані, процедуру реєстрації та обтяження права власності на нерухоме майно. Також потребують удосконалення і норми, які визначають порядок вчинення дій з управління майном дитини та використання доходу від її майна батьками та особами, які їх заміняють.



## РОЗДІЛ 4

# ВИНИКНЕННЯ ТА ПРИПИНЕННЯ ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА ПІДСТАВІ ЦИВІЛЬНО-ПРАВОВИХ ДОГОВОРІВ

### § 1. Набуття та припинення права власності на підставі договору з оплатної реалізації майна

З переходом до засад ринкової економіки в Україні відбувалися кардинальні зміни в економічних відносинах власності та їх правовому регулюванні<sup>334</sup>. Правове регулювання економічних відносин власності породжує утворення права власності, за допомогою якого утверджується панування власника над належними йому речами та його повноваження з володіння, користування та розпорядження ними<sup>335</sup>. До інституту права власності включаються не тільки цивільно-правові норми. Він охоплює всі норми права, які закріплюють, регулюють і захищають приналежність матеріальних благ конкретним особам<sup>336</sup>. За допомогою інституту права власності закріплюється так звана статика прав власності, тобто існуючий правовий стан, завдяки якому певне майно знаходиться у власності певних суб'єктів. Інші правові відносини з приводу переходу прав власності, зміни суб'єктів власності на майно, тобто, динаміку регулює зобов'язальне право. Це має зовнішнє вираження у вигляді правочинів, що регулюють переміщення матеріальних цінностей від одного власника до іншого<sup>337</sup>.

Договір є одним із центральних елементів підсистеми соціального саморегулювання та дозволяє найбільш ефективно реалізувати приватну волю учасників громадянського суспільства<sup>338</sup>. Як зазначає С. Теньков,

---

<sup>334</sup> *Право власності в Україні: навч. посіб.* / О. В. Дзера, Н. С. Кузнецова, О. А. Підпригора та ін.; за заг. ред. О. В. Дзери, Н. С. Кузнецової. – К.: Юрінком Інтер, 2000. – С. 10.

<sup>335</sup> *Цивільне право України. Загальна частина: підручник* / За ред. О. В. Дзери, Н. С. Кузнецової, Р. А. Майданика. – 3-тє вид., перероб. і доповн. – К.: Юрінком Інтер, 2010. – С. 630.

<sup>336</sup> *Пацурківський Ю. А. Власність і право власності: конспект лекцій* / Ю. А. Пацурківський. – Чернівці: Рута, 2003. – С. 16.

<sup>337</sup> *Кравченко С. С. Право приватної власності за законодавством України* // Адвокат. – 2008. – № 10 (97). – С. 6.

<sup>338</sup> *Алексашина Ю. Договір як елемент підсистеми соціального саморегулювання* // Підприємництво, господарство і право. – 2012. – № 11. – С. 35.

про господарські та цивільно-правові договори, комерційні контракти вже багато чого написано, ця тема досліджувалась і буде досліджуватись, як того потребує практика<sup>339</sup>. І дійсно, існуючі наукові дослідження не виключають можливості розглядати договір як підставу виникнення права власності в набувача майна. Так чи інакше, динаміка законотворчого процесу, дискусійність, невирішеність певних питань щодо переходу права власності від однієї особи до іншої обумовлює необхідність дослідження даного питання.

Як відомо, чинним українським законодавством передбачені первинні та похідні підстави набуття права власності. Похідними способами набуття права власності в теорії цивільного права вважаються такі підстави, за якими право власності на майно виникає за волею попереднього власника. Як зазначається у ч. 1 ст. 328 Цивільного кодексу України (далі – ЦК) право власності набувається на підставах, що не заборонені законом, зокрема із правочинів. Як і всякі суб'єктивні права й обов'язки, суб'єктивне право власності виникає із правовідносин, оснований на певних юридичних фактах, у тому числі і договорів<sup>340</sup>. Таким чином, найперше місце серед похідних підстав виникнення права власності займають договори з оплатної реалізації майна.

Питання щодо класифікації цивільно-правових договорів знайшло своє відображення у низці наукових праць<sup>341</sup>. Однак, при з'ясуванні

---

<sup>339</sup> *Теньков С.* Високе мистецтво домовлятись, або Договір як регулятор суспільних відносин // *Юридичний вісник України.* – 2012. – № 38. – С. 10.

<sup>340</sup> *Луць В. В.* Строки і терміни у цивільному праві: монографія. – К.: Юрінком Інтер, 2013. – С. 78.

<sup>341</sup> *Бородовський С. О.* Укладення, зміна та розірвання договору у цивільному праві України: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / С. О. Бородовський. – Харків, 2005. – 19 с.; *Бервено С. М.* Проблеми договірного права України: монографія / С. М. Бервено. – К.: Юрінком Інтер, 2006. – 392 с.; *Калаур І. В.* Цивільно-правовий договір як підстава виникнення права власності юридичної особи: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / І. В. Калаур. – Львів, 2004. – 20 с.; *Олюха В. Г.* Цивільно-правовий договір: поняття, функції і система: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / В. Г. Олюха. – К., 2003. – 20 с.; *Пархоменко Н. М.* Договір у системі права: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.01 / Н. М. Пархоменко. – К., 1998. – 16 с.; *Погрібний С. О.* Механізм та принципи регулювання договірних відносин у цивільному праві України: монографія / С. О. Погрібний. – К.: Правова єдність, 2009. – 299 с.; *Романець Ю. В.* Система договорів в гражданском праве России / Ю. В. Романець. – М.: Юрист, 2001. – 496 с.; *Мілаш В. С.* Комерційний договір у контексті сучасних ринкових умов: монографія / В. С. Мілаш. – Х: Вид. ФОП Валпярчук Н. М. – 2007. – 440 с.

системи договорів, за якими виникає право приватної власності громадян, відзначено, що наукові дискусії у літературі щодо обрання критерію для класифікації договорів зводяться до обрання найбільш оптимального варіанту в цьому питанні<sup>342</sup>. Система договорів, за якими виникає право власності, може будуватися як за економічними, так і юридичними критеріями, або їх поєднанням. На наш погляд, такі договори умовно можна поділити на три групи, а саме: 1) договори, які безпосередньо передбачають передання майна у власність, право господарського відання або оперативного управління; 2) договори, які спрямовані на безоплатний перехід права власності; 3) договори, в яких можливий перехід права власності на річ або майно в результаті тимчасового користування майном, виконання робіт, надання послуг.

Досліджуючи систему договорів, спрямованих на передання майна у власність і перенесення права власності, О. С. Яворська прийшла до висновку, що ця система в ЦК України структурно не виділена. Традиційно в цю систему включаються договори купівлі-продажу, міни, дарування, ренти, довічного утримання (догляду), спадковий договір. Названі договірні конструкції об'єднуються спільною спрямованістю – перенесення права власності від однієї особи до іншої. В одних договорах ця спрямованість визначальна і єдина, в інших – поєднується із реалізацією інших, не менш важливих для однієї зі сторін інтересів. Саме ці особливості зумовлюють і специфіку правового регулювання. З огляду на таку особливість, договірні зобов'язання про передання майна у власність О. С. Яворська класифікує на договірні зобов'язання, які безпосередньо спрямовані на передання майна у власність, та договірні зобов'язання про передання майна у власність, які пов'язані з реалізацією інших інтересів сторін<sup>343</sup>.

Зважаючи на поєднання економічного й юридичного критеріїв, за якими може виникати право власності за договором, слід звернути увагу і на договори з оплатної реалізації майна. До даної групи договорів відноситься договір купівлі-продажу, роздрібна купівля-продаж, поставка, міна (бартер), контракція сільськогосподарської

---

<sup>342</sup> *Николайчук Л. М.* Цивільно-правовий договір як підстава виникнення приватної власності громадян: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Л. М. Николайчук. – К., 2004. – С. 10.

<sup>343</sup> *Яворська О. С.* Договірні зобов'язання про передання майна у власність: цивільно-правові аспекти: монографія / О. С. Яворська. – Тернопіль: Підручники і посібники, 2009. – С. 346.

продукції, постачання енергетичних ресурсів через приєднану мережу, рента, довічне утримання (догляд), спадковий договір. Законодавець не оперує поняттям «оплатна реалізація майна», а також не виокремлює таку групу договорів у чинному ЦК України. Слово «реалізація» (франц. *realisation*) означає відпускання продукції і одержання плати за неї, перетворення майна, товару або цінних паперів на гроші<sup>344</sup>. Слово «реалізувати» (від лат. *realis* – суттєвий, дійсний) означає продати майно, товар або цінні папери<sup>345</sup>. Таким чином, реалізація майна передбачає відчуження майна лише на оплатній основі. Процес реалізації майна має певну послідовність, і досягнення мети договору відбувається тоді, коли сторони вчинили всі дії, що обумовлені строками їх виконання та впливають зі змісту договірної зобов'язання. Таким чином, реалізованою може вважатись та продукція, що фактично поставлена або передана набувачеві, а кошти за неї надійшли на рахунок відчужувача.

Характерними рисами договорів з оплатної реалізації майна слід відзначити: 1) оплатний (еквівалентний) характер договірних відносин; 2) їх метою є реалізація майна і отримання прибутку (для підприємницьких договорів), а для договорів довічного утримання (догляду), ренти та спадкового договору мета визначається іншими інтересами відчужувача, що прямо не пов'язані з реалізацією майна; 3) строковий та безстроковий (тривалий) характер договірних відносин; 4) вони можуть містити елементи різних договорів (змішаний договір); 5) вони є підставою виникнення у набувача права власності на відповідне майно<sup>346</sup>.

Одним із договорів, які на практиці набули досить широкого використання серед підприємницьких структур, але недостатньо регульовані на законодавчому рівні, є договір консигнації<sup>347</sup>. Незважаючи на те, що предметом даного договору є надання послуг з реалізації майна, традиційно цей договір у теорії цивільного права відносять до посередницьких договорів. Даний договір стає дедалі популярним у торговельній практиці, адже багаторічний досвід передових країн світу підтвердив недоцільність відволікання уваги підприємців від основної діяльності на виконання функцій щодо здійснення торговельних

---

<sup>344</sup> *Словник іншомовних слів*. За редакцією О. С. Мельничука. – К., 1977. – С. 571.

<sup>345</sup> *Там само*. – С. 571.

<sup>346</sup> *Маріц Д. О.* Строки і терміни у договорах про реалізацію майна: Монографія / Д. О. Маріц // К.: ВД «Дакор», 2013. – С. 172–173.

<sup>347</sup> *Сальникова Г.* Договір консигнації як різновид договору про надання посередницьких послуг // *Юридична Україна*. – 2012. – № 6. – С. 73. (73 – 77).

операцій власними силами. Для укладення договорів на новому ринку збуту своїх товарів і послуг необхідно не тільки володіти кваліфікованими знаннями в певній галузі, а й спеціальною інформацією, в тому числі й про місце ринку, і особливості місцевої торгівлі. Крім того, укладання договорів окремих категорій або щодо певного майна можливе тільки тими особами, які наділені особливим статусом або мають ліцензію на вчинення подібних дій. Ось чому в даний час звичайною практикою в таких випадках стає представництво інтересів зацікавлених осіб за певну винагороду професійними посередниками.

В Україні існує велика кількість фірм, які займаються посередницькою діяльністю. Широка мережа партнерів таких фірм у країнах СНД та Європи в різних галузях торгівлі дозволяє здійснювати таку діяльність максимально вигідно для усіх учасників договірних відносин. При посередництві використовуються різні види договорів, не останнє місце займає і договір консигнації.

В. В. Луць визначає, що за договором консигнації одна сторона (консигнатор) зобов'язується за дорученням другої сторони (консигнанта) протягом певного строку і на певній території за обумовлену винагороду продавати від свого імені і за рахунок консигнанта поставлені на склад консигнатора товари<sup>348</sup>. У вільній енциклопедії міститься таке визначення консигнації – це форма комісійного продажу товару, при якій його власник (консигнант) передає комісіонеру (консигнаторові) товар для реалізації зі складу комісіонера. При цьому товар, що надійшов на склад комісіонера, залишається власністю консигнанта до моменту його реалізації. Як правило, якщо товар не реалізується тривалий час (наприклад, більше року), то він повертається назад консигнанту за його рахунок<sup>349</sup>. Наведені визначення дозволяють сформулювати такі ознаки цього договору:

- договір консигнації є посередницькою торговельною операцією;
- предметом договору є надання послуг з реалізації товару, що обумовлюється конструкцією такого договору;
- може набувати ознак змішаного договору;
- має оплатний характер;
- наявність складу у консигнатора;

---

<sup>348</sup> *Контракти* в підприємницькій діяльності: навч. посіб. – 2-е вид., перероб. і доповн. / В. В. Луць. – К.: Юрінком Інтер, 2008. – С. 270.

<sup>349</sup> *Вільна енциклопедія Вікіпедія* [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://ru.wikipedia.org/wiki>. – Назва з екрана.

- торгівля проводиться від імені консигнатора;
- є різновидом договору комісії.

Отже, договори з передавання майна у власність і договори з оплатної реалізації майна об'єднані спільною метою: передавання права власності від однієї особи до іншої. Зазначимо, що договори з передавання майна у власність є родовим поняттям, а договори з оплатної реалізації майна – видовим. Це пов'язано з тим, що договори з передавання майна у власність охоплюють всі договори (оплатні і безоплатні), а передавання майна за договорами з оплатної реалізації майна є лише оплатними.

На сьогодні у практиці укладення договорів досить часто виникає питання щодо назви договорів у відносинах із сплатою податку на додану вартість ( далі – ПДВ). Тому, чи може назва договору впливати на юридичні наслідки, які з нього випливають? Міністерство фінансів України підходить до цього питання наступним чином. Так, у п. 4 Порядку заповнення податкової накладної, затвердженому наказом № 1379 від 01.11.2011 р., у графі вид цивільно-правового договору зазначається вид договору згідно з видом договірних зобов'язань, визначених ЦК. Поряд з цим, з роз'яснень Єдиної бази податкових знань та інших консультацій можна дійти висновку, що при заповненні податкових документів можна використовувати назви, прийняті у бізнесовій практиці, а не лише запозичені з кодексів. Зокрема, це стосується дилерських, консигнаційних та інших договорів. Крім того, для податкового обліку визначальною є не завжди назва договору, а предмет договору, що встановлюється шляхом аналізу умов договору<sup>350</sup>.

Наразі слід розглянути договори, які передбачають безоплатне передавання майна у власність. Зважаючи на відплатне і безоплатне передавання майна у власність, доцільно зосередити увагу на тому, що ч. 5 ст. 626 ЦК встановлює презумпцію відплатності договору. Це означає, що кожен договір є оплатним, якщо інше не встановлено договором, законом або не впливає із суті договору. Таким чином, безоплатність має бути прямо встановлена договором або виходити з його правової природи. Безоплатні договори також є підставою виникнення права власності. Зокрема, за договором дарування одна сторона (дарувальник) передає або зобов'язується передати в майбутньому другій стороні (обдаровуваному) безоплатно майно (дарунок) у власність (ч. 1 ст. 717 ЦК України). А договором ренти може бути встановлено, що одержувач ренти передає майно у власність

---

<sup>350</sup> Теньков С. Як договір назвати, так він і запрацює // Юридичний вісник України. – 2012. – № 40. – С. 10.

платника ренти за плату або безоплатно (ч. 1 ст. 734 ЦК України). Якщо за договором ренти майно передається безоплатно, то до відносин сторін щодо передання майна застосовуються положення про договір дарування, якщо це не суперечить суті договору ренти (ч. 2 ст. 734 ЦК України). За договором дарування право власності може виникати у третьої особи з настанням певних юридичних фактів. Наведемо такий приклад із судової практики.

Так, 05.10.2006 року позивачка уклала договір дарування, який був посвідчений приватним нотаріусом ОСОБА\_3, відповідно до якого вона як дарувальник передала безоплатно ОСОБІ\_2 у приватну власність нежитлову будівлю міні-цех з переробки м'яса, що розташована за АДРЕСОЮ\_1. Згідно з цим договором сторони домовились про те, що дана будівля не буде ні при жодних умовах передана іншим фізичним чи юридичним особам, а з досягненням її дітей повноліття буде подарована одному з них. 05.11.2011 року її старшому сину (ОСОБА\_4) виповнилось 18 років, і за умовами договору дарування відповідач повинен був передати йому у власність вищевказаний міні-цех. У зв'язку з цим позивачка неодноразово зверталась до відповідача з приводу виконання ним своїх зобов'язань на користь її сина. Однак відповідач у вересні 2012 року повідомив, що 09 листопада 2006 року без її згоди та без нотаріального посвідчення передав нежитлову будівлю (міні-цех з переробки м'яса) як внесок до статутного фонду приватного підприємства «Пітик». Згідно з фінансовим звітом приватного підприємства «Пітик» від 30 червня 2012 року вищевказана будівля рахується на балансі підприємства та на неї нараховуються амортизаційні витрати. Суд прийняв рішення щодо задоволення вимог позивача<sup>351</sup>.

Виходячи з матеріалів даної справи, слід зазначити, що відповідно до ч. 1 ст. 725 ЦК договором дарування може бути встановлений обов'язок обдаровуваного вчинити певну дію майнового характеру на користь третьої особи або утриматися від її вчинення (передати грошову суму чи інше майно у власність, виплачувати грошову ренту, надати право довічного користування дарунком чи його частиною, не пред'являти вимог до третьої особи про виселення тощо). Дарувальник має право вимагати від обдаровуваного виконання покладеного на нього обов'язку на користь третьої особи. Згідно з ч. 1 ст. 526 ЦК зобов'язання має

---

<sup>351</sup> Єдиний державний реєстр судових рішень. Справа № 202/3490/12 р. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/28020548>. – Назва з екрана.

виконуватися належним чином відповідно до умов договору та вимог цього Кодексу, інших актів цивільного законодавства, а за відсутності таких умов та вимог – відповідно до звичаїв ділового обороту або інших вимог, що звичайно висуваються.

Набуття права власності у даному випадку пов'язується з настанням певної (відкладальної) обставини. Відповідно до ст. 726 ЦК у разі порушення обдаровуваним обов'язку на користь третьої особи, дарувальник має право вимагати розірвання договору і повернення дарунка, а якщо таке повернення неможливе, відшкодування його вартості. Відповідач не виконав своїх договірних зобов'язань, що і призвело до винесення відповідного рішення суду.

Іншу точку зору з приводу виникнення права власності в третіх осіб за договором дарування має О. Кузьмич. На його думку, виходячи із положень ст. 725 ЦК, такий договір не є договором на користь третьої особи, хоча за певних умов може набувати окремих ознак, притаманних для конструкції договорів на користь третіх осіб. Із юридичної природи договорів про відчуження майна випливає, що специфіка таких договорів не виключає можливості учасникам цивільних правовідносин укласти їх на користь третіх осіб, тобто йдеться про укладення договорів, якими б опосередковувався перехід права власності на майно безпосередньо до третіх осіб. Можливість укладення договорів про відчуження майна на користь третіх осіб залежить від того, чи є договір консенсуальним, чи реальним. Набуття права власності в набувача є результатом виконання договірних обов'язків, а за реальним договором передання майна вчинюється на стадії укладення договору. Таким чином, специфіка реальної моделі договорів про відчуження майна виключає можливість учасникам цивільних відносин укласти такі договори на користь третіх осіб, тобто йдеться про договори, якими б опосередковувався перехід права власності на майно саме до третьої особи. Щодо виникнення права власності в третіх осіб на нерухоме майно, то третя особа повинна стати власником нерухомого майна безпосередньо з моменту укладення договору<sup>352</sup>.

Отже, на нашу думку, право власності у третьої особи на нерухоме майно слід пов'язувати не з реальною або консенсуальною моделлю договору, а з моментом державної реєстрації прав на таке майно. Звісно, таке твердження не може поширюватись на договори, предметом яких

---

<sup>352</sup> Кузьмич О. Виникнення права власності у третіх осіб за договорами про відчуження майна: актуальні питання // Підприємництво, господарство і право. – 2011. – № 10. – С. 39, 41.



виступає рухоме майно. Факт укладення договору між сторонами, чи то консенсуального, чи реального, не свідчить про моментальне виникнення права власності у третьої особи, а пов'язується із вчиненням відповідних дій і настанням відповідної обставини. Безпосередньо виникнення права власності в набувача майна пов'язується із формою договору, яка встановлюється законом для відповідного договору.

Відповідно до редакції ст. 334 ЦК, право власності у набувача майна за договором виникає з моменту передання майна, якщо інше не встановлено договором або законом. Переданням майна вважається вручення його набувачеві або перевізникові, організації зв'язку тощо для відправлення, пересилання набувачеві майна, відчуженого без зобов'язання доставки. До передання майна прирівнюється вручення коносаменту або іншого товарно-розпорядчого документа на майно. Право власності на майно за договором, який підлягає нотаріальному посвідченню, виникає у набувача з моменту такого посвідчення або з моменту набрання законної сили рішенням про визнання договору, не посвідченого нотаріально, дійсним. Права на нерухоме майно, які підлягають державній реєстрації, виникають з дня такої реєстрації відповідно до закону. Так, згідно з ч. 1. ст. 182 ЦК право власності та інші речові права на нерухомі речі, обтяження цих прав, їх виникнення, перехід і припинення підлягають державній реєстрації.

Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» від 01.07. 2004 р.<sup>353</sup> у п. 1 ст. 19 визначає, що державна реєстрація прав проводиться на підставі договорів, укладених у порядку, встановленому законом. У ст. 4 вказаного Закону міститься перелік прав та обтяжень, які підлягають такій реєстрації, а у ст. 5 цього ж Закону містяться об'єкти нерухомого майна, стосовно яких проводиться державна реєстрація прав. Зокрема, до них відносяться: земельні ділянки, об'єкти нерухомого майна, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких неможливе без їх знецінення та зміни призначення, а саме: підприємства як єдині майнові комплекси, житлові будинки, будівлі, споруди (їх окремі частини), квартири, житлові та нежитлові приміщення. Якщо законодавством передбачено прийняття в експлуатацію об'єкта нерухомого майна, державна реєстрація прав на такий об'єкт проводиться після прийняття його в експлуатацію в установленому законодавством порядку.

---

<sup>353</sup> Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» від 01.07. 2004 р. № 1952-IV // Офіційний вісник України. – 2004. – № 30. – Том 1. – Ст. 140.

Постанова Кабінету Міністрів України «Про затвердження Порядку державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень і Порядку надання інформації з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно» № 703 від 22.06.2011 р.<sup>354</sup> у п. 27 визначає, що одним із документів, що підтверджує виникнення, перехід та припинення права власності та інших речових прав на нерухоме майно, є укладений в установленому законом порядку договір, предметом якого є нерухоме майно, права щодо якого підлягають державній реєстрації, або речове право на нерухоме майно, чи його дублікат.

Актуальним і дискусійним залишається питання щодо порядку державної реєстрації прав на нерухоме майно. З цього приводу Є. О. Мічурін зазначає, що можлива ситуація неодноразового продажу нерухомості однією і тією ж особою різним набувачам. Якщо припустити, що продавець буде залишатись власником аж до державної реєстрації права власності спеціально уповноваженим органом, судова перспектива спорів покупців, яким недобросовісний відчужував двічі продав нерухомість, є доволі сумною і непередбачуваною. Адже обидва набувачі матимуть ідентичні договори з відчуження нерухомості. Вони обидва можуть одночасно звернутись до реєстратора з вимогою про державну реєстрацію права власності, де й з'ясується, що їм обом продали одну й ту саму квартиру. Іншими словами, набуття права власності на нерухомість за такою системою перетвориться на лотерею, чого, звичайно ж, у правовій державі припустити не можна. Зміни мають бути такими, за якими нотаріус повинен мати доступ до реєстру права власності на нерухоме майно і право вносити до нього зміни на підставі посвідчених ним правочинів<sup>355</sup>.

Хотілося б звернути увагу на використання у науковій літературі й у законодавстві таких термінів, як «обмеження» і «обтяження» права власності. Так склалося історично, що права власника, його свобода ніколи не були безмежними, і на сьогоднішній день право власності обмежено вимогами, що прямо встановлені законодавством для того чи іншого договору.

І. А. Покровський зазначав, що, визнаючи в принципі право власності повною владою над річчю, держава в той же час регламентує для себе право накладати на нього ті чи інші обмеження, які вона буде

---

<sup>354</sup> Офіційний вісник України. – 2011. – № 51. – Ст. 80.

<sup>355</sup> Мічурін Є. О. Проблеми виникнення права власності на нерухоме майно в ракурсі останніх змін до законодавства / Є. О. Мічурін // Юридична газета. – 2012. – № 7. – С. 29.

вважати необхідними, аж до повної експропріації речі в інтересах загального блага. Всі ці обмеження в інтересах загального блага, встановлені сучасним правом, втілюються в форму спеціального законодавства<sup>356</sup>. Взагалі, термін «обмеження права» має кілька застосувань. У широкому розумінні під обмеженням можна розуміти взагалі усякі межі, що встановлені законом для здійснення суб'єктивних прав.

К. І. Скловський вважає, що право власності як приватне право обмежується, виходячи з публічних інтересів, і пропонує розрізняти: технічні обмеження (вилучення з права власності конкретних повноважень); загальнодержавні та режимні обмеження (обмеження свободи власника)<sup>357</sup>.

Д. І. Мейер пропонував ділити обмеження на дві групи: обмеження, що носили в російському праві (XIX ст.) найменування «право загальної участі і приватної участі у вигодах чужого майна». Ці обмеження характеризувались як межі існування права власності. Вони є, по суті, різновидом обтяжень: обмеження, що встановлені законом всередині меж права власності з підстав, що знаходяться в особі суб'єкта права власності або в обставинах, що пов'язані з ним<sup>358</sup>.

Є. О. Мічурін прийшов до висновку, що співвідношення понять «обмеження» і «обтяження» не є усталеним у правовому середовищі. Обмеження і обтяження, в якості яких може виступати обмежене речове право на чуже нерухоме майно, різняться за своєю суттю. Адже обмежене речове право на чуже нерухоме майно як обмеження є обмеженням права особи. Обмежене речове право на чуже нерухоме майно як обтяження покладається на майно. Так, якщо особа вже не є власником нерухомості, обмеження права цієї особи не слідує за ним, воно у цієї особи припиняється через втрату статусу власника обтяженої нерухомості. Обмежене ж речове право на чуже нерухоме майно як обтяження зберігається і слідує за річчю<sup>359</sup>.

У контексті досліджуваної теми зосередимо увагу на «обмеженнях», які стосуються саме договірних відносин. Тому необхідно з'ясувати

---

<sup>356</sup> *Покровский И. А.* Основные проблемы гражданского права / И.А. Покровский. – М.: Статут. – 1998. – С. 202.

<sup>357</sup> *Скловский К. И.* Собственность в гражданском праве / К. И. Скловский. – М. – 2000. – С. 157.

<sup>358</sup> *Мейер Д. И.* Русское гражданское право. Ч. II. / Д. И. Мейер. – М., 1997. – С. 28.

<sup>359</sup> *Євген Мічурін, Михайло Малай.* Особливості обмежень, що виявляються у правах на чужі речі // *Нотаріат для Вас.* – 2013. – № 3 (161). – С. 36, 40.

основні критерії, за якими відбуваються такі обмеження. Обмеження права власності можуть мати місце при укладенні власником майна певного договору. Передача майна у власність відбувається на підставі договорів купівлі-продажу та його видів: міни (бартеру), дарування, ренти, поставки, довічного утримання (догляду), спадкового договору, позики, контракції сільськогосподарської продукції, постачання енергетичними ресурсами через приєднану мережу, фінансового лізингу, договору управління майном. При з'ясуванні «обмежень», які можуть виникнути при укладенні кожного з названих договорів, необхідно визначити основні критерії, за якими можуть відбуватись такі обмеження. У кожному із зазначених договорів існують свої обмеження, які стосуються суб'єктного складу, предмета договору, змісту та умов.

Що стосується обмежень суб'єктного складу, то відчужувати майно (товар) за договором роздрібної купівлі-продажу та поставки можуть лише суб'єкти підприємницької діяльності, а набувати у власність, навпаки, при укладенні першого договору можуть будь-які особи, однак лише для особистого, сімейного, домашнього або іншого подібного використання, не пов'язаного з підприємницькою діяльністю, а при укладенні договору поставки – навпаки, лише для підприємницької та іншої діяльності, крім домашнього та подібного використання. Тим самим, певні суб'єкти обмежуються у можливості укладення відповідних договорів, тобто в обранні саме такого способу розпорядження своїм майном або витрачання своїх коштів: за договором контракції відчужувати сільськогосподарську продукцію має лише її виробник; придбати у власність об'єкти приватизації може обмежене коло осіб. Ця вимога висувається законодавством про приватизацію та умовами конкурсу. Так, згідно з ч. 3 ст. 8 Закону України «Про приватизацію державного майна» не можуть бути покупцями юридичні особи, у майні яких частка державної власності перевищує 25 відсотків.

Наприклад, при купівлі-продажу (торгівлі) на організованому ринку цінних паперів (біржі) договори укладаються через професійних учасників фондового ринку (дилерів, брокерів), для яких такий вид діяльності є виключним, і які діють на підставі відповідної ліцензії. Для цих осіб встановлюються також певні заборони розпорядження власними цінними паперами, межі щодо суми правочинів, укладених ними з іншими торговцями цінними паперами, але не виконаних в даний момент (відкриті позиції); розпоряджатися своїм майном

можуть не всі власники. Так, самостійно вчиняти відповідні правочини не можуть малолітні та недієздатні особи. Від їх імені правочини вчиняють законні представники. Для останніх встановлюються заборони щодо дарування майна власників – малолітніх осіб та підопічних.

Набувачем майна за договором довічного утримання може бути тільки повнолітня дієздатна фізична особа або юридична особа (ч. 2 ст. 746 ЦК), тобто власник майна обмежується у можливості його відчуження за цим договором будь-якій особі. Лізингодавцем згідно зі ст. 4 Закон України «Про фінансовий лізинг» є лише юридична особа. Крім зазначення у ст. 1303 ЦК на те, що відчужувачем у спадковому договорі може бути подружжя, один із подружжя або інша особа, в ній зазначається, що набувачем може бути фізична або юридична особа. Тобто, іншим суб'єктам (державі, територіальній громаді) відчужувати майно за таким договором власник не може. Передавати майно у довірчу власність за договором управління майном можна лише суб'єкту підприємницької діяльності. Згідно з п. 3 ч. 1 ст. 32 ЦК установчими документами юридичної особи або законом може бути заборонено неповнолітнім особам бути учасниками (засновниками) юридичних осіб. У такому разі неповнолітні не можуть укладати договори про створення господарських товариств і передавати їм відповідно у власність майно<sup>360</sup>.

О. В. Розгон визначає, що при укладенні певних договорів про передання майна у власність до власника не просто переходить право власності, але на нього покладаються й певні обов'язки, якими він обтяжується. Прикладом можуть слугувати такі положення:

- про обов'язки догляду відчужувача за договором довічного утримання, в тому числі щодо забезпечення його або третьої особи житлом у будинку (квартирі), який йому переданий за цим договором;
- про виплату ренти за відповідним договором;
- про вчинення певних дій на користь відповідних осіб, як це передбачено у разі укладення договору дарування;
- однією з різновидів цих дій є висування як умови договору пожертви досягнення певної, наперед зумовленої мети<sup>361</sup>.

---

<sup>360</sup> Розгон О. В. Межі та обмеження права власності. О. В. Розгон: дис. на здобуття наук. ступеня к. ю. н., Харків, 2005 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [http://knowledge.allbest.ru/law/3c0a65635b2ad78a5c43b88521216d27\\_0.html](http://knowledge.allbest.ru/law/3c0a65635b2ad78a5c43b88521216d27_0.html). – Назва з екрана.

<sup>361</sup> Там само.

До цього наведеного переліку ще можна додати такий пункт, як встановлення строку завершення будівництва (ст. 19 Закону України «Про особливості приватизації об'єктів незавершеного будівництва», у разі порушення якого договір купівлі-продажу або договір оренди земельної ділянки, на якій розміщено об'єкт незавершеного будівництва, підлягає розірванню).

Певні «обмеження» можуть мати місце при укладенні договорів, предметом яких виступає земля. Термін «обмеження» права власності зустрічається й у земельних правовідносинах. Земельний кодекс України (далі – ЗК) встановлює певні заборони у п. 15 Перехідних положень. Зокрема, у цьому пункті зазначається, що до набрання чинності Законом України «Про обіг земель сільськогосподарського призначення», але не раніше 1 січня 2016 року, не допускається: а) купівлі-продаж земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної та комунальної власності, крім вилучення (викупу) їх для суспільних потреб; б) купівлі-продаж або іншим способом відчуження земельних ділянок і зміна цільового призначення (використання) земельних ділянок, які перебувають у власності громадян та юридичних осіб для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, земельних ділянок, виділених в натурі (на місцевості) власникам земельних часток (паїв) для ведення особистого селянського господарства, а також земельних часток (паїв), крім передачі їх у спадщину, обміну земельної ділянки на іншу земельну ділянку відповідно до закону та вилучення (викупу) земельних ділянок для суспільних потреб, а також крім зміни цільового призначення (використання) земельних ділянок з метою їх надання інвесторам – учасникам угод про розподіл продукції для здійснення діяльності за такими угодами. Угоди (у тому числі довіреності), укладені під час дії заборони на купівлю-продаж або іншим способом відчуження земельних ділянок та земельних часток (паїв), визначених підпунктами «а» та «б» цього пункту, в частині їх купівлі-продажу та іншим способом відчуження, а так само в частині передачі прав на відчуження цих земельних ділянок та земельних часток (паїв) на майбутнє, є недійсними з моменту їх укладення (посвідчення).

Обтяження – це заборона розпоряджатися та/або користуватися нерухомим майном, яка встановлена або законом, або актами уповноважених на це органів державної влади, їх посадових осіб, або яка виникає на підставі договорів (ст. 2 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»). Однак

обтяження можуть стосуватись не тільки нерухомого майна. Відповідно до ст. 3 Закону України «Про забезпечення вимог кредиторів та реєстрацію обтяжень» від 18.11.2003 р.<sup>362</sup> обтяженням є право обтяжувача на рухоме майно боржника або обмеження права боржника чи обтяжувача на рухоме майно, що виникає на підставі закону, договору, рішення суду або з інших дій фізичних і юридичних осіб, з якими закон пов'язує виникнення прав і обов'язків щодо рухомого майна. Відповідно до обтяження в обтяжувача і боржника виникають права і обов'язки, встановлені законом та/або договором.

До договірних обтяжень відповідно до ст. 34 Закону України «Про забезпечення вимог кредиторів та реєстрацію обтяжень» від 18.11.2003 р. належать такі: купівля-продаж рухомого майна з правом або зобов'язанням зворотного викупу; купівля-продаж рухомого майна за умов, визначених статтею 697 ЦК, яка визначає правові підстави збереження права власності за продавцем; зобов'язання боржника передати право власності на рухоме майно обтяжувачу за умови настання певної події в майбутньому; інші обтяження рухомого майна, які кваліфікуються як договірні.

За результатами викладеного можливі такі висновки: 1) система договорів, за якими виникає право власності, може виникати за юридичними або економічними критеріями. Поєднання названих критеріїв містять договори з оплатної реалізації майна, які відносяться до похідних підстав набуття права власності; 2) оплатна реалізація майна – це процес, що визначений певним періодом чи моментом у часі або пов'язаний з відкладальною обставиною, основною метою якого є відчуження майна за плату чи шляхом зустрічного передання речей або вчинення інших дій на підставі укладеного договору, за яким майно передається у власність, оперативне управління чи господарське відання; 3) при укладенні договорів у відносинах зі сплатою податку на додану вартість назва договору не має вирішального значення, оскільки для податкового обліку визначальним є предмет договору, що встановлюється шляхом аналізу умов договору, таким чином, назва договору не впливає на юридичні наслідки, які з нього виникають; 4) у сучасній торговельній практиці використовуються непоіменовані договори, зокрема, договір консигнації. Аналіз нелегальних понять даного договору дозволив

---

<sup>362</sup> *ВВР*. – 2004. – № 11. – Ст. 140.

сформулювати такі ознаки договору консигнації: договір консигнації є посередницькою торговельною операцією; предметом договору є надання послуг з реалізації товару, що обумовлюється конструкцією такого договору; може набувати ознак змішаного договору; має оплатний характер; наявність складу у консигнатора; торгівля проводиться від імені консигнатора; є різновидом договору комісії; 5) право власності у третьої особи на нерухоме майно слід пов'язувати не з реальною або консенсуальною моделлю договору, а з моментом державної реєстрації прав на таке майно; 6) актуальним і проблемним залишається питання державної реєстрації прав на нерухоме майно. Використання такого терміна як «обмеження» права власності безпосередньо стосується і договірних зобов'язань з оплатної реалізації майна. Зроблено висновок, що основними підставами, за якими можуть відбуватись такі обмеження у даній групі договорів, є порядок укладення договору, суб'єктний склад, предмет та умови.

## **§ 2. Набуття та припинення права власності на підставі договору іпотеки**

Застава є одним із засобів забезпечення виконання зобов'язань, найповніше врегульованих законодавством. Крім норм Цивільного кодексу України (далі – ЦК) (ст. 572–593), відносини застави регулюються законами про заставу (в частині, що не суперечить нормам ЦК), іпотеку, а також іншими актами цивільного законодавства.

Поняття застави наведено у ч. 1 ст. 572 ЦК України. Цією нормою право застави визначено як право кредитора (заставодержателя) вимагати у разі невиконання боржником (заставадавцем) забезпеченого заставою зобов'язання, одержати задоволення за рахунок заставленого майна переважно перед іншими кредиторами цього боржника, якщо інше не встановлено законом. Статтею 575 ЦК України передбачено декілька видів застави, серед яких окремо визначено іпотеку. Згідно з ч. 1 цієї норми іпотекою є застава нерухомого майна, що залишається у володінні заставадавця або третьої особи. Частиною 3 ст. 575 ЦК України встановлено, що правила про іпотеку землі та інші окремі види застав визначаються законом. Одним із таких є Закон України «Про іпотеку», яким поряд із загальними нормами параграфу 6 гл. 49 ЦК України встановлені особливості застави нерухомого майна (нерухомості), а саме земельних ділянок, а також об'єктів, розташованих



на земельній ділянці і невід’ємно пов’язаних з нею, переміщення яких є неможливим без знецінення та зміни їх призначення (абз. 2 ч. 1 ст. 1)<sup>363</sup>.

У цьому Законі, подібно до ЦК України, іпотеку визначено як вид забезпечення виконання зобов’язання нерухомим майном, що залишається у володінні і користуванні іпотекодавця, згідно з яким іпотекодержатель має право в разі невиконання боржником забезпеченого іпотекою зобов’язання одержати задоволення своїх вимог за рахунок предмета іпотеки переважно перед іншими кредиторами цього боржника у порядку, встановленому цим Законом (абз. 3 ч. 1 ст. 1). Предметом іпотеки завжди є нерухоме майно. Визначення терміна «нерухоме майно» містить ст. 181 ЦК України, згідно з якою до нерухомого майна належать земельні ділянки, а також об’єкти, розташовані на земельній ділянці і невід’ємно пов’язані з нею, тобто переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення<sup>364</sup>.

Предметом іпотеки можуть бути один або декілька об’єктів нерухомого майна за таких умов:

- нерухоме майно належить іпотекодавцеві на праві власності або на праві господарського відання, якщо іпотекодателем є державне або комунальне підприємство, установа чи організація;

- нерухоме майно може бути відчужене іпотекодавцем і на нього відповідно до законодавства може бути звернене стягнення;

- нерухоме майно зареєстроване у встановленому законом порядку як окремий, виділений у натурі об’єкт права власності, якщо інше не встановлено цим Законом (ст. 5 Закону України «Про іпотеку»).

Як слушно зазначає Д. С. Кульгавий, колізія правових норм Закону України «Про іпотеку» простежується у ст. 5 цього закону, яка встановлює, що предметом іпотеки може бути об’єкт нерухомості, який стане власністю іпотекодавця після укладення іпотечного договору, за умови, що іпотекодавець може документально підтвердити право на набуте ним у власність відповідне нерухоме майно у майбутньому, а також нормою ст. 18, згідно з якою у разі якщо іпотекою

---

<sup>363</sup> Кухар В. І., Афанасьєв В. В., Томчишен С. В. Застава об’єктів нерухомого майна (іпотека): звернення стягнення на предмет іпотеки і способи захисту прав та інтересів // Актуальні питання цивільного та господарського права. – 2010. – № 1. – С. 18.

<sup>364</sup> *Зобов’язальне право: підручник* / За ред. Є. О. Харитонова, Н. Ю. Голубевої. – К.: Істина, 2011. – С. 85.

забезпечується повернення кредиту для придбання нерухомого майна, яке передається в іпотеку, договір купівлі-продажу цього нерухомого майна та іпотечний договір можуть укладатися одночасно. Таким чином, закон встановлює, що предметом іпотеки може бути майно, яке ще не належить іпотекодавцю та одночасно містить норму, згідно з якою зазначене є можливим лише у разі надання кредиту саме на придбання об'єкта нерухомості. З огляду на те, що згадана загальна норма ст. 5 Закону України «Про іпотеку» не передбачає жодних застережень щодо можливості передання в іпотеку майна, право власності на яке у іпотекодавця ще не виникло, окрім необхідності документального підтвердження, вважаємо, що правило ст. 18 зазначеного Закону не слід розглядати як таке, що деталізує загальну вищезгадану норму. Слід припустити, що мета, яку переслідував законодавець, носить більше технічний характер, адже при «одночасному» укладенні кредитного та іпотечного договорів (як передбачено ст. 18 Закону «Про іпотеку»), зокрема, відпадає потреба одержувати два витяги з реєстру прав власності на нерухоме майно). Проте на практиці таке твердження не знаходить однозначного підтвердження, та думки з цього приводу різняться<sup>365</sup>.

Питання іпотеки нерухомого майна, право власності на яке у іпотекодавця на момент укладення іпотечного договору не виникло, є актуальним ще й з огляду на недавню тенденцію банківської практики стосовно передачі в іпотеку об'єктів незавершеного будівництва (що є характерним при залученні кредиту для будівництва) саме як нерухомості, право власності на яку виникне у майбутньому. Відповідно до ст. 5 Закону України «Про іпотеку» предметом іпотеки також може бути об'єкт незавершеного будівництва, майнові права на нього, інше нерухоме майно, яке стане власністю іпотекодавця після укладення іпотечного договору, за умови, що іпотекодавець може документально підтвердити право на набуте ним у власність відповідне нерухоме майно у майбутньому. Надання кредиту, як правило, ставиться кредитором у залежність від попереднього виконання позичальником певних дій, спрямованих, серед іншого, на одержання дозволу на будівництво, посилення на який (а також на відповідну проектну

---

<sup>365</sup> *Кульгавий Д. В.* Колізії цивільно-правового регулювання іпотеки як способу забезпечення виконання кредитних зобов'язань в Україні // Вісник Одеського національного університету. – Т. 16. Випуск 3, 2011. – С. 69.

документацію) на практиці вирішує проблему підтвердження права на набуте іпотекодавцем майно у майбутньому, адже зазначені документи входять до переліку тих, на підставі яких у подальшому реєструється право власності. Щоправда, конструкція вищезгаданої норми, вважається, є первісно не досить коректною, адже об'єкт незавершеного будівництва розглядається нею як такий, право власності на який виникне у майбутньому. Насправді, право власності на такий об'єкт як на сукупність будівельних матеріалів (як це передбачено ст. 331 ЦК України) у іпотекодавця вже існує, хоча й об'єкт незавершеного будівництва дійсно ще не є нерухомістю у розумінні закону. Неоднозначності праворозуміння додає ч. 3 ст. 3 Закону України «Про іпотеку», згідно з якою іпотечний договір, предметом іпотеки за яким є майнові права на нерухомість, будівництво якої не завершено, посвідчується нотаріусом на підставі документів, що підтверджують майнові права на цю нерухомість<sup>366</sup>.

Предмет іпотеки визначається в договорі іпотеки вказівкою на його найменування, місце знаходження і з достатнім для ідентифікації описом. Водночас законодавством встановлені певні обмеження щодо деяких предметів: забороняється передача в іпотеку об'єктів права державної власності, що не підлягають приватизації; предметом іпотеки не можуть бути пам'ятки культурної спадщини, занесені до Переліку пам'яток культурної спадщини, що не підлягають приватизації; забороняється іпотека частини об'єкта нерухомості; майна, що є у спільній власності без нотаріального посвідчення згоди усіх співвласників; майна, вилученого з обороту; майна, на яке відповідно до закону не може бути звернене стягнення.

Частина об'єкта нерухомого майна може бути предметом іпотеки лише після її виділення в натурі й реєстрації права власності на неї як на окремий об'єкт нерухомості, якщо інше не встановлено цим Законом. Іпотека поширюється на частину об'єкта нерухомого майна, яка не може бути виділеною в натурі й була приєднана до предмета іпотеки після укладення іпотечного договору без реєстрації права власності на неї як на окремий об'єкт нерухомості. Відділення земельної ділянки в натурі означає визначення її меж на місцевості та

---

<sup>366</sup> *Кульгавий Д. В.* Колізії цивільно-правового регулювання іпотеки як способу забезпечення виконання кредитних зобов'язань в Україні // Вісник Одеського національного університету. – Т. 16. Випуск 3, 2011. – С. 70.

видачу державного акта про право власності на землю з планом земельної ділянки<sup>367</sup>.

Чинним законодавством України передбачені підстави виникнення застави (ст. 574 ЦК України). Норма ст. 3 Закону України «Про іпотеку» є логічним продовженням загального правила ЦК для окремих видів застав. Правила, які застосовуються до іпотеки, єдині, якою б не була підстава їх виникнення, різниця полягає в моменті виникнення взаємних зобов'язань і прав іпотекодавця і іпотекодержателя<sup>368</sup>. Отже, право власності на предмет іпотеки може виникнути на підставі: 1) договору; 2) закону; 3) рішення суду.

Договір як підстава виникнення застави (іпотеки) залишається найпоширенішим інструментом застосування зазначеного цивільно-правового інституту. При укладенні договору іпотеки слід дотримуватися встановлених законом вимог, зокрема, щодо його форми та змісту, виду та правового статусу майна, що дозволено передавати в заставу відповідно до закону, наявності обтяжень на нього, встановленим законом або договором, а також інших аспектів, що матимуть суттєве значення.

Розглядаючи вказану підставу виникнення застави/іпотеки, варто звернути увагу на момент виникнення права застави, з якого у сторін договору застави (заставодержателя та заставодавця) виникають взаємні права та обов'язки. Так, право застави виникає з моменту укладення договору застави, а у випадку його нотаріального посвідчення – з моменту такого посвідчення (ст. 585 ЦК України, ст. 16 Закону України «Про заставу», ч. 2 ст. 3 Закону України «Про іпотеку»)<sup>369</sup>.

За загальним правилом, у випадку іпотеки нерухомого майна варто зазначити, що хоча закон і встановлює загальне правило, відповідно до якого заставлене нерухоме майно залишається у володінні й користуванні іпотекодавця (ст. 1 Закону України «Про іпотеку»), однак, з огляду на вимоги ч. 2 та ч. 4 ст. 586 ЦК України, сторони іпотечного договору можуть домовитися про передачу предмета іпотеки іпотекодержателю або третій особі у користування на умовах оренди чи іншого користування, наприклад, позички, суперфіцію. При

---

<sup>367</sup> Кізлова О. С. Застава в цивільному праві (питання теорії): монографія / О. С. Кізлова. – Одеса: Фенікс, 2011. – С. 272.

<sup>368</sup> *Зобов'язальне право*: підручник / За ред. Є. О. Харитоновна, Н. Ю. Голубевої. – К.: Істина, 2011. – С. 86.

<sup>369</sup> *Цивільне право України. Особлива частина*: підручник / За ред. О. В. Дзери, Н. С. Кузнецової, Р. А. Майданика. – 3-тє вид., перероб і допов. – К.: Юрінком Інтер, 2010. – С. 110.

цьому зазначені дії можуть бути здійсненні іпотекодавцем за умови отримання попередньої згоди іпотекодержателя<sup>370</sup>.

Закон вимагає від іпотекодавця своєчасно повідомляти про загрозу втрати, пошкодження, псування чи погіршення стану предмета застави (ч. 2 ст. 10 Закону України «Про іпотеку»). Варто акцентувати увагу на тому, що внаслідок знищення (загибелі) заставленого майна застава припиняється.

Володіння, користування і розпорядження предметом іпотеки є надзвичайно важливим практичним аспектом іпотечного кредитування як для іпотекодавця, так і для іпотекодержателя.

Відповідно до ст. 9 Закону України «Про іпотеку» іпотекодавець має право володіти та користуватися предметом іпотеки відповідно до його цільового призначення.

Під володінням предмета іпотеки розуміється фактичне, фізичне чи господарське панування іпотекодавця над майном, яке не поєднане з отриманням його корисних властивостей. Володіння може переходити до інших осіб (не власників) відповідно до закону чи договору.

Право користування означає можливість отримання корисних властивостей із речі відповідно до її призначення. Право користування неможливо без фактичного володіння предметом іпотеки, і тому право користування здійснюється лише в поєднанні з її володінням. При користуванні предметом іпотеки іпотекодавець повинен не припускати погіршення стану предмета іпотеки та зменшення його вартості понад норми його звичайної амортизації (зносу). У вказаній правовій конструкції, враховуючи її диспозитивний характер, підкреслено причинний зв'язок стану іпотечного майна і його вартості внаслідок впливу на них іпотекодавця.

Відповідно до вимог ст. 9 Закону іпотекодавець має також право розпорядження предметом іпотеки. Право розпорядження – це право іпотекодавця визначити юридичну долю предмета іпотеки, аж до передачі права власності на неї іншим особам. Право розпорядження є невід'ємним від права власності і здійснюється особисто іпотекодавцем.

Іпотекодавець має право виключно на підставі згоди іпотекодержателя, що міститься в іпотечному договорі або у внесених до нього змінах чи доповненнях, на такі дії:

– добудовувати, знищувати або проводити капітальний ремонт будівлі (споруди), розташованої на земельній ділянці, що є предметом іпотеки, чи здійснювати істотні поліпшення цієї земельної ділянки;

---

<sup>370</sup> Там само. – С. 120.

- передавати предмет іпотеки в наступну іпотеку;
- відчужувати предмет іпотеки;
- передавати предмет іпотеки в спільну діяльність, лізинг, оренду, користування.

Питання щодо використання та розпорядження заставленим майном має важливе значення, оскільки майно, яке є предметом іпотеки, не вилучається з господарського обороту і залишається у володінні й користуванні іпотекодавця. Крім того, слід розрізнити використання та розпорядження заставленим майном з точки зору суб'єктного складу. Розпоряджатися заставленим майном може лише заставодавець, оскільки він є власником цього майна (ст. 583, 586 ЦК). Заставодержатель, набуваючи майнові права на таке майно, не набуває тим самим права розпорядження цим майном. Специфіка його права полягає у тому, що він може обмежити власника в межах розпорядження заставленим майном (ч. 2 ст. 586 ЦК). Слід враховувати, що на право розпорядження майном заставодавцем законодавство також накладає обмеження. На підставі ст. 9 Закону України «Про іпотеку» іпотекодавець при користуванні предметом іпотеки має право здійснювати зміни іпотечного майна виключно на підставі згоди іпотекодержателя<sup>371</sup>.

Іпотекодавець має право заповідати передане в іпотеку нерухоме майно. Правочин, який обмежує право іпотекодавця заповідати передане в іпотеку нерухоме майно, є нікчемним.

Відповідно до ч. 1 ст. 37 Закону України «Про іпотеку» іпотекодержатель може задовольнити забезпечену іпотекою вимогу шляхом набуття права власності на предмет іпотеки. Разом із цим, у згаданій нормі законодавець визначив, що правовою підставою для реєстрації права власності іпотекодержателя на нерухоме майно, яке є предметом іпотеки, є договір про задоволення вимог іпотекодержателя або відповідне застереження в іпотечному договорі, яке прирівнюється до такого договору за своїми правовими наслідками та передбачає передачу іпотекодержателю права власності на предмет іпотеки в рахунок виконання основного зобов'язання<sup>372</sup>.

<sup>371</sup> *Зобов'язальне право*: підручник / За ред. С. О. Харитоновна, Н. Ю. Голубевої. – К.: Істина, 2011. – С. 87.

<sup>372</sup> *Шаганенко В. П.* Набуття права власності на предмет іпотеки на підставі рішення суду: окремі проблеми правозастосування. Актуальні проблеми цивільного, сімейного та міжнародного приватного права (Матвеєвські цивілістичні читання). Матеріали міжнародної науково-практичної конференції, Київ, 10 листопада 2011 р. – К.: Алетта, 2012. – С. 410.

Оскільки іпотека носить похідний характер від зобов'язання, яке вона забезпечує, то з припиненням останнього припиняється й іпотека відповідно до ст. 17 Закону України «Про іпотеку». Отже, якщо основне зобов'язання буде виконане належно і в повному обсязі, внаслідок чого воно припиняється відповідно до ст. 599 ЦК, або припиняється з інших підстав згідно з гл. 50 ЦК, то припиняється в зв'язку з цим й іпотека.

Припинення права власності на предмет іпотеки можливе лише за настання певної умови, в тому сенсі, що для його здійснення має відбутися деяка подія – невиконання боржником (іпотекодавцем) основного зобов'язання, що виявиться у зверненні стягнення суми боргу, шляхом продажу предмета або передачі права власності на предмет іпотекодержателю в рахунок виконання основного зобов'язання<sup>373</sup>.

Відповідно до ст. 17 Закону України «Про іпотеку» іпотека припиняється у разі:

- припинення основного зобов'язання або закінчення строку дії іпотечного договору;
- реалізації предмета іпотеки відповідно до цього Закону;
- набуття іпотекодержателем права власності на предмет іпотеки;
- визнання іпотечного договору недійсним;
- знищення (втрати) переданої в іпотеку будівлі (споруди), якщо іпотекодавець не відновив її. Якщо предметом іпотечного договору є земельна ділянка і розташована на ній будівля (споруда), в разі знищення (втрати) будівлі (споруди), іпотека земельної ділянки не припиняється, та з інших підстав, передбачених цим Законом.

Наступні іпотеки припиняються внаслідок звернення стягнення за попередньою іпотекою. Відомості про припинення іпотеки підлягають державній реєстрації у встановленому законодавством порядку.

Як вже зазначалося, відповідно до ст. 33 Закону України «Про іпотеку» у разі невиконання або неналежного виконання боржником основного зобов'язання, іпотекодержатель (у даному випадку – кредитор) вправі задовольнити свої вимоги за основним зобов'язанням шляхом звернення стягнення на предмет іпотеки.

Звернення стягнення на предмет іпотеки здійснюється на підставі рішення суду, виконавчого напису нотаріуса або згідно з договором про задоволення вимог іпотекодержателя<sup>374</sup>.

---

<sup>373</sup> Ходико Ю. Правова природа іпотечного правовідношення / Ю. Ходико // Вісник НАПрН України. – 2011. – № 2 [65]. – С. 97.

<sup>374</sup> Сітарчук О. Договір іпотеки та його наслідки для позичальника / О. Сітарчук // Юридичний журнал. – 2011. – № 5 (107). – С. 99.

Правовими наслідками порушення обов'язків іпотекодавця, встановлених іпотечним договором згідно із ч. 1 ст. 12 цього Закону, є те, що іпотекодержатель має право вимагати дострокового виконання основного зобов'язання, а в разі його невиконання – звернути стягнення на предмет іпотеки. У разі порушення провадження у справі про відновлення платоспроможності іпотекодавця, визнання банкрутом або при ліквідації юридичної особи – іпотекодавця, іпотекодержатель набуває право звернення стягнення на предмет іпотеки незалежно від настання строку виконання основного зобов'язання<sup>375</sup>. При цьому слід враховувати, що згідно зі ст. 37 вказаного Закону договір про задоволення вимог іпотекодержателя, який передбачає передачу іпотекодержателю права власності на предмет іпотеки в рахунок виконання основного зобов'язання, є правовою підставою для реєстрації права власності іпотекодержателя на нерухоме майно, що є предметом іпотеки.

Стаття 38 Закону України «Про іпотеку», яка містить норму, згідно з якою іпотекодержатель має право, якщо це передбачено рішенням суду або договором про задоволення вимог іпотекодержателя (відповідним застереженням в іпотечному договорі), продати предмет іпотеки будь-якій особі-покупцеві. При цьому іпотекодержатель зобов'язаний за 30 днів до укладення договору купівлі-продажу письмово повідомити іпотекодавця та всіх осіб, які мають зареєстровані у встановленому законом порядку права чи вимоги на предмет іпотеки, про свій намір укласти цей договір. При цьому дії щодо продажу предмета іпотеки та укладання договору купівлі-продажу здійснюються іпотекодержателем від свого імені на підставі іпотечного договору, який містить застереження про задоволення вимог іпотекодержателя, що передбачає право іпотекодержателя на продаж предмета іпотеки без необхідності отримання для цього будь-якого окремого уповноваження від іпотекодавця.

Необхідно підкреслити, що в разі порушення позичальником грошових зобов'язань за договором іпотеки кредитор реалізує предмет іпотеки шляхом застосування процедури продажу або шляхом проведення прилюдних торгів.

Як зазначалося вище, іпотекодержатель, що реалізовує своє право продажу переданого в іпотеку боржником (майновим поручителем)

---

<sup>375</sup> *Щелкунов О. М.* Ризики, пов'язані з реалізацією заставленого майна при виконанні виконавчих документів [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.minjust.gov.ua/0/6625>.



нерухомого майна в рамках застережень, що містяться в іпотечному договорі, діє від власного імені та не обтяжений обов'язком вимагати від власника такої нерухомості будь-яких інших доказів надання йому права продажу переданого в іпотеку майна (наприклад, довіреності чи іншого повноваження). Таким чином, наявність в іпотечному договорі письмових застережень щодо можливості продажу іпотекодержателем переданого в іпотеку майна в разі невиконання забезпеченого іпотекою зобов'язання є достатнім повноваженням останнього для вчинення такого роду правочину.

Слід зауважити, що зазначеного формулювання ст. 38 Закону України «Про іпотеку» набула лише відповідно до Закону України «Про запобігання впливу світової фінансової кризи на розвиток будівельної галузі та житлового будівництва» від 25.12.2008 р. № 800-VI, який набув чинності з 14.01.2009 р.

Уточнення в ст. 38, що «дії щодо продажу предмета іпотеки та укладання договору купівлі-продажу здійснюються іпотекодержателем від власного імені, на підставі іпотечного договору, який містить застереження про задоволення вимог іпотекодержателя, що передбачає право іпотекодержателя на продаж предмета іпотеки, без необхідності отримання для цього будь-якого окремого уповноваження іпотекодавця», якщо і є практично значущим, проте не можна вважати принциповою зміною, бо, насправді, принципова остання частина про договір купівлі-продажу як підставу реєстрації права власності жодних змін не зазнала. Відсутність потреби в згоді іпотекодавця й без того з очевидністю слідує зі ст. 38, зокрема з положення про те, що іпотекодавець (боржник) має право виконати основне зобов'язання протягом тридцятиденного строку, вказаного в частині першій статті<sup>376</sup>.

У зв'язку з цим Міністерством юстиції України 23.12.2008 р. було надано роз'яснення, згідно з яким здійснення позасудового звернення стягнення на предмет іпотеки на підставі договору іпотеки можливе лише на підставі рішення суду. Примусити боржника здійснювати дії, спрямовані на відчуження предмета іпотеки чи застави, не вправі ніхто інший, окрім суду. Але вже 18.02.2009 р. вказане роз'яснення Міністерством юстиції України було відкликано.

Отже, як правильно зазначає О. Чуєва, як попередня редакція ст. 38 Закону України «Про іпотеку», так і змінена 25.12.2008 р. її

---

<sup>376</sup> *Юристи* вважають дозвіл на позасудове стягнення іпотечних квартир незрозумілим [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [http://ukr-pravo.com.ua/index.php?option=com\\_content&view=article&id=243:2009-02-19-09-12-21&catid=4:faq&Itemid=6](http://ukr-pravo.com.ua/index.php?option=com_content&view=article&id=243:2009-02-19-09-12-21&catid=4:faq&Itemid=6).

редакція надавали можливість іпотекодержателю продати предмет іпотеки у разі невиконання або неналежного виконання боржником забезпеченого іпотекою зобов'язання від власного імені, якщо відповідні застереження містилися в іпотечному договорі, без рішення суду<sup>377</sup>.

Відповідно до ст. 38 Закону України «Про іпотеку» іпотекодержатель зобов'язаний за тридцять днів до укладення договору купівлі-продажу письмово повідомити іпотекодавця та всіх осіб, які мають зареєстровані в установленому законом порядку права чи вимоги на предмет іпотеки, про свій намір укласти такий договір із зазначенням ціни та інших умов, на яких продається предмет іпотеки. У разі невиконання цієї умови іпотекодержатель несе відповідальність перед такими особами за відшкодування завданих збитків. Протягом тридцятиденного строку з дня отримання такого повідомлення особа має зареєстровані права чи вимоги на предмет іпотеки, вона вправі письмово повідомити іпотекодержателя про свій намір купити предмет іпотеки. З дня отримання іпотекодержателем такого повідомлення вказана особа набуває переважне право на придбання предмета іпотеки у іпотекодержателя. Якщо таких повідомлень надійшло декілька, право на придбання предмета іпотеки у іпотекодержателя належить особі, яка має вищий пріоритет своїх зареєстрованих прав чи вимог. Якщо особи, які мають зареєстровані права чи вимоги на предмет іпотеки, не висловили наміру його придбати, іпотекодержатель вправі продати предмет іпотеки будь-якій іншій особі на власний розсуд<sup>378</sup>.

Щодо ціни продажу предмета іпотеки слід зазначити таке. Відповідно до Закону України «Про іпотеку» ціна продажу предмета іпотеки встановлюється за згодою між іпотекодавцем та іпотекодержателем або на підставі оцінки майна суб'єктом оціночної діяльності на рівні, не нижчому за звичайні ціни на цей вид майна. В разі невиконання цієї умови іпотекодержатель несе відповідальність перед іншими особами згідно з пріоритетом та розміром їх зареєстрованих прав чи вимог та перед іпотекодавцем в останню чергу за відшкодування різниці між ціною продажу предмета іпотеки

---

<sup>377</sup> Чуєва О. Продаж предмета іпотеки іпотекодержателем в порядку ст. 38 Закону України «Про іпотеку» / О. Чуєва // Мала енциклопедія нотаріуса. Науково-практичний журнал. – 2011. – № 1 (55). – С.12.

<sup>378</sup> Сітарчук О. Договір іпотеки та його наслідки для позичальника / О. Сітарчук // Юридичний журнал. – 2011. – № 5 (107). – С. 97–104.

та звичайною ціною на нього. Водночас не менше запитань виникає і з приводу процедури оцінки предмета іпотеки, оскільки Закон не передбачає хоча б будь-якого формального залучення іпотекодавця до процедури оцінки вартості предмета іпотеки.

У разі незгоди з результатами оцінки предмета іпотеки іпотекодавець може оскаржувати оцінку в суді відповідно до ст. 33 Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні». Ціна продажу предмета іпотеки встановлюється за згодою між іпотекодавцем та іпотекодержателем або на підставі оцінки майна суб'єктом оціночної діяльності на рівні, не нижчому за звичайні ціни на цей вид майна. При цьому, знову ж таки, Закон не встановлює якогось особливого порядку погодження ціни предмета іпотеки між іпотекодавцем і іпотекодержателем та участі іпотекодавця в проведенні оцінки предмета іпотеки.

У разі, якщо за результатами продажу майна та задоволення вимог іпотекодержателя залишилися кошти, вони повертаються іпотекодавцю.

Таким чином, фактично іпотекодержатель може реалізувати предмет іпотеки за замовленою ним оцінкою на підставі договору іпотеки (якщо договір містить застереження про задоволення вимог іпотекодержателя), попередньо письмово повідомивши іпотекодавця про свій намір укласти такий договір за 30 днів. Договір купівлі-продажу предмета іпотеки, укладений відповідно до цієї статті, є правовою підставою для реєстрації права власності покупця на нерухоме майно, що було предметом іпотеки<sup>379</sup>.

Отже, з наведеного вище виявляється, що чинний Закон України «Про іпотеку» передбачає досить суперечливу процедуру продажу предмета іпотеки.

Примусова реалізація предмета іпотеки за виконавчими документами здійснюється відповідно до умов іпотечного договору. Відчуження предмета іпотеки здійснюють органи державної виконавчої служби. Для здійснення реалізації предмета іпотеки орган державної виконавчої служби укладає договір із суб'єктом підприємницької діяльності, який має право здійснювати операції з нерухомістю. Право вибору такого суб'єкта підприємницької діяльності та визначення умов реалізації предмета іпотеки належить іпотекодержателю. Відповідно до ст. 66

---

<sup>379</sup> Салатюк Д. Позасудове звернення стягнення на предмет іпотеки / Д. Салатюк // Юридична газета. – 2009. – № 11 (192). – С. 13.

Закону України «Про виконавче провадження» спеціалізована організація проводить прилюдні торги за заявкою державного виконавця, в якій зазначається початкова вартість майна, що виставляється на торги за експертною оцінкою.

Відповідно до ст. 6 Закону України «Про іпотечне кредитування, операції з консолідованим іпотечним боргом та іпотечні сертифікати» при здійсненні іпотекодержателем продажу майна, що є предметом іпотеки, у разі недосягнення згоди між іпотекодержателем, іпотекодавцем щодо ціни продажу предмета іпотеки іпотекодержатель укладає з незалежним оцінювачем договір про оцінку предмета іпотеки, і продаж предмета іпотеки здійснюється за ціною, не нижчою за встановлену незалежною оцінкою. Розподіл виручки від продажу предмета іпотеки між іпотекодержателем, іншими особами, які мають зареєстровані права та вимоги на предмет іпотеки, та іпотекодавцем здійснюється відповідно до порядку, передбаченого у ст. 9 цього Закону.

Стаття 8 Закону України «Про іпотечне кредитування, операції з консолідованим іпотечним боргом та іпотечні сертифікати» зазначає:

- у разі реалізації предмета іпотеки іпотекодержателем відповідно до вимог ст. 6 цього Закону правовою підставою для реєстрації у встановленому законом порядку права власності покупця на нерухомість є договір купівлі-продажу;

- у разі реалізації предмета іпотеки відповідно до вимог ст. 7 цього Закону складається протокол, який підписують суб'єкт підприємницької діяльності, що організував реалізацію предмета іпотеки, та покупець предмета іпотеки.

У протоколі зазначаються: опис придбаного покупцем предмета іпотеки; ціна реалізації предмета іпотеки; інформація про покупця предмета іпотеки; дата, до якої покупець повинен повністю сплатити суму коштів за придбаний предмет іпотеки; банківський рахунок суб'єкта підприємницької діяльності, який організував реалізацію предмета іпотеки, для внесення покупцем суми коштів за придбаний предмет іпотеки. Копія протоколу надсилається іпотекодавцю, іпотекодержателю та органу державної виконавчої служби, який здійснює відчуження предмета іпотеки протягом п'яти днів з дати його реалізації. Покупець протягом десяти днів після підписання протоколу сплачує кошти за придбаний предмет іпотеки на зазначений у протоколі банківський рахунок суб'єкта підприємницької діяльності, який організував реалізацію предмета іпотеки. Суб'єкт підприємницької діяльності, який організував реалізацію предмета іпотеки, протягом

п'яти днів після отримання коштів від покупця предмета іпотеки надсилає органу державної виконавчої служби повідомлення про здійснення такої оплати. Протягом п'яти днів з моменту отримання повідомлення про оплату придбаного предмета іпотеки орган державної виконавчої служби складає акт про реалізацію предмета іпотеки.

В акті про реалізацію предмета іпотеки зазначаються: положення про те, що реалізація предмета іпотеки відбулась із дотриманням вимог законодавства; ким, коли і де проводилася реалізація предмета іпотеки; характеристика реалізованого предмета іпотеки за даними служби, яка реєструє права власності на нерухомість; прізвище, ім'я та по батькові (найменування юридичної особи), адреса покупця; сума коштів, внесена за придбаний предмет іпотеки; відомості про документ, на підставі якого право власності на предмет іпотеки належало іпотекодавцю.

Орган державної виконавчої служби не може відмовити у видачі акта про реалізацію предмета іпотеки, якщо така реалізація відбулась відповідно до вимог законодавства. У разі відмови видати акт про реалізацію предмета іпотеки, орган державної виконавчої служби повинен протягом п'яти днів повідомити про це суб'єкта підприємницької діяльності, який організував реалізацію предмета іпотеки, іпотекодавця, іпотекодержателя та покупця. Повідомлення має містити посилання на підстави відмови. Відмова органу державної виконавчої служби видати акт про реалізацію предмета іпотеки може бути оскаржена в суді<sup>380</sup>.

Відповідно до ст. 62-2 Закону України «Про виконавче провадження» після повного розрахунку покупця за придбану нерухомість на підставі протоколу про реалізацію предмета іпотеки та документів, що підтверджують розрахунок за придбану нерухомість, державний виконавець складає акт про реалізацію предмета іпотеки.

Затверджений начальником (заступником начальника) відділу державної виконавчої служби акт державний виконавець видає покупцеві, а копії акта надсилає стягувачеві й боржникові. На підставі копії цього акта нотаріус видає покупцеві свідоцтво про придбання нерухомого майна.

Свідоцтво про придбання нерухомого майна є правовою підставою для реєстрації у встановленому законом порядку права власності

---

<sup>380</sup> Щелкунов О. М. Ризики, пов'язані з реалізацією заставленого майна при виконанні виконавчих документів [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.minjust.gov.ua/0/6625>.

покупця на придбану нерухомість. У разі реалізації предмета іпотеки, який включає майнові права щодо нерухомості, зокрема права оренди (користування) нерухомості, таке свідоцтво є підставою для переведення на нового власника прав і зобов'язань іпотекодавця за договором, який визначає умови надання і здійснення таких прав.

Відповідно до ст. 48 Закону України «Про іпотеку» іпотекодержатель, іпотекодавець, боржник та будь-який учасник прилюдних торгів має право протягом трьох місяців з дня проведення торгів оскаржити їх результати в суді за місцезнаходженням нерухомого майна.

Підсумовуючи наведене, необхідно підкреслити, що чинним законодавством України передбачені підстави виникнення застави (ст. 574 ЦК України). Норма ст. 3 Закону України «Про іпотеку» є логічним продовженням загального правила ЦК для окремих видів застав. Правила, які застосовуються до іпотеки, єдині, якою б не була підстава їх виникнення, різниця полягає в моменті виникнення взаємних зобов'язань і прав іпотекодавця й іпотекодержателя<sup>381</sup>. Отже, право власності на предмет іпотеки може виникнути на підставі: 1) договору; 2) закону; 3) рішення суду. Договір як підстава виникнення іпотеки залишається найпоширенішим інструментом застосування зазначеного цивільно-правового інституту.

Правовими наслідками порушення обов'язків іпотекодавця, встановленими іпотечним договором згідно з ч. 1 ст. 12 Закону України «Про іпотеку», є те, що іпотекодержатель має право вимагати дострокового виконання основного зобов'язання, а в разі його невиконання – звернути стягнення на предмет іпотеки. При цьому слід враховувати, що згідно зі ст. 37 вказаного Закону договір про задоволення вимог іпотекодержателя, який передбачає передачу іпотекодержателю права власності на предмет іпотеки в рахунок виконання основного зобов'язання, є правовою підставою для реєстрації права власності іпотекодержателя на нерухоме майно, що є предметом іпотеки.

Оскільки іпотека носить похідний характер від зобов'язання, яке вона забезпечує, то з припиненням останнього припиняється й іпотека відповідно до ст. 17 Закону України «Про іпотеку». Отже якщо основне зобов'язання буде виконане належно й в повному обсязі, внаслідок чого воно припиняється відповідно до ст. 599 ЦК або припиняється з інших підстав згідно з гл. 50 ЦК, то припиняється у зв'язку цим й іпотека.

---

<sup>381</sup> *Зобов'язальне право: підручник / За ред. Є. О. Харитоновна, Н. Ю. Голубевої.* – К.: Істина, 2011. – С. 86.

### § 3. Набуття та припинення права власності на підставі договору лізингу

Договірні відносини з лізингу майна регулюються § 6 гл. 58 Цивільного кодексу України (далі – ЦК)<sup>382</sup> «Лізинг», § 5 гл. 30 Господарського кодексу України (далі – ГК)<sup>383</sup> «Оренда майна та лізинг», також положеннями ЦК України про купівлю-продаж, поставку та Законом України «Про фінансовий лізинг» від 16 грудня 1997 р. в редакції Закону України від 16 січня 2004 р.<sup>384</sup> Крім того, оскільки операції фінансового лізингу вважаються фінансовими послугами, на них поширюються вимоги Закону України від 12 липня 2001 р. «Про фінансові послуги та державне регулювання ринків фінансових послуг» та відповідних підзаконних нормативних актів.

Серед підзаконних актів, що регулюють відносини лізингу, доцільно відзначити Порядок використання коштів державного бюджету, що спрямовуються на придбання вітчизняної техніки і обладнання для агропромислового комплексу на умовах фінансового лізингу та заходи з операцій фінансового лізингу, затверджені постановою Кабінету Міністрів України від 10 грудня 2003 р. № 1904, Порядок використання коштів державного бюджету, які виділяються на надання кредитів для здійснення операцій з фінансового лізингу авіаційної техніки, затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 14 квітня 2004 р. № 469, а серед відомчих – наказ Міністерства України у справах науки і технологій від 3 березня 1998 р. № 59 «Про затвердження нормативних актів щодо порядку фінансування інноваційних проектів», яким, зокрема, було затверджено Примірний договір фінансового лізингу та Примірний інноваційний договір, який передбачає застосування фінансового лізингу. Митне оформлення об'єктів лізингу (оренди), що переміщуються через митний кордон України, здійснюється відповідно до Порядку, затвердженого наказом Державної митної служби України від 16 лютого 2000 р. № 83. Крім того, лізингові відносини, що складаються під час морських перевезень, регулюються спеціальним нормативним актом – Кодексом торговельного мореплавства України (глава 2 розділу VI)<sup>385</sup>.

---

<sup>382</sup> *Цивільний кодекс* України: Прийнятий 16 січня 2003 року. – К.: Істина, 2003. – 368 с.

<sup>383</sup> *Господарський кодекс* України: Офіційний текст. – К.: Кондор, 2004. – 208 с.

<sup>384</sup> *Закон України* «Про фінансовий лізинг» від 16 грудня 1997 р. // Відомості Верховної Ради України. – 2004. – № 15. – Ст. 231.

<sup>385</sup> *Кодекс торговельного мореплавства* від 23.05.1995 року // Відомості Верховної Ради України. – 1995. – №№ 47, 48, 49, 50, 51, 52. – Ст. 349.

Відповідно до ч. 1 ст. 806 ЦК України за договором лізингу одна сторона (лізингодавець) передає або зобов'язується передати другій стороні (лізингоодержувачеві) у користування майно, що належить лізингодавцю на праві власності і було набуто ним без попередньої домовленості з лізингоодержувачем (прямий лізинг), або майно, спеціально придбане лізингодавцем у продавця (постачальника) відповідно до встановлених лізингоодержувачем специфікацій та умов (непрямий лізинг), на певний строк і за встановлену плату (лізингові платежі). Відповідні положення щодо договору лізингу містяться і в ст. 292 ГК України. Використання лізингу в господарській практиці часто зумовлюється відсутністю або недостатністю коштів для придбання майна у власність. З огляду на це, лізинг вважається одним з найбільш перспективних шляхів розвитку відносин власності та залучення інвестиційних коштів.

Згідно з ч. 2 ст. 1 Закону України «Про фінансовий лізинг» за договором фінансового лізингу лізингодавець зобов'язується набути у власність річ у продавця (постачальника) відповідно до встановлених лізингоодержувачем специфікацій та умов і передати її у користування лізингоодержувачеві на визначений строк не менше одного року за встановлену плату (лізингові платежі). Тобто, на відміну від ЦК і ГК, даний Закон визначає мінімальний строк договору лізингу, а також встановлює особливості окремих видів (наприклад, оперативного) і форм (зворотного, пайового, міжнародного тощо) лізингу, які допускає і ч. 2 ст. 292 ГК України.

Специфіка *оперативного лізингу* полягає в тому, що в цьому випадку договір укладається на значно менший строк, ніж це вимагається для повної амортизації відповідного обладнання чи іншого майна. По закінченню зазначеного строку майно, що було передане в оренду, повертається лізингодавцеві, який має можливість ще раз (повторно) передати його в оренду. Цей вид лізингу виключає придбання орендарем майна, що належить лізингодавцеві.

У юридичній літературі нерідко можна зустріти вказівку на такий вид лізингу, як *револьверний (поновлюючий) лізинг*. Як зазначає В. Д. Газман, підставою для виділення такого виду лізингу є особливий тип фінансування, при якому після закінчення першого строку договір лізингу продовжується на наступний період. При цьому об'єкти лізингу через деякий час в залежності від тривалості використання і за бажанням лізингоотримувача замінюються на більш сучасні зразки.



Кількість об'єктів лізингу і строки їх використання за поновлюючим лізингом попередньо не обговорюються<sup>386</sup>.

За договором *зворотного лізингу* передбачається набуття лізингодавцем майна у власника і зворотнє передання йому цього майна у користування на умовах лізингу. *Пайовий лізинг* – це здійснення підприємницької діяльності за участю суб'єктів лізингу на основі укладення багатостороннього договору і залучення кредиторів, які беруть участь у здійсненні лізингу, інвестуючи свої кошти. При цьому сума інвестованих кредиторами коштів не може становити більше 80 відсотків вартості набутого для лізингу майна. *Міжнародним* вважається лізинг, якщо в ньому беруть участь суб'єкти підприємницької діяльності різних держав або якщо майно чи платежі перетинають державні кордони.

Іноземне законодавство оперує різними термінами для позначення договорів, що регулюють лізингові відносини. Наприклад, у французькому законодавстві отримав закріплення договір під назвою «кредит-оренда», який поєднує у собі елементи як найму майна, так і кредитних відносин і може розглядатися як специфічний вид лізингу. Обов'язковою умовою договору кредит-оренди визнається надання орендареві права на купівлю орендованого майна<sup>387</sup>. У бельгійському законодавстві використовуються поняття як «договір майнового найму-фінансування» (location-financement), так і «оренда» (leasing)<sup>388</sup>. Цивільний кодекс Квебеку, у свою чергу, розглядає договір лізингу в якості окремого виду цивільно-правового договору (поряд із договором майнового найму) і присвячує цьому самостійному договору окрему главу (гл. 3 «Про лізинг»)<sup>389</sup>.

Широке поширення лізингових операцій у багатьох державах світу, розбіжності в правовому регулюванні договору лізингу обумовили необхідність уніфікації правил про міжнародний лізинг, що призвело до розробки у рамках Міжнародного інституту з уніфікації приватного права (УНІДРУА) Конвенції про міжнародний

---

<sup>386</sup> Газман В. Д. Лізинг: Теория, практика, комментарии / В. Д. Газман. – М., 1997. – С. 27.

<sup>387</sup> Покровская В. В. Международные коммерческие операции и их регламентация / В. В. Покровская. – М., 1996. – С. 120.

<sup>388</sup> Харитонова Ю. С. Финансовая аренда (лизинг) / Ю. С. Харитонова // Законодательство. – 1998. – № 1. – С. 25.

<sup>389</sup> Гражданский кодекс Квебека: Пер с англ. и фр. М.: Международный центр финансово-экономического развития, 1999. – С. 280–281.

фінансовий лізинг, підписаної в Оттаві 28 травня 1988 р.<sup>390</sup>, яка застосовується у тому випадку, коли лізингодавець і лізингоотримувач здійснюють свою діяльність у різних державах-учасниках Конвенції (п. 1 ст. 3). Україна приєдналася до цієї Конвенції 11 січня 2006 р.

Під договором фінансового лізингу в Конвенції (ст. 1) розуміється договір, в якому одна сторона (лізингодавець) за вказівкою другої сторони (лізингоодержувача) укладає угоду (договір поставки) з третьою стороною (постачальником), за якою лізингодавець набуває у власність комплекс засобів виробництва та інше обладнання на умовах, погоджених з лізингоодержувачем, і укладає з ним лізингову угоду, за якою надає лізингоодержувачеві право використовувати обладнання за орендну плату.

Безпосередніми *суб'єктами договору лізингу* виступають: лізингодавець – юридична особа, яка передає право володіння та користування предметом лізингу лізингоодержувачу; лізингоодержувач – фізична або юридична особа, яка отримує право володіння та користування предметом лізингу від лізингодавця; продавець (постачальник) – фізична або юридична особа, в якій лізингодавець набуває річ, що буде передана як предмет лізингу лізингоодержувачеві; інші юридичні або фізичні особи. Суб'єктний склад у договірних відносинах лізингу ускладнюється, якщо лізингоодержувач передає третій особі предмет лізингу в сублізинг.

Із набранням чинності Законом України «Про фінансові послуги та державне регулювання ринків фінансових послуг», який відніс операції фінансового лізингу до категорії фінансових послуг, практичного значення набуло виокремлення лізингодавців – юридичних осіб, здійснення операцій фінансового лізингу у яких є виключним видом діяльності (спеціалізовані лізингові компанії), та суб'єктів, які вступають у лізингові відносини, проте надання таких фінансових послуг не є для них виключним видом діяльності.

Особливістю договору лізингу є визначений законом перелік його *істотних умов*, якими є: а) предмет лізингу; б) строк, на який лізингоодержувачу надається право користування предметом лізингу (строк лізингу); в) розмір лізингових платежів; г) інші умови, щодо яких за заявою хоча б однієї зі сторін має бути досягнуто згоди (ч. 2 ст. 6 Закону України «Про фінансовий лізинг»).

---

<sup>390</sup> *Гражданское, торговое и семейное право капиталистических стран: Сборник нормативных актов: Обязательственное право.* – М., 1999. – С. 187–192.

Таким чином, договору лізингу притаманні *характерні особливості*, що виділяють його в окремих вид договорів найму (оренди).

По-перше, на відміну від звичайного договору найму (оренди), у користування наймачеві (лізингоодержувачеві) передається технічний об'єкт, спеціально придбаний лізинговою організацією для наймача за його проханням.

По-друге, договір лізингу, як правило, укладається на певний строк, встановлений договором. Причому цей строк є тривалим і включає нерідко весь період ефективної служби орендованого обладнання, тобто наближується до строку його повної амортизації.

По-третє, обсяг лізингових платежів повинен перевищувати купівельну ціну обладнання, а різниця складає прибуток лізингодавця. Причому порядок, розміри і строки періодичних платежів визначаються в договорі таким чином, щоб понесені лізингодавцем витрати у зв'язку з придбанням майна були відшкодовані останньому у найкоротші строки.

По-четверте, по закінченню строку дії договору лізингу лізингоодержувачеві зазвичай надається право придбати об'єкт лізингу у власність за його залишковою ціною. Однак не виключається можливість й інших дій сторін із закінченням строку лізингу, наприклад, поновлення договору лізингу ще на деякий строк або повернення майна лізингодавцеві.

По-п'яте, у якості зобов'язаної особи за договором лізингу, поряд із лізингодавцем і лізингоодержувачем, виступає також продавець майна, який є його власником і не бере участі в договорі лізингу в якості його сторони.

По-шосте, лізингодавець, на відміну від загальних положень про найм (оренду), не є власником або титульним володільцем майна, що підлягає переданню у найм (оренду). Більш того, на лізингодавця покладається обов'язок придбати у власність це майно, що належить іншій особі (продавцю) і повідомити продавця про те, що таке майно призначене для передання його у найм.

Як стверджує Д. С. Січко, договір лізингу слід вважати двостороннім (а не багатостороннім), нерозривно пов'язаним з договором купівлі-продажу орендованого майна. Учасники такого договору не мають жодного права чи обов'язку, які б належали одночасно кожному з них, що як раз і характеризує двосторонній правочин. Більш того, якщо договір лізингу передбачає вчинення дій щодо продажу (поставки) устаткування, його перевезення, монтажу тощо, такий договір містить елементи кулівлі-продажу, поставки, перевезення,

підряду, найму тощо, тобто є змішаним договором, у якому головними є елементи майнового найму<sup>391</sup>.

Таким чином, ніякого трьохстороннього договору, який би породжував єдине лізингове зобов'язання, не існує. Замість цього лізингові відносини опосередковуються двома договорами: договором лізингу і договором купівлі-продажу, останній із яких є договором на користь третьої особи. Зазначені договори породжують два різні зобов'язання (купівлі-продажу і лізингу).

Відповідно до ст. 807 ЦК України *предметом договору лізингу* може бути неспоживна річ, визначена індивідуальними ознаками, віднесена відповідно до законодавства до основних фондів. Не можуть бути предметом договору лізингу земельні ділянки та інші природні об'єкти, а також інші речі, встановлені законом. Таким чином, мова йде про будь-які неспоживні речі, рухомі й нерухомі, зокрема, споруди, будівлі, транспортні засоби, за винятком земельних ділянок та інших природних ресурсів, а також майна, яке обмежено або виключено з цивільного обороту. Так, згідно з ч. 2 ст. 3 Закону України «Про фінансовий лізинг» предметом договору лізингу не можуть бути земельні ділянки та інші природні об'єкти, єдині майнові комплекси підприємств та їх відокремлені структурні підрозділи (філії, цехи, дільниці). Слід зауважити, що за правилами ч. 4 ст. 191 ЦК підприємство може бути об'єктом правочинів, зокрема купівлі-продажу та найму (оренди). Оскільки лізинг є видом договору найму, вказана у Законі заборона передання підприємства в лізинг протирічить встановленому ЦК України правовому режиму такого об'єкта цивільних прав як підприємство. Безумовно, предметом договору лізингу не можуть бути майнові права.

Майно, що перебуває в державній або комунальній власності та щодо якого відсутня заборона передачі в користування та/або володіння, може бути передано в лізинг у порядку, встановленому законом (ч. 3 ст. 3 Закону України «Про фінансовий лізинг»).

Характерною ознакою фінансового лізингу є первісне набуття лізингодавцем на відповідній правовій підставі майна у продавця (постачальника) за замовленням лізингоодержувача, що, в свою

---

<sup>391</sup> Січко Д. С. Правова природа лізингу в Україні: Автореф. ... дис. канд. юрид. наук: 12.00.03 / Д. С. Січко; Львівський національний університет ім. Івана Франка. – Львів, 2006. – 22 с. – С. 7.

чергу, пов'язано з інвестуванням коштів лізингодавця. Лізингодавець у договорі фінансового лізингу набуває майно згідно із встановленими лізингоодержувачем специфікаціями та умовами. Тобто, на відміну від інститутів найму (оренди), а також прямого лізингу, які характеризуються наявністю у наймодавця (орендодавця, лізингодавця) предмета найму (оренди, прямого лізингу), лізингодавець за договором фінансового лізингу приймає від лізингоодержувача попереднє замовлення на відповідне майно, необхідне останньому, і після виконання замовлення передає йому це майно.

Вибір продавця предмета лізингу здійснюється за домовленістю між лізингодавцем і лізингоодержувачем. У договорі лізингу, як правило, фіксується, хто зі сторін договору здійснює вибір продавця предмета лізингу. У подальшому підтвердженням вибору продавця предмета лізингу буде договір купівлі-продажу, в якому вказується особа продавця. Крім того, про погодження може свідчити візування лізингоодержувачем проекту договору купівлі-продажу предмета лізингу між лізингодавцем і продавцем. На практиці нерідко має місце ситуація, коли особу продавця предмета лізингу обирає лізингоодержувач, але, всупереч умовам договору лізингу, договір купівлі-продажу предмета лізингу укладається з іншою особою. При цьому фактично вибір продавця предмета лізингу здійснює лізингодавець.

Встановлення волевиявлення сторін договору лізингу щодо того, хто з них обрав продавця та/або визначив предмет лізингу, має здійснюватися на основі чіткої письмової домовленості між ними. Така умова є істотною для договору лізингу. Якщо лізингодавець під час придбання предмета лізингу відступає від умов договору лізингу, обираючи на власний розсуд продавця та/або визначаючи характеристики предмета лізингу, а лізингоодержувач, у свою чергу, приймає таке виконання, то слід визнати обов'язок лізингодавця виконаним належним чином. Водночас, лізингоодержувач має право відмовитися від прийняття виконання, оскільки лізингодавець не виконав свій обов'язок належним чином, що тягне за собою відповідні правові наслідки, пов'язані з порушенням договірних зобов'язань.

Слід звернути увагу, що згідно з п. 1 ч. 1 ст. 11 Закону України «Про фінансовий лізинг», лізингоодержувач має право обирати предмет лізингу та продавця або встановити специфікацію предмета лізингу і доручити вибір лізингодавцю. Аналіз зазначеної норми дозволяє дійти висновку, що в ній закріплено кілька моделей можливої поведінки сторін договору лізингу щодо визначення умов

придбання предмета лізингу: 1) вибір продавця та предмета лізингу здійснює лізингоодержувач; 2) лізингоодержувач встановлює специфікацію предмета лізингу і доручає вибір продавця та/або предмет лізингу лізингодавцю.

Отже, так чи інакше встановлення специфікації предмета лізингу залишається правом виключно лізингоодержувача. При цьому слід звернути увагу на те, що в зазначеній нормі законодавець розмежовує поняття «встановлення специфікації предмета лізингу» та «вибір предмета лізингу». Встановлення специфікації предмета лізингу полягає в тому, що лізингоодержувач визначає найменування, кількість, тип, модель, марку, найменування виробника, вартість тощо речі, що має бути передана лізингоодержувачу як предмет лізингу.

Обов'язок придбання речі лізингодавець виконує укладенням договору купівлі-продажу (поставки) предмета лізингу, з урахуванням норм ЦК України та ГК України про купівлю-продаж (поставку). Як правило, продавцем предмета лізингу є особа, яка не є стороною договору лізингу. Водночас, у випадку «зворотного» лізингу особи продавця предмета лізингу та лізингодавця збігаються. При укладенні договору купівлі-продажу предмета лізингу воля лізингодавця певною мірою обмежена договором лізингу в частині визначення умов про предмет лізингу, вартість і строки його передання лізингодавцю або лізингоодержувачу.

За договором прямого (фінансового) лізингу лізингодавець передає лізингоодержувачу майно у користування. Після закінчення строку договору фінансового лізингу майно, що складає предмет прямого (фінансового) лізингу, повертається лізингодавцю.

У свою чергу, вищезазначене не означає повну заборону на перехід права власності на предмет лізингу від лізингодавця до лізингоодержувача.

Договір фінансового лізингу передбачає два варіанти завершення лізингових відносин – повернення майна лізингодавцю або перехід майна у власність лізингоодержувача. Незважаючи на кінцеву мету сторін договору, в його умовах необхідно передбачити порядок, який регулює обидва варіанти розвитку правовідносин.

Під час повернення майна лізингоодержувачем лізингодавцю слід чітко визначити терміни повернення і конкретно-певний порядок дій.

Якщо це питання не буде врегульовано положеннями договору, стає актуальним застосування ч. 2 ст. 530 ЦК України. Ця стаття визначає, що якщо термін виконання боржником зобов'язання не встановлений або визначений моментом подання вимоги, кредитор має право вимагати

його виконання у будь-який час. Боржник повинен виконати таке зобов'язання у 7-денний термін з дня подання вимоги, якщо обов'язок негайного виконання не вказаний у договорі або акті цивільного законодавства. Тобто необхідно направити відповідну вимогу лізингоодержувачу про повернення майна.

Оскільки на відносини договору лізингу поширюють свою дію норми, що регулюють орендні правовідносини за невиконання обов'язків щодо повернення майна, лізингодавець має право вимагати від лізингоодержувача сплатити штраф у розмірі подвійної плати за час користування річчю у період прострочення. Це впливає зі статей 785, 806 ЦК України.

У свою чергу, лізингодавець як власник предмета лізингу вільний у розпорядженні ним, що може проявитися у його продажу під час дії договору лізингу або з його закінченням. З іншого боку, в якості предмета лізингу може використовуватися така річ, яка в силу властивостей, може стати об'єктом інтересу лізингоодержувача. У такому разі лізингодавець та лізингоодержувач потребують узгодження між собою умови придбання останнім предмета лізингу до чи після спливу строку дії договору лізингу.

Відповідно до ч. 2 ст. 777 ЦК України у разі якщо наймодавець бажає продати річ, що є об'єктом найму, наймач, який належно виконує свої обов'язки, має переважне право перед іншими особами на її придбання. Тобто, лише в разі повної відмови наймача купити річ або відмови придбати її на умовах, запропонованих наймодавцем, останній може запропонувати річ іншим особам. Але якщо немає бажаючих купити річ на умовах, запропонованих наймодавцем, і він погодився продати її на умовах, які задовольняють наймача, останній знову має переважне право на її купівлю.

У ЦК України, ГК України та Законі України «Про фінансовий лізинг» відсутнє спеціальне законодавче регулювання відносин з придбання лізингоодержувачем предмета лізингу. Існує лише норма ч. 2 ст. 8 Закону України «Про фінансовий лізинг», відповідно до якої якщо сторони договору лізингу уклали договір купівлі-продажу предмета лізингу, то право власності на предмет лізингу переходить до лізингоодержувача в разі та з моменту сплати ним визначеної договором ціни, якщо договором не передбачене інше. У разі переходу права власності на предмет лізингу від лізингодавця до іншої особи відповідні права та обов'язки лізингодавця за договором лізингу переходять до нового власника предмета лізингу.

За відсутності в договорі іншого порядку переходу права власності, крім укладення договору купівлі-продажу, лізингоотримувач не зможе претендувати на автоматичний перехід права власності. У зв'язку з цим, щоб уникнути непорозумінь, пов'язаних з переходом права власності, рекомендується зазначати, що перехід (достроковий перехід) права власності на предмет лізингу оформлюється актом, який підписується уповноваженими представниками сторін та скріплюється їх печаткою. При цьому в разі невиконання цього зобов'язання лізингодавець несе відповідальність у вигляді сплати штрафу, а у разі ухилення лізингодавця від свого обов'язку щодо оформлення акта у лізингоотримувача виникне право на визнання за собою права власності в судовому порядку. Такий механізм переходу права власності на предмет лізингу був реалізований лізингоотримувачем у справі № 13/169 у Постанові Вищого господарського суду України від 10.11.10 р.

Відсутність правових норм, присвячених законодавчому регулюванню придбання лізингоодержувачем предмета лізингу, не знижує інтересу до цього аспекту лізингових зобов'язань з боку науковців та практиків.

Беручи до уваги наведене, варто зазначити позицію окремих органів державної влади, які у своїх роз'ясненнях здійснюють спробу розтлумачити ситуацію, пов'язану із набуттям лізингоодержувачем права власності на предмет договору лізингу. Так, Державна податкова адміністрація України в своєму листі від 12.11.2004 р. № 512/2/15-1114<sup>392</sup> щодо укладення додаткового договору купівлі-продажу після укладення договору фінансового лізингу зазначає, що відповідно до ст. 806 ЦК України за договором лізингу одна сторона (лізингодавець) передає або зобов'язується передати другій стороні (лізингоодержувачеві) у користування майно, що належить лізингодавцю на праві власності і було набуто ним без попередньої домовленості із лізингоодержувачем (прямий лізинг), або майно, спеціально придбане лізингодавцем у продавця (постачальника) відповідно до встановлених лізингоодержувачем специфікацій та умов (непрямий лізинг), на певний строк і за встановлену плату (лізингові платежі).

При цьому до відносин, пов'язаних із лізингом, застосовуються загальні положення про купівлю-продаж та положення про договір

---

<sup>392</sup> *Лист* Державної податкової адміністрації України від 12.11.2004 р. № 512/2/15-1114 // Бухгалтерія. – № 9. – 28 лютого 2005 р.



поставки, якщо інше не встановлено законом. Крім того, ч. 1 ст. 2 Закону України «Про фінансовий лізинг» визначено, що відносини, що виникають у зв'язку з договором фінансового лізингу, регулюються положеннями ЦК України про лізинг, найм (оренду), купівлю-продаж, поставку з урахуванням особливостей, що встановлюються цим Законом.

Отже, на думку Державної податкової адміністрації України, укладення додаткового договору купівлі-продажу об'єкта договору фінансового лізингу, у разі якщо умова переходу права власності на цей об'єкт передбачена договором фінансового лізингу, не є обов'язковим.

З таким трактуванням можна погодитися лише за умови, що під укладенням додаткового договору купівлі-продажу предмета лізингу розуміється додаткове підписання окремого документу (документів), в яких фіксується зміст договору купівлі-продажу предмета лізингу, оскільки, якщо у договорі фінансового лізингу міститься умова, відповідно до якої у лізингоодержувача виникає право власності на предмет лізингу за певних умов, то йдеться про те, що у зазначеному договорі одночасно з лізинговими зобов'язаннями врегульовані договірні зобов'язання, що опосередковують набуття права власності.

У свою чергу, такий договір лізингу слід кваліфікувати як змішаний договір у розумінні ч. 2 ст. 628 ЦК України, згідно з якою сторони мають право укласти договір, в якому містяться елементи різних договорів. До відносин сторін у змішаному договорі застосовуються у відповідних частинах положення актів цивільного законодавства про договори, елементи яких містяться у змішаному договорі, якщо інше не встановлено договором або не впливає із суті змішаного договору. Звісно, що у такому разі позбавленим будь-якого сенсу вбачається додаткове оформлення договору купівлі-продажу чи іншого договору, що передбачає перехід до лізингоодержувача права власності на предмет лізингу, оскільки таке оформлення здійснено в рамках документа договору лізингу.

З моменту передання предмета лізингу у володіння лізингоодержувачу ризик випадкового знищення або випадкового пошкодження предмета лізингу переходить до лізингоодержувача, якщо інше не встановлено договором (ч. 1 ст. 13 Закону України «Про фінансовий лізинг»).

Підставою переходу права власності на предмет лізингу може бути лише факт укладення договору між лізингодавцем і лізингоодержувачем. При цьому, підставою переходу права власності на майно можуть бути різноманітні цивільно-правові договори (купівля-продаж, поставка, контракція, позика, міна, дарування тощо). Зважаючи на це, можна

розглянути певні варіанти договірної регулювання переходу права власності на предмет лізингу до лізингоодержувача.

*Укладення договору купівлі-продажу предмета лізингу як спосіб урегулювання між сторонами договору лізингу відносин щодо придбання права власності на предмет лізингу є найбільш розповсюдженим у практиці учасників договірних відносин лізингу.*

Умови договору купівлі-продажу предмета лізингу можуть оформлюватися як елемент тексту договору лізингу, який стає внаслідок цього змішаним договором або як окремий документ договору купівлі-продажу. Від обрання способу оформлення сутність договору не змінюється.

Як і для будь-якого іншого договору, для договору купівлі-продажу предмета лізингу істотною умовою є предмет договору. Зважаючи на те, що предметом договору лізингу є відповідна річ, то саме вона і є предметом цього договору купівлі-продажу предмета лізингу.

Передання лізингодавцем речі лізингоодержувачу на виконання умов договору купівлі-продажу предмета лізингу, як правило, фактично не відбувається. Оформлення факту передання предмета лізингу здійснюється шляхом складання та підписання сторонами цього договору акта передання-приймання речі.

Важливим аспектом відносин між сторонами будь-якого договору купівлі-продажу є виконання покупцем перед продавцем обов'язку щодо сплати вартості товару. Як свідчить практика, під час укладення договору лізингу його сторони, як правило, обумовлюють, що в складі лізингових платежів сплачується сума, яка компенсує лізингодавцю всі його витрати на оплату вартості предмета лізингу. При цьому важливо, щоб договір містив застереження про те, що сплата лізингоодержувачем цієї компенсації одночасно є сплатою вартості предмета лізингу за договором купівлі-продажу. Інакше довести те, що лізингоодержувач виплачував у складі лізингових платежів саме ціну товару за договором купівлі-продажу проблематично.

Можливі ситуації, коли договором лізингу визначається, що лізингоодержувач може стати власником предмета лізингу, сплативши за це лізингодавцю залишкову вартість предмета лізингу, що є характерним для тих випадків, коли придбання права власності на предмет лізингу відбувається раніше спливу строку користування ним. Залишковою вартістю є сума, яка становить різницю між сумою, витраченою лізингодавцем для придбання предмета лізингу, та сумою, що сплачена лізингоодержувачу з метою компенсації таких витрат лізингодавця.

Лізингодавець може поставити питання про викуп лізингоодержувачем предмета лізингу за його ринковою вартістю, що актуально тоді, коли внаслідок дії різноманітних чинників вартість предмета лізингу значно збільшилася порівняно з тим, скільки було сплачено за неї під час первинного придбання.

У разі переходу до лізингоодержувача за договором фінансового лізингу права власності на предмет лізингу, який знаходиться в державній (комунальній) власності, його вартість оцінюється відповідно до Методики оцінки об'єктів оренди, затвердженої Постановою Кабінету Міністрів України від 10 серпня 1995 р. № 629 (в редакції постанови від 2 січня 2003 р. № 3).

Важливим практичним питанням є момент виникнення права власності лізингоодержувача (покупця) на предмет лізингу за договором купівлі-продажу. Спеціальна норма, спрямована на визначення моменту виникнення у лізингоодержувача права власності на предмет лізингу, міститься у ч. 2 ст. 8 Закону України «Про фінансовий лізинг», згідно з якою, якщо сторони договору лізингу уклали договір купівлі-продажу предмета лізингу, то право власності на предмет лізингу переходить до лізингоодержувача в разі та з моменту сплати ним визначеної договором ціни, якщо договором не передбачене інше.

Однак слід зазначити, що, по-перше, зазначена норма ч. 2 ст. 8 Закону України «Про фінансовий лізинг» регулює виключно відносини, пов'язані з придбанням права власності на предмет лізингу на підставі укладення лізингодавцем договору купівлі-продажу саме з лізингоодержувачем, а не іншими особами. По-друге, за загальним правилом, моментом виникнення у лізингоодержувача права власності на предмет лізингу є сплата лізингоодержувачем ціни, визначеної у договорів купівлі-продажу. По-третє, викладена норма є диспозитивною, а тому може передбачати й інший момент виникнення у лізингоодержувача права власності на предмет лізингу.

Зокрема, сторони договору купівлі-продажу можуть застосувати до регулювання відносин між ними норми ст. 334 ЦК України, яка визначає момент набуття права власності за договором і передбачити момент набуття права власності на предмет лізингу до моменту його передання лізингоодержувачу. Крім того, право власності на предмет лізингу виникає у лізингоодержувача не лише з моменту сплати ним всієї вартості предмета лізингу, а й з моменту повного виконання лізингоодержувачем усіх зобов'язань за договором лізингу. Таке застереження створює для лізингодавця певні гарантії, пов'язані з

тим, що в разі невиконання лізингоодержувачем взятих на себе зобов'язань (наприклад, щодо сплати лізингових платежів), лізингодавець, залишаючись власником предмета лізингу, матиме право витребувати його від лізингоодержувача та компенсувати свої збитки за рахунок продажу чи іншого відчуження предмета лізингу<sup>393</sup>.

По-четверте, практичну зацікавленість викликає співвідношення норм ч. 2 ст. 8 Закону України «Про фінансовий лізинг» та ч. 3 і 4 ст. 334 ЦК України. Нагадаємо, що норма ч. 2 ст. 8 Закону України «Про фінансовий лізинг» пов'язує момент переходу до лізингоодержувача права власності на предмет лізингу зі сплатою його ціни, якщо інше не передбачено договором. Натомість у ч. 3 і 4 ст. 334 ЦК України встановлені інші правила визначення моменту виникнення права власності на майно за договором. Зокрема, цими нормами передбачається, що право власності на майно за договором, який підлягає нотаріальному посвідченню, виникає у набувача з моменту такого посвідчення або з моменту набрання законної сили рішенням суду про визнання договору, не посвідченого нотаріально, дійсним.

Якщо договір про відчуження майна підлягає державній реєстрації, право власності у набувача виникає з моменту такої реєстрації. При цьому, згідно зі ст. 657 ЦК України договір купівлі-продажу земельної ділянки, єдиного майнового комплексу, житлового будинку (квартири) або іншого нерухомого майна укладається у письмовій формі і підлягає нотаріальному посвідченню та державній реєстрації. Враховуючи імперативний характер викладених норм, між ними та ч. 2 ст. 8 Закону України «Про фінансовий лізинг» існує колізія, що потребує свого вирішення, оскільки це безпосередньо впливає на практику застосування даних положень законодавчих актів України.

Крім того, така правова суперечність може суттєво вплинути на подальшу реалізацію лізингоодержувачем своїх прав щодо предмета лізингу, зокрема, в частині оспорування набуття ним на предмет лізингу права власності. Внаслідок цього договори про відчуження предмета лізингу, укладені лізингоодержувачем, можуть стати об'єктом оспорування на предмет дійсності чи укладення.

Однак слід зазначити, що все ж таки норма ч. 2 ст. 8 Закону України «Про фінансовий лізинг» має пріоритет при застосуванні, оскільки

---

<sup>393</sup> *Науково-практичний коментар Цивільного кодексу України: У 2-х т. / За ред. О. В. Дзери, Н. С. Кузнєцової, В. В. Луця. – К., 2005. – Т. I. – 556 с. – С. 331.*

є спеціальною щодо норм ЦК України і стосується лише випадків викупу предмета лізингу в зв'язку із договором фінансового лізингу.

Крім того, сторони договору лізингу, враховуючи вимоги ч. 3 і 4 ст. 334 ЦК України та диспозитивний характер норми ч. 2 ст. 8 Закону України «Про фінансовий лізинг», можуть врегулювати між собою в рамках договору купівлі-продажу момент виникнення у лізингоодержувача права власності на предмет лізингу (нерухоме майно) таким чином, щоб урахувати зазначені норми ЦК України.

*Укладення попереднього договору як спосіб вирішення проблеми придбання права власності на предмет лізингу* суб'єкти лізингових відносин використовують досить рідко. Юридичною основою використання саме такого способу придбання лізингоодержувачем права власності на предмет лізингу є норма ст. 635 ЦК України, на основі якої лізингоодержувач та лізингодавець можуть домовитися між собою про те, що протягом певного строку (у певний термін) вони зобов'язані укласти між собою договір купівлі-продажу чи інший договір, спрямований на відчуження права власності на предмет лізингу до лізингоодержувача.

При цьому, у попередньому договорі сторони узгоджують умови майбутнього (основного) договору. Якщо певні істотні умови все ж не були ними узгоджені, то в подальшому при укладенні основного договору сторони можуть їх додаткового узгодити в порядку, визначеному попереднім договором та/або актами цивільного законодавства України. Попередній договір укладається у формі, встановленій для основного договору, а якщо форма основного договору не встановлена, – у письмовій формі.

Згідно з абз. 2 ч. 1 ст. 635 ЦК України законом може бути встановлено обмеження строку (терміну), протягом якого має бути укладений основний договір на підставі попереднього договору. Такий виняток, наприклад, передбачений нормою ч. 1 ст. 182 ГК України, відповідно до якої основний господарський договір на підставі попереднього договору має бути укладений не пізніше одного року з моменту укладення останнього.

Важливо також мати на увазі правові наслідки порушення однією зі сторін попереднього договору взятих на себе зобов'язань, а саме за ухилення від укладення основного договору. Так, згідно з ч. 2 ст. 635 ЦК України, сторона, яка необґрунтовано ухиляється від укладення договору, передбаченого попереднім договором, повинна відшкодувати другій стороні збитки, завдані простроченням, якщо інше не встановлено попереднім договором або актами цивільного законодавства.

Попереднім договором можуть встановлюватися й інші правові наслідки прострочення однією зі сторін попереднього договору, як то: неустойка, втрата завдатку тощо. При цьому слід звернути увагу на норму ч. 3 ст. 182 ГК України, згідно з якою у разі, якщо сторона, яка уклала попередній договір, одержавши проект договору від іншої сторони, ухиляється від укладення основного договору, друга сторона має право вимагати укладення такого договору в судовому порядку. Як наслідок, день набрання чинності рішення суду, яким вирішено питання щодо переддоговірного спору, вважається днем укладення відповідного господарського договору, якщо рішенням суду не визначено інше.

*Дарування предмета лізингу як спосіб придбання предмета лізингу*, незважаючи на те, що майже не використовується у практиці вітчизняних суб'єктів договірних відносин лізингу, все ж можливий. Юридичною основою його реалізації є норми глави 55 ЦК України. Якщо з укладенням договору дарування предмета лізингу за участю більшості учасників цивільних відносин якихось юридичних особливостей не виникає, то коли в якості сторін такого договору виступають підприємницькі товариства, такі особливості все ж існують. Йдеться про те, що відповідно до ч. 3 ст. 720 ЦК України підприємницькі товариства можуть укладати договір дарування між собою, якщо право здійснювати дарування прямо встановлено установчим документом дарувальника. Це положення не поширюється на право юридичної особи укладати договір пожертви.

Відмова від договору лізингу з боку лізингоодержувача можлива в односторонньому порядку, якщо має місце значне (зазвичай понад 30 днів) прострочення передачі предмета лізингу, за умови письмового повідомлення про це лізингодавця, а з боку лізингодавця – якщо лізингоодержувач не сплатив лізинговий платіж частково або в повному обсязі та прострочення сплати становить більше 30 днів; при цьому лізингодавець має право вимагати повернення предмета лізингу від лізингоодержувача у безспірному порядку на підставі виконавчого напису нотаріуса.

Отже, особливістю договору лізингу є те, що після закінчення строку його дії наймачеві (лізингоодержувачеві) зазвичай надається право придбати об'єкт лізингу у власність за його залишковою ціною. Однак не виключається можливість й інших дій сторін після закінчення строку лізингу, наприклад, поновлення договору лізингу ще на деякий строк або повернення майна лізингодавцеві.

Якщо сторони договору лізингу уклали договір купівлі-продажу предмета лізингу, то право власності на предмет лізингу переходить до лізингоодержувача в разі та з моменту сплати ним визначеної договором ціни, якщо договором не передбачене інше.

Таким чином, на практиці переважає таке договірне регулювання відносин між лізингодавцем і лізингоодержувачем щодо придбання права власності на предмет лізингу: 1) передбачається, що лізингодавець зобов'язаний передати предмет лізингу у власність лізингоодержувачу після закінчення строку лізингу за умови сплати останнім повної вартості предмета лізингу та виконання всіх умов договору; 2) лізингоодержувач має право достроково викупити предмет лізингу до закінчення строку дії договору, але не раніш як через рік з дати одержання у користування предмета лізингу; 3) лізингові платежі включають, зокрема, відшкодування вартості предмета лізингу; 4) після виконання зобов'язань щодо сплати всіх лізингових платежів, у тому числі повної вартості предмета лізингу останній переходить у власність лізингоодержувача на підставі додаткового договору до договору та двостороннього акта приймання-передачі із зазначенням остаточних розрахунків виконання умов договору.

## **§ 4. Набуття та припинення права власності на об'єкти будівництва**

### **4. 1. Підстави набуття права власності на об'єкти будівництва**

Право власності – це фундамент правової системи будь-якої країни. Конституція України встановила основні засади права власності. В Україні існує приватна, державна, комунальна власність Українського народу. Конституцією визначено, що кожен має право володіти, користуватися і розпоряджатися своєю власністю, результатами своєї інтелектуальної, творчої діяльності (ст. 41). Право власності набувається у порядку, визначеному чинним законодавством. Власність зобов'язує. Вона не має шкодити людині й суспільству. Держава забезпечує захист усіх прав власності й господарювання. Усі суб'єкти права власності рівні перед законом.

У системі правового регулювання відносин власності важливе значення мають підстави виникнення права власності. Сутність набуття

права власності полягає у певному юридичному складі, з яким закон пов'язує виникнення в особі суб'єктивного права власності на певні об'єкти. Загальні засади та підстави набуття права власності визначає глава 24 ЦК України. До них відносяться: набуття права власності на новостворене майно (ст. 331 ЦК) або на перероблену річ (ст. 332 ЦК), привласнення загальнодоступних дарів природи (ст. 333 ЦК), набуття права власності на рухому річ, від якої власник відмовився (ст. 336 ЦК), на знахідку (ст.ст. 338, 339 ЦК), на бездоглядну домашню тварину (ст.ст. 340, 342 ЦК), на скарб (ст. 343 ЦК), внаслідок набувальної давності (ст. 344 ЦК), у разі приватизації державного майна або майна, що є в комунальній власності (ст. 345 ЦК), набуття добросовісним набувачем права власності на майно, відчужене особою, яка не мала на це права (ст. 330 ЦК) та інші.

Право власності вважається набутим правомірно, якщо інше прямо не впливає із закону або незаконність набуття права власності не встановлена судом. Правом власності є право особи на річ (майно), яке вона здійснює відповідно до закону за своєю волею, незалежно від волі інших осіб (ст. 316 ЦК). Самі відносини власності виникають між людьми з приводу привласнення матеріальних і духовних благ. Привласнення означає відношення людей до певних речей як до своїх. Зміст будь-якого зобов'язання, і передусім договірної, визначений відомою тріадою: *dare, facere, praestare* (*dare* — в розумінні передати право власності на яку-небудь річ однією особою іншій; *facere* — «зробити», тобто виконати певні дії або утриматися від здійснення певних дій; *praestare* — «надати» річ у тимчасове користування або надати певні послуги). Тому зазначимо, що правові відносини власності виражаються у закріпленні за різними суб'єктами права володіння, користування і розпорядження.

Отже, виникають відповідні права й обов'язки сторін: якщо сторони домовилися про здійснення будь-якої дії, то у другій сторони виникає право вимагати його виконання, а перша має його виконати.

У цивільно-правовій науці право власності розглядається в об'єктивному і суб'єктивному розумінні. Право власності в об'єктивному розумінні — це сукупність правових норм, які встановлюють і охороняють належність матеріальних благ конкретним суб'єктам, у тому числі визначають підстави та умови виникнення і припинення у них такого права щодо цих благ.<sup>394</sup> Право власності в суб'єктивному

---

<sup>394</sup> *Цивільне право України: Підручник: У 2-х кн. / Д. В. Боброва, О. В. Дзера, А. С. Довгерт та ін. / За ред. О. В. Дзери, Н. С. Кузнецової. – К.: Юрінком Інтер, 1999. – 296 с.*



значенні — це передбачене і гарантоване законом право конкретного суб'єкта-власника (громадянина, колективного утворення, держави) здійснювати володіння, користування, розпорядження та інші можливі правомочності щодо належного йому майна на свій розсуд і з будь-якою метою, якщо інше не передбачено законом. Таким чином, суб'єктивне право власності, як і будь-яке інше суб'єктивне право, означає міру можливої поведінки уповноваженої особи (власника) щодо належного їй майна<sup>395</sup>. Особа стає власником за наявності певних умов та юридичних фактів, встановлення яких є важливим для з'ясування того, чи виникло в особи право власності.

Ще римляни почали розрізняти два самостійні, але взаємопов'язані моменти – спосіб набуття права власності й титул набуття. Факти, з настанням яких виникає право власності у конкретної особи, дістали назву способи набуття права власності, а юридичні факти, які є правовою основою виникнення права власності, – титули набуття.<sup>396</sup> Аналізуючи дослідження науковців, які присвячені підставам набуття права власності, виявляємо тенденцію використання неоднозначної термінології і поряд з поняттям «підстави» використання поняття «способи», які, по суті, за змістом не тотожні. З цього приводу в літературі виникають дискусії. Одні вчені, розмежовуючи зазначену термінологію, виділяють підстави набуття права власності як різні правостворюючі факти, які також називаються титулами власності, та способи набуття цих титулів. За іншою думкою, під способами слід розуміти фактичні дії, з якими закон пов'язує право власності, останні ж є нічим іншим, як юридичними діями або подіями, оскільки набуття права власності на законних підставах – це завжди сукупність фактичних і юридичних дій. Їх неможна розглядати окремо, інакше зміст самого поняття набуття права власності буде втрачений. Деякі вчені намагалися використовувати саме термін «право набуття»<sup>397</sup>. Цієї точки зору дотримується також І. А. Спасибо, який пропонує користуватися терміном «правонабуття» як таким, що має нейтральний

---

<sup>395</sup> Дзера О. В. Розвиток права власності громадян в Україні: Монографія. – К.: Вентурі, 1996. – С. 8–9.

<sup>396</sup> Підпригора О. А., Харитонов Є. О. Римське право: підручник. – К.: Юрінком Інтер, 2006. – 324 с.

<sup>397</sup> Победоносцев К. П. Курс гражданского права. Первая часть: Вещные права / К. П. Победоносцев. – М.: Статут, 2002. – С. 303. – (Классика российской цивилистики).

характер і не впливає на змішування або підмінення підстав та способів набуття права власності<sup>398</sup>.

Підстави набуття права власності – це визначені законом юридичні факти, з якими закон пов’язує набуття, зміну та припинення права власності на нерухоме майно. Класично в юридичній літературі способи набуття права власності прийнято поділяти на первісні та похідні. В основі такого поділу одні науковці, такі як О. С. Іоффе, Г. Ф. Шершеневич, Н. С. Кузнєцова, І. В. Спасибо-Фатєєва пропонують покладати критерій «волі», а інші, такі як Б. Б. Черепахін, Ю. К. Толстой, Я. М. Шевченко – критерій «правонаступництва». До первісних способів набуття права власності відносять способи, при яких право власності виникає на річ (майно) вперше або незалежно від права попереднього власника, або його волі. До цих способів відносять: а) виготовлення (створення) нової речі внаслідок виробничої діяльності (виробництво); б) переробку речі (специфікацію); в) володіння плодами, доходами, продукцією; г) знахідку, скарб, конфіскацію, реквізицію, бездоглядну домашню тварину, безхазяйну річ тощо. Похідні способи права власності виникають у суб’єкта внаслідок волевиявлення попереднього власника. До них відносять: правочини, спадкування за заповітом, спадкування за законом, приватизацію, реорганізацію юридичних осіб тощо.

Також важливим вважається поділ способу набуття права власності на загальні та спеціальні. Так, наприклад, результати використання майна (виготовлення продукції, отримання доходів) і правочини є загальними способами для всіх власників. Спеціальними ж способами буде виникнення права власності держави на скарб, що є пам’яткою історії та культури або комунальної власності на безхазяйне майно тощо.<sup>399</sup>

Поліпшення правового регулювання у сфері будівництва потребує підвищення ефективності нормотворчої діяльності. На відміну від інших галузей матеріального виробництва, кінцевим продуктом будівельної діяльності є об’єкт нерухомості, який має високу соціальну цінність.

Звертаючись до поняття «будівництво», треба зазначити, що воно виявляє такі значення:

---

<sup>398</sup> *Спасибо І. А.* Набуття права власності: Монографія. – К.: Науково-дослідний інститут приватного права і підприємництва, 2009. – С. 9.

<sup>399</sup> *Цивільне право України: Підручник: у 2 т. / Борисова В. І., Баранова Л. М., Жилінкова І. В. та ін.; за заг. ред. В. І. Борисової, І. В. Спасибо-Фатєєвої, В. Л. Яроцького. – К.: Юрінком Інтер, 2004 – Т.1. – С. 480.*

1) як процес спорудження будівель;  
2) як галузь матеріального виробництва, сутність якої – створення нових підприємств, розширення, реконструкція і технічне переобладнання діючих підприємств та інших об'єктів виробничої сфери, а також об'єктів невиробничої сфери. До продукції будівництва належить і капітальний ремонт будівельних об'єктів;

3) як об'єкт будівництва, будови. Під будовою розуміють сукупність будівель і споруд (об'єктів), будівництво, розширення та реконструкція яких здійснюється, як правило, за єдиною проектно-кошторисною документацією із зведеним кошторисним розрахунком вартості будівництва, на яку у встановленому порядку затверджується титул будови.<sup>400</sup>

У першому значенні будівництво являє собою процес, діяльність зі спорудження будівель та споруд, що включає комплекс: а) проектно-пошукових, дослідницьких і підготовчих робіт; б) власне будівельних робіт; в) робіт з монтажу обладнання; г) низки допоміжних робіт. Тому досягнення конкретної мети будівництва – введення об'єкта в експлуатацію – залежить від діяльності не лише будівельних, а й інших господарських систем.

Зважаючи на те, що будівництво – галузь матеріального виробництва, в якій створюються основні фонди виробничого й невиробничого призначення: готові до експлуатації будівлі, будівельні конструкції, споруди, їх комплекси, розрізняють такі галузі будівництва: а) промислове будівництво; б) транспортне будівництво; в) житлове будівництво.

Терміном «будівництво» охоплюються: а) будівельні роботи, серед яких: земельні роботи і спорудження, конструктивні зміни, реставраційні роботи, капітальний і поточний ремонти та знесення усіх видів будинків чи будівель; б) громадське будівництво, куди входять земельні роботи й спорудження, конструктивні зміни, капітальний і поточний ремонти та знесення, наприклад, аеропортів, доків, гаваней, внутрішніх водних шляхів, гребель, захисних споруд на берегах річок і морів поблизу зон обвалів, автомобільних доріг і шосе, залізниць, мостів, тунелів, віадуків та об'єктів, пов'язаних з наданням послуг, таких як комунікації, дренаж, каналізація, водопостачання й енергопостачання; в) монтаж та демонтаж будівель і конструкцій з елементів промислового виробництва, а також виробництво збірних елементів на будівельному майданчику.<sup>401</sup> Таким чином, кінцевим результатом переважної

---

<sup>400</sup> Миронець М. І. Поняття будівництва і капітального будівництва / М. І. Миронець // Вісник господарського судочинства. – 2009. – № 3. – С. 38.

<sup>401</sup> Конвенція про безпеку та гігієну праці у будівництві від 20 червня 1988 р. № 167 // Міжнародне законодавство про охорону праці. – 1997. – Т. 1.

більшості будівельних робіт є створення нерухомих об'єктів, які, користуючись термінологією ч. 1 ст. 181 ЦК України, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення.

Сьогодні визначення «нерухомого майна» міститься в багатьох нормативно-правових актах національного законодавства: Законі України «Про іпотеку»<sup>402</sup>, Законі України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»<sup>403</sup>, Податковому кодексі України<sup>404</sup> та проекті Закону України «Про податок на нерухоме майно (нерухомість)», що свідчить про надзвичайну актуальність та важливість визначення правової природи нерухомого майна.

Нерухомість – непорушна й статична. А тому вона завжди лежить в основі всіх інших видів власності. Але регулювання правовідносин щодо нерухомості пов'язане з низкою проблем, одна з яких – неоднозначне розуміння поняття «нерухоме майно».

Чіткого законодавчого критерію поділу майна на рухоме та нерухоме немає. У юридичній науці склалися три теорії нерухомості. Перша, найбільш поширена, пропонує визнавати нерухомістю речі, які мають міцний зв'язок із землею. Представники другої концепції, посилаючись на судову практику свого часу, пропонували при визначенні ознак нерухомості керуватися критерієм «наявності юридичного зв'язку прав володільця будови із землею, на якій воно збудоване», вважаючи, що не треба визнавати нерухомістю споруди, збудовані на чужій землі. Існувала і проміжна думка, згідно з якою можна виокремити і третю теорію. Її представники вважали споруди, збудовані на чужій землі, в силу зобов'язального права речами рухомими, а будови, створені в силу речового права на цю землю, – нерухомими речами. Остання теорія може знайти в сучасних правових системах як прихильників, так і опонентів, але дуже важко не вважати нерухомістю будівлю, що зведена на землі, взятій у довгострокову оренду.

У законодавстві різних країн закріплені майже однакові визначення нерухомого майна. Об'єднують їх такі ознаки: міцний зв'язок із

---

<sup>402</sup> Закон України «Про іпотеку» від 05.06.2003 р. // Відомості Верховної Ради України. – 2003. – № 38. – Ст. 313.

<sup>403</sup> Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» від 01.07.2004 р. // Відомості Верховної Ради України. – 2004. – № 51.

<sup>404</sup> Податковий кодекс України // Відомості Верховної Ради України. – 2011. – № 17. – Ст. 112.

землею і неможливість переміщення без неспіврозмірного збитку їхньому призначенню. Саме тому постає питання про умовність поняття «нерухоме майно». Як практичний погляд, це неприпустимо, оскільки законодавство розрізняє правові режими рухомого та нерухомого майна.

У законодавстві України використовується така термінологія, що в цілому не сприяє узгодженості в правовій системі країни. Відповідно до ЦК України до нерухомих речей (нерухоме майно, нерухомість) належать земельні ділянки, а також об'єкти, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення.<sup>405</sup> Дане визначення нерухомої речі є універсальним і містить ознаки нерухомого майна, які повинні бути притаманні тому чи іншому об'єкту при визначенні його приналежності до нерухомого майна.

Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» під нерухомим майном розуміє земельні ділянки, а також об'єкти, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких неможливе без їх знецінення та зміни призначення.

Враховуючи законодавче визначення поняття нерухомого майна, вчені виділяють такі ознаки нерухомої речі: ці об'єкти розташовані на земельній ділянці та нерозривно пов'язані з землею, тобто вони не можуть існувати без землі; переміщення зазначених об'єктів є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення.

Вказані ознаки взаємодоповнюючі, і їх розглядати необхідно в сукупності. Проте не слід погодитися із визначенням нерухомого майна, запропонованим законодавцем. Сьогодні ці ознаки не відповідають потребам суспільства. По-перше, будинки з бруса, вагончики для відпочинку залишаються поза впливом норми ст. 181 ЦК України. А по-друге, технології переміщення нерухомості застосовувалися ще за часів відродження, а саме в 1455 році жителі міста Болоньї були свідками того, як за один день кам'яна дзвіниця церкви Санта Марія Маджоле, яка простояла до цього півстоліття нерухомо, переїхала на 13 метрів. Будівля була перенесена архітектором та інженером Арістотелем Фіораванті<sup>406</sup>, що спричинило лише зміну місця розташування даної будівлі. Це спонукає до роздумів, що законодавець дуже категорично визначає «переміщення яких неможливе». На нашу думку, дану категорію потрібно переосмислити.

---

<sup>405</sup> Цивільний кодекс України: чинне законодавство із змінами та допов. Станом на 06 березня 2013 року (Відповідає офіц. текстові). – К.: Алеута, 2013. – 326 с.

<sup>406</sup> *Перенесення споруд* [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://uk.wikipedia.org/wiki>.

Об'єкт будівництва – це окремих будинок або споруда (з усім устаткуванням, яке до них відноситься, інструментом і реманентом, галереями, естакадами, внутрішніми інженерними мережами водопостачання, каналізації, газопроводу, теплопроводу, електропостачання, радіофікації, підсобними й допоміжними надвірними будівлями, благоустроєм та іншими роботами й витратами), на будівництво, реконструкцію яких повинні бути складені окремо проект і кошторис. Якщо на будівельному майданчику за проектом (робочим проектом) споруджується тільки один об'єкт основного призначення, то поняття «об'єкт будівництва» збігається з поняттям «будова».<sup>407</sup>

Як вже вище зазначалося, до підстав набуття права власності на об'єкти будівництва законодавець відносить будівництво нових об'єктів (ст. 331 ЦК), викуп об'єкта будівництва (ст. 384 ЦК), реквізицію (ст. 353 ЦК), конфіскацію (ст. 354 ЦК), набуття права власності на безхазяйний об'єкт будівництва (ст. 335ЦК), викуп у власника належного йому об'єкта будівництва у зв'язку з викупом земельної ділянки, на якій він розміщений (ст. 351 ЦК), приватизацію (ст. 345 ЦК) та ін.

З боку законодавства України ось вже який рік маємо неоднозначну ситуацію щодо об'єктів незавершеного будівництва. Незавершене будівництво – об'єкти, які розпочаті будівництвом і не прийняті в експлуатацію, включаючи законсервовані об'єкти.<sup>408</sup> Можна говорити, що незавершене будівництво це специфічна нерухомість, оскільки до завершення будівництва забудовник вважається лише власником матеріалів та обладнання, які використовувалися в процесі будівництва. Нинішнім законодавством не передбачена можливість визнання права власності на незавершене будівництвом нерухоме майно в судовому порядку. Але судова практика свідчить про протилежне.

Чинний ЦК України встановлює можливість набуття права власності на новостворене майно та об'єкти незавершеного будівництва (ст. 331 ЦК України). Ч. 4 ст. 331 ЦК України передбачалося, що за заявою заінтересованої особи суд міг визнати її власником недобудованого нерухомого майна, якщо буде встановлено, що частка робіт, яка не виконана відповідно до проекту, є незначною. Аналіз змісту норм ст.

---

<sup>407</sup> ДБН А.2.2-3-2004 «Проектування. Склад, порядок розроблення, погодження та затвердження проектної документації для будівництва».

<sup>408</sup> Про затвердження Класифікатора державного майна: Наказ Фонду державного майна України від 15 березня 2006 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.zakon.nau.ua>.

331 ЦК України давав підстави для висновку, що суд міг визнати право власності на перебудоване нерухоме майно, у разі якщо житловий будинок, будівля, споруда, інше нерухоме майно: будуються на земельній ділянці, що була відведена для цієї мети; є належний дозвіл на будівництво та належно затверджений проект; не допущено істотних порушень будівельних норм і правил. Тобто, на самочинне будівництво правила ч. 4 ст. 331 ЦК України не поширювались. Проте з 14.01.2006 р. частина 4 виключена зі ст. 331 ЦК України. Таким чином, з цього часу навіть у разі дотримання відповідних умов, про які зазначено вище, суди не мають права визнавати право власності на об'єкти незавершеного будівництва. Так, скасовуючи рішення районного суду, апеляційний суд звернув увагу на таке. Відповідно до вимог ч. 1 ст. 69 СК України дружина й чоловік мають право на поділ майна, що належить їм на праві спільної сумісної власності, незалежно від розірвання шлюбу. Заперечуючи проти позову, відповідач зазначав про відсутність незакінченої дачної будівлі і при цьому посилався на належність земельної ділянки в садівничому товаристві іншій особі. Розподіливши за одним із подружжя незакінчену дачну будівлю як таку, що належала на праві власності подружжю, суд першої інстанції не врахував відсутність правостановлюючих документів на вказану будівлю і не з'ясував можливість визнання права власності на неї з огляду на вимоги Закону України. Не з'ясував районний суд і власника (землекористувача) цієї земельної ділянки<sup>409</sup>.

Таким чином, необхідними умовами узаконення в судовому порядку самочинно побудованих об'єктів є: відведення для цієї мети в установленому порядку забудовнику земельної ділянки; відсутність заперечень з боку власника земельної ділянки; відсутність порушення в результаті самочинної забудови прав інших осіб. Це ж саме стверджується і в Постанові Вищого Господарського Суду України. Відповідно до ч. 3 ст. 331 ЦК України, до завершення будівництва (створення) майна особа вважається власником матеріалів, обладнання тощо, які були використані в процесі цього будівництва (створення майна). У разі необхідності особа, зазначена в абзаці першому цієї частини, може укласти договір щодо об'єкта незавершеного будівництва, право власності на який реєструється органом, що здійснює державну

---

<sup>409</sup> Узагальнення судової практики стосовно спорів про самочинне будівництво та об'єкти незавершеного будівництва (статті 331, 376 Цивільного кодексу України) [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://court.gov.ua>.

реєстрацію прав на нерухоме майно на підставі документів, що підтверджують право власності або користування земельною ділянкою для створення об'єкта нерухомого майна, проектно-кошторисної документації, а також документів, що містять опис об'єкта незавершеного будівництва.

Водночас слід зазначити, що сама сутність об'єкта незавершеного будівництва вказує на те, що цей об'єкт виступає як такий, що незавершений, до моменту саме факту завершення будівництва – здачі об'єкта в експлуатацію. Тобто об'єктивно право власності на об'єкт незавершеного будівництва не може виникнути з моменту завершення будівництва. Виникає ситуація, за якою до завершення будівництва – підписання документа про прийняття в експлуатацію та державної реєстрації – не існує такого нерухомого майна, як об'єкт незавершеного будівництва, хоча цей об'єкт відповідає законодавчо встановленим ознакам нерухомого майна.

Об'єкт незавершеного будівництва в цьому випадку перебуває в межах режиму рухомих речей, а саме матеріалів, які були використані в процесі будівництва. Натомість, з моменту підписання документа про прийняття в експлуатацію та державної реєстрації – вже існує нерухоме майно, але воно автоматично перестає бути «незавершеним будівництвом». Таким чином, виникають суперечності чинного правового забезпечення реєстрації права власності на об'єкти незавершеного будівництва. Тобто, якщо загальне законодавство допускає реєстрацію права власності на незавершене будівництво, то спеціальне – визначає механізм реєстрації прав на об'єкт будівництва і паралельно не передбачає реєстрацію цих прав на об'єкт незавершеного будівництва, що, власне, і становить правову колізію. Саме тому, дані об'єкти, будівництво яких ще не завершене, перебувають у межах режиму рухомого майна, і право власності на нього не виникає.

Досить специфічним є питання набуття права власності на переробку. Відповідно до ЦК України переробкою є використання однієї речі (матеріалу), в результаті чого створюється нова річ (ч. 1 ст. 332 ЦК).

Для з'ясування змісту поняття переробки, яке зазначається у ст. 332 ЦК, потрібно також враховувати положення митного законодавства. Митний кодекс України у гл. 23, присвяченій переробці товарів на митній території України, містить ст. 150, яка виходить із широкого поняття «переробки». До переробки вона відносить «власне переробку товарів, у тому числі: обробку, монтаж, демонтаж, використання окремих товарів, які сприяють чи полегшують процес виготовлення



продуктів переробки; ремонт товарів, у тому числі модернізацію, відновлення та регулювання, калібрування». Проте із такого широкого поняття «переробки» необхідно робити суттєве виключення. Не буде вважатися переробкою нанесення на поверхню об'єкта надписів, малюнків тощо.<sup>410</sup> Про переробку можна говорити лише, коли в результаті застосування праці виникає нова річ, якщо даний результат відсутній, йдеться лише про обробку, покращення вигляду речі або взагалі про її знищення.

Щодо можливості застосування даних понять саме до об'єктів будівництва, наука ще не має сталої концепції. Але судова практика постійно стикається зі спорами з даної теми. Так, Київський районний суд м. Харкова встановив право власності на реконструйоване майно, тим самим ще раз довів про неоднакове застосування положень ст. 332 ЦК України до правовідносин, об'єктом яких є нерухоме майно.

Ще однією підставою є створення шляхом спорудження або придбання об'єкту будівництва житлово-будівельним кооперативом (ст. 384 ЦК). Житлово-будівельний кооператив – це об'єднання окремих осіб чи сімей, які співпрацюють з метою збудувати для себе житло. Члени житлово-будівельного кооперативу купують будівельні матеріали та співпрацюють з іншими членами на етапі будівництва. Після зведення будинку члени зазвичай володіють помешканнями самостійно. У деяких випадках дороги, парки та комунальне господарство продовжують перебувати у власності кооперативу. Члени будівельного кооперативу можуть самостійно брати участь у будівництві, або звертатися до послуг будівельників. Для придбання будівельних матеріалів та оплати праці робітників можуть використовуватися кредитні кошти. Після завершення будівництва для управління будинком може бути створено житловий кооператив. Об'єктом власності в такому випадку буде будинок у цілому. Поступово, у зв'язку з викупом кожної квартири окремо кожний член кооперативу стає власником окремої квартири. Ст. 384 ЦК України передбачає, що член житлово-будівельного кооперативу має право володіти і користуватися, а за згодою кооперативу – і розпорядження квартирою, яку він займає в кооперативному будинку, якщо він не викупив її. А в разі викупу квартири стає її власником.

---

<sup>410</sup> *Науково-практичний коментар цивільного кодексу України: У 2 т. – 2-е вид. перероб. і доп. / За ред. О. В. Дзери (кер. авт. кол.), Н. С. Кузнецової, В. В. Луця. – К.: Юрінком Інтер, 2006. – Т. I. – 832 с. – С. 553–554.*

Але в свою чергу, житлово-будівельний кооператив продовжує залишатися власником будинку. Спорудження будинку – не завершальна стадія діяльності кооперативу, а тільки початковий етап, оскільки в подальшому на кооператив покладається обов'язок щодо забезпечення експлуатації побудованого будинку. Житлово-будівельний кооператив організується з метою забезпечення житлом членів кооперативу і членів їх сімей шляхом будівництва багатоквартирного житлового будинку (будинків), а у випадках, передбачених законодавством, – одно- і двоквартирних житлових будинків садибного типу або багатоквартирного блокованого жилого будинку (будинків) з надвірними будівлями за власні кошти кооперативу з допомогою банківського кредиту, а також для наступної експлуатації та управління цим будинком (будинками).<sup>411</sup>

Питання набуття права власності на об'єкти безхазяйного нерухомого майна було та залишається актуальним. Це підтверджується не тільки чисельністю питань щодо самої процедури визнання об'єкта нерухомого майна безхазяйним, а й, наприклад, відсутністю розуміння самого поняття безхазяйної речі, відсутністю налагодженої і систематизованої взаємодії між органами, що здійснюють державну реєстрацію прав на нерухоме майно та органами місцевого самоврядування. Аналіз проблемних питань, пов'язаних із постановкою на облік безхазяйного нерухомого майна, свідчить про необхідність додаткового обговорення законодавства, що регулює відносини у відповідній сфері.

Процедура взяття на облік безхазяйного нерухомого майна визначена ЦК України: так, відповідно до ч. 2 ст. 335 ЦК України безхазяйні нерухомі речі беруться на облік органом, що здійснює державну реєстрацію прав на нерухоме майно, за заявою органу місцевого самоврядування, на території якого вони розміщені. Про взяття безхазяйної нерухомої речі на облік робиться оголошення у друкованих засобах масової інформації. Після спливу одного року з дня взяття на облік безхазяйної нерухомої речі вона за заявою органу, уповноваженого управляти майном відповідної територіальної громади, може бути передана за рішенням суду в комунальну власність.

Право власності на об'єкти будівництва може виникнути й за набувальною давністю. Статтею 344 ЦК України визначено, що

---

<sup>411</sup> Про затвердження Примірною статуту житлово-будівельного кооперативу. – Рада Міністрів УРСР. – Постанова. – Статут від 30.04.1985 р. № 186.

особа, яка добросовісно заволоділа чужим майном і продовжує відкрито, безперервно володіти нерухомим майном протягом десяти років, набуває право власності на це майно (набувальна давність), якщо інше не встановлено цим Кодексом.

Право власності на нерухоме майно, що підлягає державній реєстрації, виникає за набувальною давністю з моменту державної реєстрації. Право власності за набувальною давністю на нерухоме майно набувається за рішенням суду. Таким чином, у випадку, якщо є всі підстави вважати, що власник майна тривалий час не виявляє наміру визнати певну річ своєю, він погодився з її втратою, а отже, вона може бути визнана власністю фактичного добросовісного володільця.

Інститут набувальної давності є одним із первинних способів виникнення права власності, тобто такий спосіб, відповідно до якого право власності на річ виникає вперше або незалежно від права попереднього власника на цю річ – не базується на попередній власності та відносинах правонаступництва, а базується на сукупності обставин, зазначених у ч. 1 ст. 344 ЦК України, а саме: тривалого, добросовісного, відкритого та безперервного володіння майном як своїм власним. Тривалість володіння передбачає, що має закінчитися визначений у ЦК строк, що розрізняється залежно від речі (рухомої чи нерухомої), яка перебуває у володінні певної особи, і для нерухомого майна становить десять років. Добросовісне володіння означає, що особа не знала і не повинна була знати, що володіє річчю незаконно. Тому встановлення добросовісності залежить від підстав набуття майна. Але набувальна давність не може застосовуватися на самочинно збудоване майно, яке розташоване на неправомірно займаній земельній ділянці, а отже правові наслідки виникнення права власності на підставі набувальної давності і самочинного будівництва різняться і не є тотожними.

До спеціальних підстав набуття права власності на об'єкти будівництва цивільне законодавство відносить реквізицію та конфіскацію.

Реквізиція – примусове вилучення державою майна у власника в державних або громадських інтересах за певну винагороду. Стаття 353 ЦК України зазначає: у разі стихійного лиха, аварії, епідемії, епізоотії та за інших надзвичайних обставин, з метою суспільної необхідності майно може бути примусово відчужене у власника на підставі та в порядку, встановлених законом, за умови попереднього і повного відшкодування його вартості. Європейська Конвенція про захист прав та основних свобод людини визначає, що кожна фізична або юридична особа має право мирно володіти своїм майном. Ніхто

не може бути позбавлений свого майна інакше як в інтересах суспільства і на умовах, передбачених законом або загальними принципами міжнародного права.<sup>412</sup> Ст. 41 Конституції України також зазначає, що право приватної власності є непорушним. Примусове відчуження об'єктів права приватної власності може бути застосоване лише як виняток з мотивів суспільної необхідності, на підставі і в порядку, встановлених законом, та за умови попереднього і повного відшкодування їх вартості. Примусове відчуження таких об'єктів з наступним повним відшкодуванням їх вартості допускається лише в умовах воєнного чи надзвичайного стану.

При реквізиції майна його попередній власник може вимагати взамін надання йому іншого майна, якщо це можливо. Якщо після припинення надзвичайної обставини, реквізоване майно збереглося, особа, якій воно належало, має право вимагати його повернення, якщо це можливо. У разі повернення майна особі, в неї поновлюється право власності на це майно, одночасно вона зобов'язується повернути грошову суму або річ, яка була нею одержана в зв'язку з реквізицією, з вирахуванням розумної плати за використання цього майна.

На відміну від реквізиції, конфіскація здійснюється не за рішенням органів державної влади, а на підставі рішення суду. Конфіскація майна, відповідно до ст. 59 КК України, полягає в примусовому безоплатному вилученні у власність держави всього або частини майна, яке є особистою власністю засудженого. Конфіскація майна може призначатися за тяжкі й особливо тяжкі корисливі злочини лише як додаткове покарання і тільки у випадках, прямо передбачених у санкції статті, за якою кваліфіковане діяння засудженого.

Чинне законодавство не передбачає заміну покарання у виді конфіскації майна іншим покаранням внаслідок неможливості його виконання. Виконання покарання у вигляді конфіскації майна здійснюється державною виконавчою службою за місцезнаходженням майна відповідно до Закону України «Про виконавче провадження».

Ще однією підставою набуття права власності є самочинне будівництво. Згідно зі ст. 376 ЦК України самочинне будівництво – це житловий будинок, будівля, споруда, інше нерухоме майно, якщо вони збудовані або будуються на земельній ділянці, що не була відведена для цієї мети, або без належного дозволу чи належно

---

<sup>412</sup> *Протокол до Конвенції про захист прав людини і основоположних свобод / Рада Європи. Протокол. Міжнародний документ від 20.03.1952.*

затвердженого проекту, або з істотними порушеннями будівельних норм і правил. Юридичне поняття «самочинного будівництва» окреслює не тільки нове будівництво, але є набагато ширшим, наприклад, охоплює звичайне і масове проведення реконструкції шляхом перепланування приміщень без дозвільної документації. Дуже часто виникають ситуації, коли громадяни без відповідної проектної документації, дозволів компетентних органів здійснюють будівництво або реконструкцію будинків. А після закінчення всіх будівельних робіт у них виникає необхідність оформити документи для реєстрації права власності на новозбудоване нерухоме майно.

Такі ситуації трапляються або через незнання норм закону про необхідність отримання спеціальних дозволів, або через свідоме порушення закону, або з метою економії часу та зусиль, усвідомлюючи, про відсутність будь-яких серйозних санкцій за порушення такого роду. За загальним правилом особа, яка здійснила або здійснює самочинне будівництво, не набуває права власності на нього. Але є виняток, виходячи зі змісту ч. 3 ст. 376 ЦК України, право власності на самочинно збудоване нерухоме майно може бути за рішенням суду визнане за особою, яка здійснила самочинне будівництво на земельній ділянці за умови надання цієї земельної ділянки у встановленому порядку особі під уже збудоване нерухоме майно з загального правила, який встановлює що право власності на самочинне будівництво може виникнути за рішенням суду. Отже, судові рішення про визнання права власності на самочинно збудоване майно буде правовстановлюючим документом, на підставі якого здійснюватиметься державна реєстрація нерухомого майна, і лише після цього забудовник набуде право власності на нього.

З іншого боку, судова практика містить випадки, коли судові рішення не дає право його власнику на експлуатацію цього об'єкта без прийняття його в експлуатацію у визначеному законом порядку. При цьому такий об'єкт повинен обов'язково ввестись в експлуатацію. Але, якщо на судові засідання особа, яка здійснила самочинне будівництво, надасть довідки районного відділу архітектури, пожежної служби та інші потрібні документи про те, що самочинно збудований об'єкт відповідає відповідним державним будівельним та санітарним нормам і правилам, то судовим рішенням паралельно з визнанням права власності заявника на самочинно збудований об'єкт буде визнано і відповідність останнього державним будівельним та санітарним нормам, тобто необхідності вводити об'єкт в експлуатацію не буде.

Майно створюється не одразу, потрібен певний час для його виготовлення. Згідно з ч. 2 ст. 331 ЦК України право власності на новостворене нерухоме майно (житлові будинки, будівлі, споруди тощо) виникає з моменту завершення будівництва (створення майна). Якщо договором або законом передбачено прийняття нерухомого майна до експлуатації, право власності виникає з моменту його прийняття до експлуатації. Якщо право власності на нерухоме майно відповідно до закону підлягає державній реєстрації, право власності виникає з моменту державної реєстрації. При вирішенні питання визначення моменту виникнення права власності на нерухоме майно, слід виходити з такого.

Основний акт цивільного законодавства України фактично визначив три моменти виникнення права власності на об'єкт новоствореного нерухомого майна: один безумовний – момент завершення будівництва, та два випадки, які діють у разі, якщо вони прямо передбачені законодавством – момент прийняття майна до експлуатації та момент його державної реєстрації.

Тільки при визнанні будівництва завершеним постає питання про виникнення на будівлі права власності. До завершення будівництва все це майно визначається як матеріали для будівництва, і право власності поширюється відповідно не на будову в цілому, а на її складові частини — цеглу, бетон, дах тощо. Набуття права власності на такі об'єкти не є кінцевою метою особи, яка здійснює нове будівництво. Отже, визначення моменту завершення будівництва є вагомим елементом для визнання права власності, тому в ЦК України передбачені певні можливості для встановлення такого моменту як прийняття нерухомого майна до експлуатації.

Слід звернути увагу, що на практиці не завжди прийняття об'єкта в експлуатацію є необхідною умовою для оформлення права власності, а саме право власності на самочинно збудовані об'єкти може бути визнане судом та зареєстроване без прийняття об'єкта в експлуатацію. У разі коли на самочинно збудоване нерухоме майно визнано право власності за рішенням суду, воно приймається в експлуатацію згідно із Законом України «Про державну реєстрацію прав на нерухоме майно та їх обмежень». Датою прийняття в експлуатацію об'єкта є дата реєстрації декларації або видачі сертифіката. Експлуатація об'єктів, не прийнятих в експлуатацію, забороняється.

Відповідно до ст. 39 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» та Порядку прийняття в експлуатацію

закінчених будівництвом об'єктів, затвердженого Постановою Кабінету Міністрів України від № 461 13.04.2011, документами, що підтверджують прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів, що належать до I–III категорій складності, є зареєстрована Інспекцією декларація про готовність об'єкта до експлуатації, а щодо об'єктів, що належать до IV і V категорії складності, – виданий Інспекцією сертифікат. Зазначені документи підтверджують прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів.

Згідно зі ст. 182 ЦК України право власності та інші речові права на нерухомі речі, обмеження цих прав, їх виникнення, перехід і припинення підлягають державній реєстрації.

З 1 січня 2013 року почала діяти нова система реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, передбачена викладеним у новій редакції Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» № 1952-IV від 1 липня 2004 року. Основна ідея нової системи полягає у тому, щоб поєднати в одному уніфікованому реєстрі інформацію про всі існуючі права та обтяження стосовно об'єкта нерухомості та стосовно земельної ділянки під таким об'єктом нерухомості.

З цією метою інформація про об'єкти нерухомості буде перенесена до єдиного уніфікованого реєстру – Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень.

Відповідно до ст. 2 зазначеного Закону державна реєстрація речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень – це офіційне визнання і підтвердження державою фактів виникнення, переходу або припинення речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, що супроводжується внесенням даних до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень. Державна реєстрація прав проводиться державними реєстраторами прав на нерухоме майно відповідних реєстраційних служб, а також нотаріусами як спеціальними суб'єктами, на яких покладаються функції державного реєстратора прав. Тобто, як вбачається із вказаної норми, державна реєстрація права власності на нерухоме майно є лише офіційним визнанням права власності, тобто права, яке вже мало виникнути до її проведення.

Виходячи з вищевикладеного, момент виникнення права власності на новостворений об'єкт будівництва не може пов'язуватись з його державною реєстрацією, адже сама реєстрація згідно із законодавством не є правостановлюючим чинником, а є лише фактом визнання цього права з боку держави. Таким чином, створення нового об'єкта

будівництва, який вважається завершеним, його відповідність всім будівельним нормам та правилам, який закінчується прийняттям даного об'єкта до експлуатації та здійсненням державної реєстрації, є елементом складу, на підставі якого виникає право власності на новостворений об'єкт будівництва.

ЦК України значно розширив підстави набуття права власності на нерухоме майно порівняно з ЦК УРСР. Можливість застосування кожної підстави характеризується необхідністю встановлення наявності цілої низки специфічних ознак та умов. Відсутність єдиної термінології, критеріїв, що покладаються в основу класифікації способів набуття права власності на нерухоме майно, впливає на тлумачення розглянутих підстав, що, в свою чергу, породжує проблеми щодо їх застосування.

Законодавство України не містить загального правила, яке б встановлювало момент набуття права власності і діяло б для усіх підстав набуття права власності на об'єкти будівництва. Отже, в законодавстві існують очевидні колізії. Таке триаспектне розділення законодавством моменту виникнення права власності, є вагомим недоліком. Існують розбіжності в часі настання юридичних фактів, з якими закон пов'язує виникнення права власності на об'єкти будівництва, а також приналежність реєстрації права на майно як юридично закріпленого факту виникнення права власності на нього. Вважається, що моментом, з якого можна вважати виникнення права власності на новостворений об'єкт будівництва, має бути лише державна реєстрація. Практичне значення такої норми полягатиме в тому, що до реєстрації побудований об'єкт розглядатиметься як об'єкт зобов'язальних прав, а після реєстрації як речових. Відповідно буде й відрізняться правовий режим такого майна.

## **4. 2. Підстави припинення права власності на об'єкти будівництва**

Правовідносини власності як будь-які цивільні правовідносини, виникають, змінюються та припиняються при наявності певних юридичних фактів, які за положенням ч. 2 ст. 11 Цивільного кодексу України (далі – ЦК України)<sup>413</sup> можуть розглядатися як підстави

---

<sup>413</sup> Цивільний кодекс України від 16.01.2003 р. // Відомості Верховної Ради України. – 2003. – № 40–42. – Ст. 356 (з наступними змінами та доповненнями).



виникнення або припинення права власності, в тому числі й на об'єкти будівництва. Німецький учений-цивіліст Гірке зазначав, що право на нерухомість – не стільки приватне право, скільки є певною соціальною позицією особи<sup>414</sup>. Очевидним є те, що набуття права власності на об'єкти будівництва однією особою тісно взаємопов'язане з припиненням права власності в іншій особі. При цьому як і набуття, так і припинення права власності можливе за власною волею особи, тобто в добровільному порядку, або поза її волевиявленням – внаслідок волевиявлення інших осіб. У правовому значенні будь-яке майно, тобто, предмети матеріального світу визначаються крізь призму речей або сукупності речей, щодо яких виникають цивільні права й обов'язки.

Відповідно до норм ст. 190 ЦК України майном як особливим об'єктом вважаються окрема річ, сукупність речей, а також майнові права та обов'язки. В цивільному законодавстві України проведено класифікацію речей, серед яких законом вирізняються речі рухомі та нерухомі. Серед нерухомих речей виділяють нерухоме майно та нерухомість. На думку С. Слободянюк, нерухоме майно є об'єктом цивільно-правових відносин, специфіка змісту яких зумовлена якостями нерухомості<sup>415</sup>. О. В. Дзера стверджує, що законодавець при віднесенні речей до категорії нерухомість використав два критерії: матеріальний – ступінь зв'язку речей із землею, та юридичний – умови визнання законом тих чи інших речей нерухомими за правовим режимом. Наявність одного з цих критеріїв є достатньою підставою для визнання їх нерухомими речами (тобто, речами, прирівняними до нерухомості)<sup>416</sup>. Крім того, існує думка, що нерухоме майно – це речі, тобто, предмети матеріального світу, здатні до задоволення потреб і можуть знаходитись у володінні особи<sup>417</sup>.

У чинному ЦК України, на відміну від ЦК УРСР, зазначено, що до нерухомих речей відносяться земельні ділянки та об'єкти, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких неможливе без

---

<sup>414</sup> Покровский И. А. Основные проблемы гражданского права. Изд. 3-е, стереотип / И. А. Покровский. – М.: «Статут», 2001. – 353 с. – С. 196.

<sup>415</sup> Слободянюк С. Сутність нерухомого майна та його правова природа / С. Слободянюк // Підприємство, господарство і право. – 2011. – № 5. – С. 48–52.

<sup>416</sup> Цивільне право України: Загальна частина / За ред. О. В. Дзери, Н. С. Кузнецової, Р. А. Майданика. – К., 2010. – С. 222.

<sup>417</sup> Советское гражданское право: В 2 т. / Под ред. О. А. Красавчикова. – М., 1985. – Т. 1. – С. 180–181.

їх знецінення та зміни їх призначення. Як бачимо, законодавець до нерухомих речей відніс земельні ділянки, оскільки вони існують постійно (вічно) та нерухомо. Іншими складовими закон вважає об'єкти, які розташовані на земельних ділянках та переміщення яких без пошкодження неможливо. Тобто, очевидним є те, що чинне цивільне законодавство ототожнює нерухомість і нерухоме майно, даючи при цьому визначення нерухомим речам. Так, зі змісту ч. 1 ст. 181 ЦК України зрозуміло, що до нерухомих речей (нерухоме майно, нерухомість) належать земельні ділянки, а також об'єкти, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення. Дане визначення нерухомих речей є універсальним для українського законодавства, і тому закріплюється у багатьох спеціальних законах щодо об'єктів нерухомості. В юридичній літературі слушно видається думка М. О. Самойлова, який стверджує, що ототожнювати нерухоме майно і нерухомість та вважати їх синонімами нерухомих речей навряд чи є правильним. Оскільки нерухоме майно й нерухомість – це різновиди, які уособлюють майнову та немайнову сутність. Якщо нерухоме майно – це продукт людської праці, предмети, створені людиною, то нерухомість – це предмети, які не мають майнової сутності. Якщо перші завжди мають майнову природу, то другі – це предмети, яким не притаманна майнова сутність. Вони являють собою об'єкти природи, сформовані в процесі природного розвитку матерії. До їх складу відносяться земля та інші природні ресурси. Саме тому, зауважує автор, вони і є нерухомістю, оскільки їх переміщення на поверхні планети Земля є неможливе. Вони не переміщуються за волею людини навіть при вкладенні відповідних за обсягом витрат, оскільки створюються природою, а не людиною<sup>418</sup>.

Крім того, в юридичній літературі зустрічаються думки, що категорією «нерухомість» має охоплюватись не нерухоме майно, а сукупність об'єктів природи, які не переміщуються на земній поверхні через їх природне походження і розміщення на землі<sup>419</sup>. Отже, аналіз

---

<sup>418</sup> *Самойлов М. О.* Нерухомість в цивільному та земельному праві: особливості становлення правового регулювання / М. О. Самойлов // Проблеми цивільного права та процесу: матеріали наук.-практ. конф., присвяченої пам'яті професора О. А. Пушкіна (25 травня 2013 р.). – Х.: Харківський національний університет внутрішніх справ; Золота миля, 2013. – 625 с. – С. 237–241.

<sup>419</sup> *Чубуков Г. В.* Земельная недвижимость как правовая категория // Экологическое право. – 2002. – № 3. – С. 52.

цивільного законодавства дає підстави стверджувати, що земельні ділянки визнаються не головною річчю, а приналежністю будівель та споруд. А відповідно до ст. 186 ЦК України річ, призначена для обслуговування іншої (головної) речі і пов'язана з нею спільним призначенням, є її приналежністю.

У Законі України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» подається вичерпний перелік об'єктів нерухомого майна, які підлягають реєстрації у Державному реєстрі прав на нерухоме майно. Тобто, під об'єктами нерухомості законодавцем розуміються: земельні ділянки, підприємства як єдині майнові комплекси, житлові будинки, будівлі, споруди (їх окремі частини), квартири, житлові приміщення, нежитлові приміщення. Водночас варто зауважити, що в жодній із статей даного Закону не дається юридичного визначення поняття об'єктів нерухомого майна. Оскільки в будівельній діяльності кінцевим продуктом, тобто результатом робіт, вважаються об'єкти будівництва (будівлі, житлові будинки, споруди тощо), які мають високу соціальну цінність, то правильним видається, насамперед, з'ясувати зміст цих понять. Відповідно до ДБН А. 2.2-3-2012 «Склад та зміст проектної документації на будівництво» – це будинки, будівлі, споруди будь-якого призначення, їх комплекси, лінійні об'єкти інженерно-транспортної інфраструктури. Саме в такому сенсі нами і розглядаються об'єкти будівництва в даному параграфі.

Відповідно до встановлених законодавством правил на об'єкти будівництва, як відомо, поширюються підстави як набуття, так і припинення права власності. Така тематика дозволяє зацентрувати увагу виключно на припиненні права власності на об'єкти будівництва.

У дореволюційному цивільному законодавстві припинення права власності йменувалося як зречення власника від права на майно, і воно ставало власністю держави. На думку Д. І. Мейєра, дане зречення було способом чистого припинення права власності, після якого не відбувається набуття права власності іншою особою<sup>420</sup>. У радянському праві подібне припинення права власності називали «дерелікцією», через яку річ ставала безхазяйною. Проте з часом даний вид втратив своє правове значення.

У діючому ЦК України, на відміну від ЦК УРСР, уведено таку підставу припинення права власності, як добровільне припинення

---

<sup>420</sup> Мейєр Д. И. Русское гражданское право: В 2 ч. / По испр. и доп. 8-му изд., 1902. – 2-е изд., испр. / Д. И. Мейер. – М.: Статут, 2000. – 831 с. – С. 430.

права власності, тобто як відмову від права власності. При цьому законодавець не обмежує власника у виборі способу відмови від права власності, а лише надає певні вказівки, що особа може відмовитися від права власності на майно, заявивши про це або вчинивши інші дії, які свідчать про її відмову від права власності на майно. Слушною видається думка А. М. Іванова, який зауважує, що законодавець в цьому аспекті надає певну свободу тому, що оголошення про відмову від власності може мати як письмову, так і усну форму. Оголошення може бути опубліковане в газетах, журналах і в інших засобах масової інформації, відмова можлива і шляхом подачі заяви до відповідного державного органу. Головне, щоб такі фактичні дії особи чітко свідчили про наміри власника та бажання відмовитись від володіння, користування та розпорядження майном<sup>421</sup>.

Відповідно до ст. 346 ЦК України припинення права власності, в тому числі й на об'єкти будівництва, можливе за різними підставами, зокрема: 1) відчуженням власником свого майна; 2) відмовою власника від права власності; 3) припиненням права власності на майно, яке за законом не може належати цій особі; 4) знищенням майна; 5) викупом пам'яток культурної спадщини; 6) примусовим відчуженням об'єктів нерухомого майна, що розміщені на земельних ділянках приватної власності, з мотивів суспільної необхідності відповідно до закону; 7) зверненням стягнення на майно за зобов'язаннями власника; 8) реквізицією; 9) конфіскацією; 10) припиненням юридичної особи чи смертю власника тощо.

*Відчуження власником об'єктів будівництва* є одним з найбільш поширених видів припинення права власності, оскільки, користуючись одним із видів правомочностей, власник шляхом добровільного волевиявлення реалізовує своє право на розпорядження майном, визначаючи при цьому подальшу, так би мовити, юридичну «долю» свого майна. При цьому волевиявлення власника майна, який відчужує об'єкт будівництва, має бути обов'язково узгоджене з волевиявленням тієї особи, яка буде набувачем даного майна. Варто зауважити, що моментом припинення права власності на об'єкт

---

<sup>421</sup> Іванов А. М. Відмова від права власності як підстава припинення права власності в Україні / А. М. Іванов // Актуальні проблеми науки і практики цивільного, житлового та сімейного права: матеріали міжнарод. наук.-практ. конф., присвяч. 91-річчю з дня народження В. П. Маслова, Харків, 15 лютого 2013 р. – Х.: Право, 2013. – 400 с. – С. 295.

будівництва буде відповідно до норми ст. 18 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»<sup>422</sup> отримання свідоцтва про право власності на нерухоме майно набувачем та внесення відповідних змін до Державного реєстру. Адже укладення правочину (договору) про відчуження об'єктів будівництва є похідним способом набуття права власності на об'єкти нерухомості.

Крім відчуження свого майна на основі цивільно-правових договорів (купівлі-продажу, дарування, довічного утримання тощо), власник має право на добровільних засадах *відмовитися від об'єктів будівництва*. Відповідно до ст. 347 ЦК України особа може відмовитися від права власності на майно, заявивши про це або вчинивши інші дії, які свідчать про її відмову від права власності. Оскільки момент припинення права власності на нерухоме майно залежить від його правового режиму, то право власності на об'єкти будівництва припиняється з моменту внесення за заявою власника відповідного запису до державного реєстру. Така відмова від права власності, на думку М. К. Галянтича, полягає саме у відмові від проживання у житлі, фактичне непроживання у ньому як власника, так і членів сім'ї, утриманців або інших тимчасових мешканців<sup>423</sup>. Крім того, в ч. 3 ст. 347 ЦК України зазначено, що в разі відмови від права власності на майно, права на яке підлягають державній реєстрації, право власності на нього припиняється з моменту внесення за заявою власника відповідного запису до державного реєстру. На сьогодні очевидним є те, що норма ч. 3 ст. 347 ЦК України суперечить нормі ч. 1 даної статті, оскільки дана норма передбачає, що особа може відмовитися від права власності на майно, заявивши про це або вчинивши інші дії, які свідчать про її відмову від права власності. Враховуючи дану розбіжність між нормами статей, вважаємо, що оцінка фактів здійснення дій особи щодо відчуження власником об'єктів будівництва носить загалом суб'єктивний характер і в разі виникнення спору повинна надаватися виключно судом. Крім того, якщо особа свідомо та за власною волею вчинила дії, що свідчать про відмову від права власності, наприклад, добровільно

---

<sup>422</sup> Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» // Відомості Верховної Ради України. – 2004. – № 51. – Ст. 553.

<sup>423</sup> Галянтич Микола, Дрішлюк Андрій, Лічман Леонід. Здійснення та судовий захист суб'єктивних житлових прав. Монографія / Науково-дослідний інститут приватного права і підприємництва АПРН України. – Київ. – Тернопіль: Підручники і посібники. – 296 с. – С. 255.

виселилася з нерухомого майна без наміру повернутися до нього, тобто залишивши своє майно без відповідного догляду, відмовляючись при цьому від подання заяви про відмову від власності, то, вважаємо, що внесення відповідного запису до державного реєстру повинно здійснюватися виключно на підставі рішення суду.

*Припинення права власності* в особи на об'єкти будівництва, які не можуть їй належати. У випадках, якщо особа набула право власності на об'єкти будівництва, які за законом не можуть їй належати, вони мають бути відчужені протягом строку, встановленого законом. Крім того, об'єкти будівництва, які особа набула у власність, набуття якого за законом, який був прийнятий пізніше, не можуть бути передані у власність або на передачу даних об'єктів будівництва потрібен особливий дозвіл, також підлягають відчуженню протягом погодженого строку. У тих випадках, якщо об'єкти будівництва, які не можуть належати власнику, не були передані чи власник навмисно зволікає з передачею даних об'єктів, за рішенням суду на підставі заяви відповідного органу державної влади дані об'єкти підлягають примусовому продажу або за рішенням суду передаються у власність держави. Якщо об'єкти будівництва продані в примусовому порядку, то колишньому власнику (власникам) передається сума виторгу за вирахуванням витрат, пов'язаних із відчуженням майна, або виплачується сума, визначена за рішенням суду.

У статті 347 ЦК України йдеться, як правило, не про припинення права власності взагалі, а про припинення його у конкретного учасника цивільних відносин. Тому, на думку Є. О. Харитонова та О. І. Харитонової, із врахуванням цієї обставини підстави припинення права власності можуть бути умовно поділені на такі, що знищують право (у цьому випадку право власності знищується взагалі і перестає існувати стосовно певних речей), та такі, що передають право (у цьому разі право власності припиняється в одного і виникає в іншого учасника цивільних відносин)<sup>424</sup>. Крім того, за нормою ч. 3. ст. 347 ЦК України у разі відмови від права власності на майно, право власності на нього припиняється з моменту внесення за заявою власника відповідного запису до державного реєстру. Тобто, не важко зрозуміти, що цим самим законодавець встановив правило, аналогічне набуттю права власності на об'єкти будівництва. Як нам видається,

---

<sup>424</sup> Харитонов Є. О., Харитонова О. І. Проблемні питання набуття та припинення права власності за цивільним законодавством України / Є. О. Харитонов, О. І. Харитонова // Право України. – 2011. – № 5.–С. 60–68.

такий підхід є дещо сумнівним, адже власник може не дотриматися даної вимоги, а отже, залишатися власником майна (об'єктів будівництва), якого немає до моменту внесення заяви до державного реєстру. На думку О. А. Сурженко, власник навмисно може недодержуватися вимоги про реєстрацію знищеного майна та навмисно не вносити відповідні зміни до державного реєстру, оскільки у випадку надання послуг може вимагати сплати сум, передбачених договором навіть тоді, якщо такі послуги фактично не надаються в силу відсутності об'єкта<sup>425</sup>.

Свого часу В. М. Камишанський зазначав, що стосовно об'єктів права власності власник наділений не тільки правами, а й обов'язками. Він наділений тягарем власності, яке полягає в необхідності здійснення витрат на утримання, ремонт і охорону майна, а також у ризику можливих втрат<sup>426</sup>. Адже покинуте майно може виявляти небезпеку для оточуючих, завдати шкоду навколишньому середовищу та погіршувати природні якості землі<sup>427</sup>. Саме тому законодавець має закріпити правило, щодо якого вчинення дій власника, які свідчать про відмову від майна, не призводять до припинення права власності, і вказати, що моментом припинення права власності є утилізація або знищення майна чи придбання права власності на майно іншою особою. Оскільки саме з цього моменту колишній власник звільняється від відповідальності щодо утримання майна та завдання шкоди суспільству чи навколишньому середовищу тощо. Принагідно зауважимо, що в юридичній літературі розглядаються можливості припинення права власності на об'єкти будівництва внаслідок неналежного утримання майна. Оскільки втратити придатність для проживання об'єкти нерухомості можуть відповідно з двох причин: об'єктивної та суб'єктивної, де перша причина – це коли житло стає не придатним для проживання з

---

<sup>425</sup> Сурженко О. А. Комплекс майнових прав та обов'язків власника нерухомості / О. А. Сурженко // Проблеми цивільного права та процесу: матеріали наук.-практ. конф., присвяченої пам'яті професора О. А. Пушкіна (25 травня 2013 р.). – Х.: Харківський національний університет внутрішніх справ; Золота миля, 2013. – 625 с. – С. 151–153.

<sup>426</sup> Камишанський В. М. Перебудова й перепланування квартири по новому Житловому кодексу / В. М. Камишанський // Житлове право. – 2005. – № 6 – С. 18.

<sup>427</sup> Іванов А. М. Відмова від права власності, як підстава припинення права власності в Україні / А. М. Іванов // Актуальні проблеми науки і практики цивільного, житлового та сімейного права: матеріали міжнарод. наук.-практ. конф., присвяч. 91-річчю з дня народження В. П. Маслової, Харків, 15 лютого 2013 р. – Х.: Право, 2013. – 400 с. – С. 296.

обставин, які не залежали від осіб, які ним володіли чи користувалися, а друга – коли житло стає не придатним для проживання з обставин, що безпосередньо залежать від осіб, які ним володіють чи користуються. На сьогодні чинне українське законодавство на відмінну від російського законодавства не містить норм, що закріплюють наслідки невиконання покладеного на власника обов'язку щодо утримання майна. В Цивільному кодексі Російської Федерації (далі – ЦК РФ), зокрема нормою ст. 293 передбачено, якщо власник житлового приміщення використовує його не за призначенням, систематично порушує права та інтереси сусідів або безгосподарно відноситься до майна, допускаючи його руйнування, орган місцевого самоврядування може попередити власника про необхідність усунути порушення, а якщо вони тягнуть руйнування приміщень – призначити власнику відповідний строк для ремонту приміщення, а у випадку, коли власник після попередження продовжує порушувати права та інтереси сусідів або використовувати житлове приміщення не за призначенням, або без поважних причин не зробить необхідний ремонт, суд за позовом органу місцевого самоврядування може прийняти рішення про продаж з публічних торгів такого житлового приміщення з виплатою власникові виручених від продажу коштів за вирахуванням витрат на виконання судового рішення<sup>428</sup>.

Оскільки внаслідок неналежного утримання об'єктів будівництва порушуються права та інтереси інших власників об'єктів будівництва, то слушною слід визнати думку М. В. Бернацького щодо доповнення ЦК України вимогою про продаж з публічних торгів об'єктів нерухомості з виплатою власникові виручених від продажу коштів за вирахуванням витрат на виконання судового рішення у випадку, якщо власник після попередження органами місцевого самоврядування продовжує використовувати житло чи нежитлові приміщення, які знаходяться у багатоквартирному будинку, не за призначенням, систематично порушуючи права та інтереси сусідів, чи безгосподарно відноситься до майна, що призводить до його руйнування<sup>429</sup>. Розглядаючи таку позицію автора, варто вказати на те, що з практичної сторони доведення

---

<sup>428</sup> *Гражданский кодекс* Российской Федерации от 21 октября 1994 года [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.consultant.ru>.

<sup>429</sup> *Бернацький М. В.* Припинення права власності на житло внаслідок неналежного утримання / М. В. Бернацький // *Матеріали міжнародної науково-практичної конференції «Приватноправове регулювання суспільних відносин: традиції, сучасність, перспективи.* – Одеса, 19–20 квітня 2012 року. – Том. 2. – 332 с. – С. 115–118.



руйнування об'єктів нерухомості саме власником майна буде непросто, адже на це потрібні відповідні кваліфіковані висновки, експертизи щодо неналежного утримання об'єктів будівництва власником, що призводить до їх руйнування.

Припинення права власності на об'єкти будівництва за нормами ЦК України може відбуватися *і в разі знищення об'єктів будівництва*. Н. Безсмертна вважала, що знищення майна є дією, яка свідчить про відмову від права власності<sup>430</sup>. Однак право власності на об'єкти будівництва може припинитися як за волею власника майна (власник свідомо перевтілює об'єкти будівництва в нежитлові фонди), так і поза його волею (у випадках дії непереборної сили тощо).

*Знищення об'єктів нерухомості* може відбуватися як за результатами дій власника, так і за результатами дій інших осіб. Оскільки знищення об'єктів нерухомості можливе внаслідок неправомірного використання, в результаті якого вони повністю і назавжди втратили свої властивості, тобто стали не придатними для використання, або об'єкти нерухомості повністю втратили індивідуальні ознаки. Якщо об'єкти нерухомості, права на які підлягають державній реєстрації, були знищені, то право власності на ці об'єкти припиняється з моменту внесення до державного реєстру за заявою власника відомостей щодо знищення об'єктів будівництва. Тому можна стверджувати, що припинення права власності на об'єкти будівництва безпосередньо пов'язане із сукупністю дій, або внаслідок події, вчинення правочину або адміністративного акта, де дії або події – це знищення об'єктів будівництва, а правочин – це звернення власника до відповідного органу, в свою чергу, адміністративний акт – це рішення державного органу про виключення знищених об'єктів нерухомості з державного реєстру речових прав на нерухоме майно. Саме тому не можна погодитись з думкою О. А. Сурженко, яка стверджує, що моментом припинення права власності на об'єкти нерухомості у разі знищення майна має бути відповідно до ст. 607 ЦК України момент припинення зобов'язання щодо утримання майна у зв'язку з неможливістю його виконання через обставини, за які жодна із сторін не відповідає<sup>431</sup>.

---

<sup>430</sup> *Цивільний кодекс України: Науково-практичний коментар / За заг. ред. Я. М. Шевченко. – К., 2004. – С. 470.*

<sup>431</sup> *Сурженко О. А. Комплекс майнових прав та обов'язків власника нерухомості / О. А. Сурженко // Проблеми цивільного права та процесу: матеріали наук.-практ. конф., присвяченій пам'яті професора О. А. Пушкіна (25 травня 2013 р.). – Х.: Харківський національний університет внутрішніх справ; Золота миля, 2013. – 625 с. – С. 153.*

Оскільки комплекс майнових прав власника та супроводжуючих їх майнових обов'язків досить різноманітний і до його складу входять права та обов'язки, що мають різну правову природу, тому їхнє регулювання повинно забезпечувати як безперешкодне здійснення власником своїх прав, так і ефективне виконання обов'язків. Тому, враховуючи вищенаведене, приходимо до висновку про те, що в разі знищення об'єктів нерухомості право власності існувати не може і стає цілком очевидним, що воно повинно припинити свою дію, а тому, вважаємо, що право власності на об'єкти будівництва в разі знищення припиняється з моменту державної реєстрації, тобто з моменту внесення до державного реєстру за заявою власника відомостей щодо знищення об'єктів будівництва.

В українському законодавстві до об'єктів будівництва в цілому відносять і об'єкти культурної спадщини. Відповідно до Закону України «Про охорону культурної спадщини»<sup>432</sup> нерухомий об'єкт культурної спадщини – це об'єкт культурної спадщини, який не може бути перенесений на інше місце без втрати його цінності з археологічного, естетичного, етнологічного, історичного, архітектурного, мистецького, наукового чи художнього погляду та збереження своєї автентичності. Припинення права власності *на пам'ятки культурної спадщини* можливо лише в тих випадках, якщо державний орган охорони культурної спадщини попередив власника про пошкодження або знищення культурної спадщини, але останній не вживає жодних заходів щодо збереження чи охорони пам'яток у строк, встановлений державним органом. У випадках, якщо власник не виконає вимоги, визначені у попередженні, державний орган охорони культурної спадщини має право звернутися до суду з позовом про викуп пам'ятки, яка утримується безгосподарно, що загрожує її пошкодженням або знищенням. Крім того, у випадку реальної загрози втрати пам'ятки, якщо потрібно вжити термінових та невідкладних кваліфікованих заходів, тобто у виключних випадках, державний орган охорони культурної спадщини вправі звернутися до суду з позовом до власника про викуп пам'ятки без відповідного попередження. Викуплені об'єкти пам'яток архітектури на підставі ч. 4. ст. 352 ЦК України переходять у власність Української держави, а у власника припиняється право власності на об'єкти культурної спадщини. Власнику, у якого

---

<sup>432</sup> Закон України «Про охорону культурної спадщини» від 29.09.2000 р. // Відомості Верховної Ради України. – 2000. – № 39. – Ст. 333.

викупується майно, що є об'єктами культурної спадщини, відшкодовується його вартість, яка визначена за згодою сторін, а у разі недосягнення такої згоди розмір відшкодування вартості майна визначається судом.

Ведучи мову про припинення права власності, хочеться звернути увагу на те, що в ЦК України з 17.11.2009 року закріплені норми щодо *примусового відчуження об'єктів нерухомого майна, які розміщені на земельних ділянках приватної власності, з мотивів суспільної необхідності*, внаслідок чого у власника об'єктів нерухомості право власності припиняється. Так, відповідно до Закону України «Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності» від 08.01.2010 року<sup>433</sup> відчуження земельних ділянок та інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, для суспільних потреб або з мотивів суспільної необхідності – це перехід права власності на земельні ділянки, інші об'єкти нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у власності фізичних або юридичних осіб, за плату в державну чи комунальну власність шляхом їх викупу чи примусового відчуження для потреб держави, територіальної громади, суспільства в цілому. Викуп майна у власника може здійснюватися добровільно, тобто у випадку надання власником згоди на відчуження об'єктів будівництва, або примусово, тобто за відповідним рішенням суду з ініціативи відповідних органів державної влади, органів Автономної Республіки Крим та органів місцевого самоврядування відповідно до їх повноважень. Право власності на об'єкти будівництва може бути припинене за згодою власника в разі викупу земельної ділянки, на якій вони розміщені, для суспільних потреб чи за рішенням суду в разі її примусового відчуження з мотивів суспільної необхідності з обов'язковим попереднім і повним відшкодуванням їх вартості. У випадку суспільної необхідності, якщо примусовому відчуженню підлягає земельна ділянка, на якій розташовані об'єкти будівництва, вимога про припинення права власності на об'єкти будівництва повинна розглядатися разом із вимогою про припинення права власності на земельну ділянку. У разі якщо власник земельної ділянки, що підлягає примусовому відчуженню з

---

<sup>433</sup> Закон України «Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності» // Відомості Верховної Ради України. – 2012. – № 8. – Ст. 61.

мотивів суспільної необхідності, не є власником об'єктів будівництва, що на ній розміщені, питання щодо відчуження розглядається з кожним власником окремо.

Отже, припинення права власності на об'єкти будівництва з мотивів суспільної необхідності можливе виключно у виняткових випадках, а власник, на думку М. В. Бернацького, має право обирати спосіб компенсації вартості житла, право власності на яке припиняється<sup>434</sup>. Адже навіть при тій ситуації, якщо порядок порушено, майно знищено, особа має право на майнову компенсацію в порядку відшкодування шкоди, завданої майну потерпілого з правом вибору способу компенсації.

В іншому випадку, встановленому нормами зобов'язального права, підставою припинення права власності може бути *звернення стягнення на майно за зобов'язаннями власника*. Припинення права власності шляхом звернення стягнення на майно за зобов'язаннями власника має місце у разі невиконання боржником свого обов'язку передати у власність об'єкти будівництва. Так, у цьому випадку відповідно до ст. 620 ЦК України кредитор має право витребувати річ у боржника та вимагати її передання відповідно до умов зобов'язання. Відповідно, припинення права власності на об'єкти нерухомості відбудеться з моменту винесення судом рішення про примусове виконання зобов'язання боржником шляхом передачі об'єктів будівництва. Крім того, у разі невиконання зобов'язання, забезпеченого заставою, заставадержатель набуває право звернення стягнення на предмет застави (в нашому випадку, об'єктів будівництва). У цьому разі звернення стягнення на предмет застави здійснюється виключно за рішенням суду, якщо інше не встановлено в договорі або в законі. Заставлені об'єкти будівництва можуть бути реалізовані з публічних торгів або реалізовані іншим чином у порядку, встановленому договором або законом. При цьому, варто зауважити, що право власності заставидавця (боржника) припиняється на річ, яка була предметом застави в кожному разі.

У зв'язку з суспільною необхідністю в інтересах держави та суспільства в цілому при повному відшкодуванні вартості майна

---

<sup>434</sup> *Бернацький М. В.* Наслідки припинення права власності на житло з мотивів суспільної необхідності / М. В. Бернацький // Проблеми цивільного права та процесу: матеріали наук.-практ. конф., присвяченої пам'яті професора О. А. Пушкіна (25 травня 2013 р.). – Х.: Харківський національний університет внутрішніх справ; Золота миля, 2013. – 625 с. – С. 320.

власнику в законодавстві діє інститут *реквізиції*. Реквізиція є однією з підстав примусового припинення права власності і не має на меті покарання власника, оскільки вилучення об'єктів нерухомості відбувається у разі повної оплати вартості майна. Реквізиція на сьогодні є виключним способом припинення права власності на об'єкти нерухомості, яка здійснюється в особливому порядку, спеціально встановленому для неї, та за умови повного відшкодування вартості реквізованих об'єктів нерухомості для суспільно корисної або для певної державної мети. Тому, насамперед, реквізиція передбачає доведеність загальнокорисності саме тих заходів, заради яких вона проводиться, а також реквізиція вимагає повного відшкодування вартості об'єктів нерухомості, які підпадають під неї. За правилами, встановленими в Конституції України, відшкодування вартості реквізованого майна можливо виключно в умовах воєнного або надзвичайного стану (ч. 5 ст. 41 Конституції України). До того ж, слід зауважити, що власник реквізованих об'єктів будівництва має право вимагати отримання відшкодування вартості об'єктів нерухомості виключно після ліквідації негативних обставин та припинення воєнного або надзвичайного стану, саме за яких об'єкти нерухомості були реквізовані. Крім того, реквізоване майно може бути знищене або переходить у власність держави, оскільки в умовах надзвичайного чи воєнного стану, в інтересах оборони держава може бути зацікавлена саме у знищенні об'єктів будівництва, які безпосередньо заважають здійснювати оборону держави. Реквізиція об'єктів нерухомості відбувається за рішенням суду, яке оскарженню не підлягає, адже воно приймалося виключно на підставі надзвичайних обставин, серед яких розуміється стихійне лихо, аварії, епідемії, епізоотії та інші.

Отже, реквізиція об'єктів нерухомості за рішенням суду в умовах надзвичайних обставин є юридичним фактом припинення права власності на об'єкти будівництва.

*Конфіскація* об'єктів будівництва на відміну від реквізиції здійснюється з метою покарання власника, і тому вилучення майна відбувається безоплатно, на відміну від реквізиції. Конфіскація – це позбавлення права власності на майно за рішенням суду як санкція за вчинення правопорушення у випадках, обсягу та порядку, встановлених законом<sup>435</sup>.

Підстави для застосування *конфіскації майна* визначені в Конституції України в ч. 6 ст. 41, відповідно до якої конфіскація майна може бути

---

<sup>435</sup> Харитонов Є. О., Харитонova О. І., Старцев О. В. Цивільне право України: Підручник. – Вип. 2, перероб. і доп. – К. : Істина, 2009. – 816 с. – С. 309.

застосована виключно за рішенням суду у випадках, обсязі та порядку, встановлених законом. Особа, у якої конфісковані об'єкти будівництва, на відміну від реквізиції, не може вимагати отримання взаємної компенсації або передання інших об'єктів будівництва, оскільки конфіскація завжди є санкцією за вчинене правопорушення. Варто наголосити на тому, що в ЦК України конфіскацію як вид стягнення за цивільно-правове порушення не передбачено, проте правова конструкція норми ст. 354 ЦК України не виключає такої можливості, оскільки така конфіскація передбачена нормами ст. 208 Господарського кодексу України (далі – ГК України).

О. В. Дзера, наголошуючи на тому, що положення ст. 354 ЦК України були позбавлені реального змісту, адже в ній були відсутні норми, які б передбачали конкретні підстави для застосування «цивільно-правової конфіскації» майна, вважає, що законодавчий вакуум у ЦК України заповнений нормами інших галузей законодавства, зокрема кримінального, адміністративного та митного. Крім того, автор звертає увагу, що відповідно до ст. 41 Конституції України конфіскація майна може бути застосована виключно за рішенням суду у випадках, обсязі та порядку, встановлених законом. Оскільки дана стаття розміщена в розділі II «Права, свободи та обов'язки людини і громадянина», то, на перший погляд, можна вважати, що конфіскаційна норма розрахована на громадян і аж ніяк не стосується юридичних осіб. Звичайно, це є логічно неправильним, адже конфіскація, яка є санкцією за скоєне правопорушення, може в деяких випадках застосовуватися і до юридичних осіб за рішенням суду у випадках, обсязі та в порядку, встановлених законом<sup>436</sup>.

Конфіскація як спосіб припинення права власності здійснюється за рішенням суду і передбачає, що майно переходить у власність держави безоплатно. На думку М. К. Галянтича, цивільно-правова конфіскація може застосовуватися лише в контексті захисту інтелектуальної власності, визначеному в ст. 432 ЦК України, тобто вилучення з цивільного обороту товарів, виготовлених або введених у цивільний оборот з порушенням права інтелектуальної власності, матеріалів та знарядь, які використовувались переважно для виготовлення цих товарів<sup>437</sup>. Варто вказати, що про

---

<sup>436</sup> *Особливості захисту суб'єктивних цивільних прав*: Монографія / За заг. ред. академіків НАПрН України О. Д. Крупчана та В. В. Луця. – К.: НДІ приватного права і підприємництва НАПрН України, 2012. – 400 с. – С. 130–131.

<sup>437</sup> *Галянтич Микола, Дришлюк Андрій, Лічман Леонід*. Здійснення та судовий захист суб'єктивних житлових прав. Монографія / Науково-дослідний інститут приватного права і підприємництва АПрН України. – Київ. – Тернопіль: Підручники і посібники. – 296 с. – С. 266.

існування інституту конфіскації в юридичній літературі висловлюються різні думки. Зокрема, О. В. Дзера стверджує про необхідність існування конфіскації як засобу захисту цивільних прав, але при цьому розглядає конфіскацію виключно як наслідок вчинення нікчемних правочинів, що порушують публічний порядок (ст. 228 ЦК України)<sup>438</sup>. Крім того, продовжуючи роздуми про доцільність цивільно-правової конфіскації, автор наголошує, що цивільно-правову конфіскацію слід застосовувати лише в разі вчинення сторонами правочину дій, спрямованих на досягнення кримінально-правової мети, тобто на порушення заборон, які встановлені в Законі України «Про захист суспільної моралі»<sup>439</sup>. Зустрічаються і думки вчених, які стверджують про невідчужуваність права власності взагалі. Так, на думку В. Ф. Сіренка, людство в ході свого розвитку напрацювало звід принципів щодо власності, що мають конституційний характер, через це автор стверджує, що право власності не може бути відчужене взагалі. Позбавлення права власності можливе лише як виняток у виключних випадках, встановлених законом, а саме у разі суспільної необхідності, яка повинна бути очевидною, та позбавлення права власності при обов'язковому відшкодуванні вартості майна<sup>440</sup>.

Конфіскація майна передбачена нормами Кримінального кодексу України, зокрема статтею 59, яка передбачає, що покарання у вигляді конфіскації майна полягає у примусовому безоплатному вилученні у власність держави всього майна або частини майна, яка є власністю засудженого. На сьогодні законодавством не визначено особливостей при зверненні стягнення на житло, що належить фізичній або юридичній особам. Але, погоджуючись з думкою М. К. Галянтича, зауважимо, що якщо юридичну особу можна залишити без основних фондів, то людину не можна позбавляти житла (якщо воно єдине у особи), тим більше якщо в ньому проживають власник, його неповнолітні діти, а також співвласники. Інша справа, якщо об'єкти будівництва перебувають у оренді, або власник не використовує його як житло, то такі об'єкти будівництва можуть бути реалізовані на загальних підставах. Саме тому, законодавець повинен передбачити

---

<sup>438</sup> Дзера О. В. Чи потрібна цивільно-правова конфіскація у новому ЦК України? Еволюція цивільного законодавства: проблеми теорії та практики. – К., 2004. – С. 584–593.

<sup>439</sup> Там само. – С. 593.

<sup>440</sup> Сіренко С. Ф. Про легальність та легітимність державної влади. – К.: Оріяни, 2006. – С. 30–31.

норму, згідно з якою припинення права власності на об'єкт нерухомості, в якому проживають члени сім'ї власника, може відбуватися у разі попереднього укладення договору оренди (найму) житла. Адже широке застосування конфіскації об'єктів будівництва, насамперед житла, може призвести до створення численного прошарку громадян без житла, які потребуватимуть від держави надання нового житла<sup>441</sup>.

*Припинення юридичної особи або смерть власника* є безумовною підставою припинення права власності на об'єкти будівництва. Припинення права власності на об'єкти будівництва можливе і в тому випадку, коли власник був визнаний померлим або безвісно відсутнім, а об'єкти нерухомості перейшли до іншого власника чи у власність територіальної громади як відумерле майно. Оскільки спадкування за ЦК України – це перехід прав і обов'язків спадкодавця, які переходять після смерті до спадкоємців, то до майнових прав, що входять до складу спадкової маси, відносять і право власності на майно, в тому числі на об'єкти будівництва. Разом із правом спадкоємця на прийняття спадщини у нього виникає право відмови від спадщини як за законом, так і за заповітом. Якщо спадкоємець у разі смерті спадкодавця – власника об'єктів будівництва (крім спадкоємців, які проживали разом із спадкодавцем на час відкриття спадщини) не подав заяву про прийняття спадщини, то він вважається таким, що відмовився від спадщини. Законодавством України передбачена норма, за якою особа, що бажає відмовитися від прийняття спадщини, має право відмовитися на користь іншої особи. Така відмова від прийняття спадщини має бути здійснена на засадах добровільності, без примусу або інших умов, згідно з правилами про дійсність правочинів. Тобто, відмова від права власності, (прийняття спадщини) має бути зроблена виключно особою, яка усвідомлює значення своїх дій та може ними керувати, у момент подання нотаріусу заяви не знаходилась під впливом обману, помилки, насильства чи важкої обставини. У випадку, коли особа, відмовляючись від прийняття спадщини за заповітом, не вказала, на користь кого вона відмовляється, її частка у спадковому майні розподіляється у рівних частинах між іншими спадкоємцями за заповітом. Як бачимо з вищенаведеного, спадкоємець за заповітом має право відмовитися від спадщини, але виключно на користь інших осіб, які зазначені в заповіті.

---

<sup>441</sup> *Галаяннич М. К.* Теоретико-правові засади реалізації житлових прав громадян в умовах ринкових перетворень. – К.: Науково-дослідний інститут приватного права і підприємництва, 2006. – 512 с. – С. 325.



Припинення юридичної особи свідчить про підставу припинення права власності на об'єкти будівництва. Припинення юридичної особи може відбуватися у разі переходу всіх її прав та обов'язків до інших осіб. Так, ч. 1 ст. 104 ЦК України передбачено, що юридична особа припиняється в результаті її злиття, поділу, припинення, внаслідок ліквідації чи перетворення. Таким чином, моментом припинення права власності на об'єкти будівництва, якими володіє юридична особа, можна вважати момент переходу усіх прав та обов'язків до її правонаступників, а у разі припинення діяльності юридичної особи без правонаступників – день внесення відповідного запису до Єдиного державного реєстру юридичних та фізичних осіб – підприємців згідно з вимогами Закону України «Про державну реєстрацію юридичних та фізичних осіб – підприємців»<sup>442</sup>.

За підсумком всього вищезазначеного приходимо до висновку, що припинення права власності на об'єкти будівництва в однієї особи щільно взаємопов'язане з набуттям права власності іншою особою. При цьому як припинення, так і набуття права власності на об'єкти будівництва в більшості випадків відбувається добровільно, тобто за власною волею осіб або поза їх волевиявленням – внаслідок волевиявлення інших осіб. Оскільки, як свого часу зауважив С. С. Алексєєв, «людина обов'язково має бути носієм права власності – такої, що дає опору в житті, забезпечує її самостійне існування»<sup>443</sup>.

---

<sup>442</sup> Закон України «Про державну реєстрацію юридичних та фізичних осіб – підприємців» від 08.08.2003 р. // Відомості Верховної ради України. – 2003. – № 31. – Ст. 263.

<sup>443</sup> Алексєєв С. С. Право: опыт комплексного исследования / С. С. Алексєєв. – М., 1999. – 712 с. – С. 650.

## Відомості про авторів

### **Біленко Маріанна Сергіївна,**

кандидат юридичних наук, науковий співробітник відділу проблем приватного права НДІ приватного права і підприємництва імені академіка Ф. Г. Бурчака НАПрН України.

### **Галянтич Микола Костянтинович,**

доктор юридичних наук, професор, заступник директора з наукової роботи НДІ приватного права і підприємництва імені академіка Ф. Г. Бурчака НАПрН України.

### **Гриняк Андрій Богданович,**

доктор юридичних наук, старший науковий співробітник, учений секретар НДІ приватного права і підприємництва імені академіка Ф. Г. Бурчака НАПрН України.

### **Дзера Олександр Васильович,**

доктор юридичних наук, професор, Заслужений юрист України, член-кореспондент НАПрН України, головний науковий співробітник відділу проблем приватного права НДІ приватного права і підприємництва імені академіка Ф. Г. Бурчака НАПрН України.

### **Заїка Юрій Олександрович,**

доктор юридичних наук, професор, провідний науковий співробітник відділу проблем приватного права НДІ приватного права і підприємництва імені академіка Ф. Г. Бурчака НАПрН України.

### **Корнієнко Юлія Ігорівна,**

науковий співробітник відділу проблем приватного права НДІ приватного права і підприємництва імені академіка Ф. Г. Бурчака НАПрН України.

### **Кочин Володимир Володимирович,**

кандидат юридичних наук, старший науковий співробітник відділу проблем приватного права НДІ приватного права і підприємництва імені академіка Ф. Г. Бурчака НАПрН України.

### **Левківський Богдан Казимирович,**

кандидат юридичних наук, старший науковий співробітник, старший науковий співробітник відділу проблем приватного права НДІ приватного права і підприємництва імені академіка Ф. Г. Бурчака НАПрН України.

### **Луць Володимир Васильович,**

доктор юридичних наук, професор, академік НАПрН України, завідувач відділу проблем приватного права НДІ приватного права і підприємництва імені академіка Ф. Г. Бурчака НАПрН України.

**Майданик Роман Андрійович,**

доктор юридичних наук, професор, член-кореспондент НАПрН України, головний науковий співробітник відділу проблем приватного права НДІ приватного права і підприємництва імені академіка Ф. Г. Бурчака НАПрН України.

**Маріц Дарія Олександрівна,**

кандидат юридичних наук, доцент кафедри цивільних та адміністративно-правових дисциплін Академії муніципального управління.

**Міловська Надія Василівна,**

кандидат юридичних наук, доцент, науковий співробітник відділу проблем приватного права НДІ приватного права і підприємництва імені академіка Ф. Г. Бурчака НАПрН України.

**Мічурін Євген Олександрович,**

доктор юридичних наук, професор, провідний науковий співробітник відділу проблем приватного права НДІ приватного права і підприємництва імені академіка Ф. Г. Бурчака НАПрН України.

**Первомайський Олег Олексійович,**

кандидат юридичних наук, доцент, старший науковий співробітник відділу проблем приватного права НДІ приватного права і підприємництва імені академіка Ф. Г. Бурчака НАПрН України.

**Пленюк Мар'яна Дмитрівна,**

кандидат юридичних наук, науковий співробітник відділу проблем приватного права НДІ приватного права і підприємництва імені академіка Ф. Г. Бурчака НАПрН України.

**Проценко Володимир Васильович,**

кандидат юридичних наук, науковий співробітник відділу проблем приватного права НДІ приватного права і підприємництва імені академіка Ф. Г. Бурчака НАПрН України.

**Ромовська Зорислава Василівна,**

доктор юридичних наук, професор, головний науковий співробітник відділу проблем приватного права НДІ приватного права і підприємництва імені академіка Ф. Г. Бурчака НАПрН України.

**Солтис Ніна Борисівна,**

кандидат юридичних наук, завідувач наукового сектора проблем цивільного права НДІ приватного права і підприємництва імені академіка Ф. Г. Бурчака НАПрН України.

**Спасибо Іларіон Андрійович,**

кандидат юридичних наук, старший науковий співробітник НДІ правового забезпечення інноваційного розвитку НАПрН України.

## ЗМІСТ

<b>Передмова</b> .....	3
<b>РОЗДІЛ 1. ЗАГАЛЬНА ХАРАКТЕРИСТИКА ПРАВА ВЛАСНОСТІ</b> .....	6
§ 1. Феномен власності в цивільному праві України .....	6
§ 2. Загальна характеристика інституту права власності .....	24
<b>РОЗДІЛ 2. ТЕОРЕТИЧНІ ПІДХОДИ ЩОДО ВИЗНАЧЕННЯ ПОРЯДКУ НАБУТТЯ ТА ПРИПИНЕННЯ ПРАВА ВЛАСНОСТІ</b> .....	52
§ 1. Класифікація підстав набуття права власності .....	52
§ 2. Елементи юридичного складу для первісного набуття права власності .....	63
§ 3. Обмеження у набутті права власності .....	88
§ 4. Поняття та види припинення права власності .....	108
§ 5. Строки набуття і припинення права власності .....	121
<b>РОЗДІЛ 3. ОСОБЛИВОСТІ НАБУТТЯ ТА ПРИПИНЕННЯ ПРАВА ВЛАСНОСТІ В ОКРЕМИХ ІНСТИТУТАХ ЦИВІЛЬНОГО ПРАВА</b> .....	140
§ 1. Набуття і припинення права довірчої власності.....	140
§ 2. Виникнення права спільної власності .....	147
§ 3. Набуття та припинення права власності юридичною особою .....	165
3. 1. Набуття та припинення права власності юридичною особою публічного права.....	165
3. 2. Набуття та припинення права власності юридичною особою приватного права .....	186
§ 4. Набуття права власності на майно, що перейшло у спадщину .....	202
§ 5. Виникнення та припинення права власності на житло .....	221
§ 6. Припинення права власності на нерухоме майно неповнолітньої дитини .....	259

<b>РОЗДІЛ 4. ВИНИКНЕННЯ ТА ПРИПИНЕННЯ ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА ПІДСТАВІ ЦИВІЛЬНО-ПРАВОВИХ ДОГОВОРІВ</b> .....	273
§ 1. Набуття та припинення права власності на підставі договору з оплатної реалізації майна .....	273
§ 2. Набуття та припинення права власності на підставі договору іпотеки .....	288
§ 3. Набуття та припинення права власності на підставі договору лізингу .....	303
§ 4. Набуття та припинення права власності на об'єкти будівництва .....	319
4. 1. Підстави набуття права власності на об'єкти будівництва .....	319
4. 2. Підстави припинення права власності на об'єкти будівництва .....	336
<b>Відомості про авторів</b> .....	354
<b>Зміст</b> .....	356

**Наукове видання**

За загальною редакцією  
доктора юридичних наук, академіка НАПрН України  
В. В. Луця

**НАБУТТЯ ТА ПРИПИНЕННЯ ПРАВА  
ВЛАСНОСТІ В УКРАЇНІ  
(ПРОБЛЕМИ ТЕОРІЇ ТА ПРАКТИКИ)**

**Монографія**

Редактор – Янчук І. А.  
Дизайн обкладинки – Максименко С. В.  
Комп'ютерна верстка – Максименко С. В.

Підписано до друку 25.09.13. Формат 60x84/16  
Гарн. Times New Roman Обл.-вид. арк. 19,3 Зам. № 13-009  
Офс. Друк. папір офс. № 1 Тираж 300 прим.

Надруковано на ДУВПШ «Бендерська друкарня «Поліграфіст»  
3200, м. Бендери, вул. Пушкіна, 52