

НАБУВАЛЬНА ДАВНІСТЬ ЯК ПІДСТАВА НАБУТТЯ ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА ЖИТЛО

З набранням чинності у 2004 році Цивільним кодексом України (далі — ЦК України) вперше в українському законодавстві було запроваджено таку підставу набуття права власності, як набувальна давність. Набувальній давності присвячено ст. 344 ЦК України, де закріплено перелік умов, необхідних для набуття права власності на майно за давністю володіння, крізь призму яких розкривається зміст цього цивільно-правового інституту.

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. Результати аналізу зазначеної норми дають підстави визначити набувальну давність як юридичний склад (сукупність юридичних фактів), настання якого має наслідком набуття права власності на майно. Основними юридичними фактами в межах юридичного складу набувальної давності є заволодіння, володіння та строк, кожен з яких має відповідати певним кваліфікуючим ознакам (заволодіння має бути добросовісним, володіння — відкритим, а строк — тривалим і безперервним). При цьому зміст і перелік юридичних фактів є відмінними залежно від виду майна. Для набуття нерухомого майна у власність за набувальною давністю передбачений більш тривалий строк володіння, а також вимагається наявність додаткових юридичних фактів — визнання права власності в судовому порядку та здійснення державної реєстрації права власності на майно.

Житло як різновид нерухомого майна може бути об'єктом набувальної давності та набуватись у власність на підставі ст. 344 ЦК України. З'ясування порядку та особливостей набуття права власності на житло за давністю володіння потребує розкриття

цивільно-правового поняття «житло». З аналізу чинного законодавства випливає, що зазначене поняття є найбільш загальною та родовою категорією щодо таких вжитих у законодавстві понять, як «житлова нерухомість», «житлове приміщення», «житловий будинок», «квартира», «помешкання» тощо. Законодавче визначення поняття «житло» міститься у ст. 379 ЦК України, відповідно до якої житлом фізичної особи є житловий будинок, квартира, інше приміщення, призначені та придатні для постійного проживання в них. За результатами аналізу змісту зазначеної норми можна виділити дві основні ознаки житла. Перша з них — призначення для постійного проживання — засвідчує належність приміщення до житлового фонду, визначеного ст. 4 Житлового кодексу Української РСР (далі — ЖК УРСР), що відмежовує його від приміщень, призначених для тимчасового (готель, санаторій) або недобровільного (в'язниця) проживання, а також приміщень, які використовуються для промислових, побутових (сарай, гараж тощо), торговельних чи інших потреб¹. У цьому контексті зміст згаданої ознаки слід також розглядати крізь призму ст. 6 ЖК УРСР та ч. 1 ст. 383 ЦК України. Друга ознака житла — придатність для постійного проживання — означає відповідність житла всім будівельно-архітектурним, пожежним, санітарним та іншим вимогам, передбаченим законодавством². Слід зауважити, що такі ознаки житла, як призначеність та придатність для постійного проживання, дають змогу відмежувати житло від приміщень тимчасового проживання (дачі, садові будиночки тощо).

З аналізу наведених законодавчих ознак житла можна зробити висновок, що житлом як об'єктом права власності не може вважатися об'єкт незавершеного будівництва, новостворене нерухоме майно (ст. 331 ЦК України), а також самочинне будівництво (ст. 376 ЦК України) до прийняття їх в експлуатацію або до підтвердження відповідним органом державного архітектурно-

¹ Цивільний кодекс України: Науково-практичний коментар. 3-є вид., перероб. та доп. / За заг. ред. Є.О. Харитонова, О.І. ХаритонОВОЇ, Н.Ю. Голубевої. К.: Алерта; КНТ; ЦУЛ, 2010. С. 244; *Гриняк О.* Поняття та ознаки житла як об'єкта права спільної власності подружжя // *Юридична Україна: Щомісячний правовий часопис.* 2014. № 6 (138). С. 56.

² Цивільний кодекс України: Науково-практичний коментар (пояснення, тлумачення, рекомендації з використанням позицій вищих судових інстанцій, Міністерства юстиції, науковців, фахівців): у 12 т. Харків: Страйд. Т. 5: Право власності та інші речові права / За ред. І.В. Спасиво-Фатеевої. 2011. С. 638.

будівельного контролю їх відповідності вимогам законодавства в частині дотримання будівельних норм та державних стандартів шляхом видачі відповідної технічної документації (технічного паспорта). Саме на підставі такої документації органи державної влади здійснюють державну реєстрацію права власності та інших речових прав на житло.

Слід зазначити, що державна реєстрація права власності на нерухомість у науці цивільного права також визнається невід'ємною ознакою житла, яка використовується для його характеристики. Це пов'язано з тим, що саме з моменту державної реєстрації, за загальним правилом, передбаченим ст. 182 ЦК України, ст. 3 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», нерухоме майно стає об'єктом права власності. Так, О.В. Воронова зазначає, що житлом є квартири та житлові будинки без поділу на квартири, що призначені та придатні для постійного проживання в них і внесені як такі до державного реєстру прав на нерухоме майно та їх обмежень³. Зазначена ознака житла впливає також з визначення його поняття, яке наведене Ж.В. Копиловою і відповідно до якого житлом фізичної особи є житловий будинок, квартира, інші приміщення, призначені та придатні для постійного проживання в них, які пройшли державну реєстрацію в установленому законодавством порядку, також приміщення й інші об'єкти, відповідні вищевказаним вимогам і які належать особі на праві приватної власності, незалежно від того, проживає в них фізична особа чи ні⁴.

В юридичній літературі та правозастосовній практиці факт державної реєстрації також визнається вирішальним для набуття права власності на нерухомість, у тому числі й житло, за набувальною давністю. Зокрема, висловлюється підхід, згідно з яким, якщо виявиться, що нерухоме майно, яким особа тривалий час володіла, не було зареєстроване, то набуття права власності на нього за набувальною давністю буде неможливим⁵. Зазначений підхід очевидно ґрунтується на аналізі вжитого законодавцем у

³ Воронова О.В. Підстави набуття права власності на житло: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. К., 2005. С. 5.

⁴ Копилова Ж.В. Житло як родове поняття одноквартирного житлового будинку громадян України // Актуальні проблеми держави і права. 2011. Вип. 59. С. 311–312.

⁵ Діба І. Набувальна давність // Юридичний вісник України. 2005. № 44 (540). С. 14.

ч. 1 ст. 344 ЦК України формулюванні: «...особа, яка добросовісно заволоділа чужим майном», з якого випливає, що об'єктом набувальної давності може бути лише майно, яке належить на праві власності іншій особі, а таке право в силу законодавства виникає лише з моменту його державної реєстрації в установленому законом порядку. Такий висновок можна зробити з аналізу судової практики у справах щодо набуття права власності за набувальною давністю, де судами застосовано згаданий підхід. Так, Вищий господарський суд України у постанові від 16 травня 2012 року, зокрема, зазначив, що для набуття права власності на спірне нерухоме майно за набувальною давністю позивачем має бути доведена попередня належність нерухомого майна іншій особі, право власності на яке у останньої було зареєстроване відповідно до вимог чинного законодавства⁶.

Разом із тим, вважаємо, що факт державної реєстрації права власності на нерухоме майно не повинен бути визначальним для застосування судами набувальної давності щодо такого майна. Слід погодитися з Д.Д. Луспенником у тому, що суди не мають права відмовляти в позові про визнання права власності на нерухоме майно за набувальною давністю лише з мотивів відсутності державної реєстрації права власності на нерухомість⁷. Зауважимо, що на сьогодні велика кількість справ про визнання права власності на нерухоме майно, в тому числі й житло, за набувальною давністю (що стало можливим з 1 січня 2011 року) стосується майна, заволодіння яким мало місце за часів, коли законодавство не передбачало обов'язкової реєстрації прав на нерухомість.

У зв'язку з цим слід також враховувати положення ч. 4 ст. 3 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», відповідно до якого за низки умов права на нерухоме майно, що виникли до набрання чинності цим Законом, визнаються дійсними у разі відсутності їх державної реєстрації. Відтак відмова у визнанні права власності на нерухомість лише з мотивів відсутності державної реєстрації права власності на нього є безпідставною. Більше того, виключення нерухомого майна, права на яке виникли ще за радянських часів

⁶ Постанова Вишого господарського суду України, Ухвала Апеляційного суду Полтавської області від 16 травня 2012 року у справі № 6-30/224-09-5845 [Електронний ресурс] // Єдиний державний реєстр судових рішень. Режим доступу: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/24060922>.

⁷ Луспенник Д. Спори про набувальну давність: проблеми теорії і судової практики // Юридичний журнал. 2006. № 5 (47). С. 115.

і досі не зареєстровані у встановленому законом порядку, зі сфери дії інституту набувальної давності і, як наслідок, залишення його поза межами цивільного обороту, суперечить призначенню цього інституту на сучасному етапі розвитку економічних відносин.

Не менш важливим питанням у межах дослідження набувальної давності як підстави набуття права власності на житло є з'ясування її суб'єктного складу. У вітчизняній науці цивільного права немає єдиного підходу щодо визначення кола суб'єктів набувальної давності, що зумовлено різним тлумаченням норми ч. 1 ст. 344 ЦК України, де для позначення суб'єкта набувальної давності законодавцем вживається термін «особа». Так, В.П. Маковій, Т.М. Вахонева, О.С. Яворська дотримуються думки, що суб'єктами набувальної давності можуть бути всі учасники цивільних правовідносин, тобто в результаті дотримання умов, передбачених ч. 1 ст. 344 ЦК України, може виникнути будь-який вид власності⁸. Натомість, Д.Д. Луспенник, С.Ф. Хопта, Є.О. Харитонов, О.І. Харитонова висловлюють позицію, що право власності за набувальною давністю може набути лише фізична або юридична особа⁹. Вважаємо, що обидва зазначені підходи не дають змоги розкрити питання суб'єктного складу набувальної давності, в межах якого, на нашу думку, має бути з'ясовано дві складові, а саме: коло суб'єктів, які відповідно до ч. 1 ст. 344 ЦК України можуть добросовісно заволодіти і володіти чужим майном у межах інституту набувальної давності (суб'єкти відносин), та коло суб'єктів права власності, що виникає за набувальною давністю (суб'єкти права). Це пояснюється тим, що в цивільних відносинах, регламентованих ч. 1 ст. 344 ЦК України, суб'єкт правовідносин і суб'єкт права не завжди збігаються.

Вирішення питання щодо суб'єктного складу набувальної давності, на нашу думку, має здійснюватись шляхом комплексного тлумачення норм ЦК України. Так, відповідно до ст. 2 ЦК Украї-

⁸ *Маковій В.П.* Набувальна давність у цивільному праві: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Маковій Віктор Петрович. Харків, 2007. С. 24; *Вахонева Т.* Набувальна давність як правовий інститут цивільного права: історія та сучасність // Підприємництво, господарство і право. 2004. № 6. С. 37; *Яворська О.* Проблеми виникнення права приватної власності за давністю володіння (набувальна давність) // Там само. 2002. № 1. С. 35.

⁹ *Хопта С.Ф.* Набувальна давність у контексті правозастосовної практики // Часопис цивільного і кримінального судочинства. 2012. № 5 (8). С. 82—92; *Харитонов Є., Харитонова О.* Проблемні питання набуття та припинення права власності за цивільним законодавством України // Право України. 2011. № 5. С. 63.

ни учасниками цивільних відносин є фізичні та юридичні особи, а також держава Україна, Автономна Республіка Крим, територіальні громади, іноземні держави та інші суб'єкти публічного права. Зазначена норма дає змогу поділити учасників цивільних відносин на суб'єктів приватного права і суб'єктів публічного права. В силу положень ст. ст. 167—169 ЦК України держава, Автономна Республіка Крим та територіальні громади як суб'єкти публічного права діють у цивільних відносинах на рівних правах з іншими учасниками цих відносин. Крім того, зі змісту ст. ст. 2, 318 ЦК випливає, що майно може знаходитись у власності держави Україна, Автономної Республіки Крим, територіальних громад, іноземних держав та інших суб'єктів публічного права, які є рівними перед законом з іншими суб'єктами права власності.

Водночас використання законодавцем у ч. 1 ст. 344 ЦК терміна «особа» не дає підстав для висновку (до якого помилково доходять деякі науковці) про можливість його застосування безпосередньо до таких суб'єктів публічного права — публічних утворень, як держава Україна, Автономна Республіка Крим, територіальні громади. Як випливає із системного аналізу норм ЦК України, зокрема тих, які розміщені в главі 2 «Підстави виникнення цивільних прав та обов'язків. Здійснення цивільних прав та виконання обов'язків» та в главі 24 «Набуття права власності», зазначений термін використовується законодавцем відносно фізичних та юридичних осіб.

Разом із тим, використання у ч. 1 ст. 344 ЦК України терміна «особа», на нашу думку, не виключає можливості набуття державою Україна, Автономною Республікою Крим, територіальними громадами права власності на майно за набувальною давністю в силу ст. 344 ЦК України. Такий висновок передусім ґрунтується на положеннях ст. ст. 167—169 ЦК України, в силу яких зазначені суб'єкти для реалізації прав та обов'язків у цивільних правовідносинах можуть створювати юридичні особи публічного права. ЦК України передбачає, зокрема, такі юридичні особи публічного права, як органи державної влади, органи місцевого самоврядування, державні та комунальні підприємства, навчальні заклади. Незважаючи на те, що основною ознакою юридичних осіб публічного права є публічний характер їхньої діяльності, для участі в цивільних майнових відносинах вони наділяються статусом юридичних осіб. В силу положень ст. 82 ЦК України, вступаючи у цивільні відносини, такі юридичні особи користуються такими ж правами і мають такі ж обов'язки, як і

суб'єкти приватного права. З урахуванням зазначеного вважаємо, що юридичні особи публічного права можуть бути суб'єктами зобов'язальних відносин та відносин власності, однак погоджуємося з Т.В. Блащук, що в указаних відносинах право таких осіб на майно є похідним від права власника (зокрема, держави чи територіальної громади)¹⁰. Як правило, володіння користування і розпоряджання майном такі юридичні особи здійснюють на праві господарського відання або оперативного управління як різновидів речових прав на чуже майно.

Враховуючи викладене, у відносинах, регламентованих ч. 1 ст. 344 ЦК України, суб'єктами відповідних правовідносин можуть бути фізичні особи, юридичні особи приватного права та юридичні особи публічного права. У перших двох випадках суб'єкт правовідносин збігається із суб'єктом права власності, внаслідок чого виникає право приватної власності. В останньому ж випадку виникає державна або комунальна власність, оскільки суб'єктом права власності є відповідно держава або територіальна громада. Такий висновок узгоджується з позицією Міністерства юстиції України, викладеною у роз'ясненнях від 13 жовтня 2011 року «Про деякі аспекти набуття права власності на об'єкти безхазяйного нерухомого майна», відповідно до якої набуття права власності за набувальною давністю можливе будь-яким суб'єктом цивільних правовідносин¹¹.

Безумовно, власність територіальної громади та держави характеризується тим, що до її складу входить майно, яке не може перебувати у приватній власності (майно, вилучене з цивільного обороту, оборонні об'єкти, природні ресурси тощо), однак законодавство не виключає можливості перебування у державній або комунальній власності майна, яке знаходиться у вільному цивільному обороті і може належати суб'єктам приватного права. Звісно, частка такого майна у складі державної та комунальної власності є значно меншою, але це не виключає можливості набуття такого майна зазначеними суб'єктами публічного права на підставах, передбачених главою 24 ЦК України, в тому числі на підставі набувальної давності.

¹⁰ *Блащук Т.В.* Особливості участі юридичних осіб публічного права у цивільних відносинах // *Приватне право і підприємництво.* 2009. № 8. С. 55.

¹¹ *Обдимко Ю.С.* Деякі аспекти набуття права власності на об'єкти безхазяйного нерухомого майна [Електронний ресурс] // Офіційний веб-сайт Міністерства юстиції України. Режим доступу: <http://www.minjust.gov.ua/37181>.

З'ясування порядку та особливостей набуття права власності на житло за набувальною давністю зумовлює необхідність аналізу законодавчих умов для застосування цього інституту. Результати аналізу змісту норми ч. 1 ст. 344 ЦК України дає підстави всі передбачені в ній умови набувальної давності умовно поділити на ті, які пов'язані з категорією володіння, і ті, які пов'язані з категорією часу. До умов, пов'язаних із категорією володіння, слід віднести умову щодо добросовісності заволодіння та умову щодо відкритості володіння, а до умов, пов'язаних із категорією часу — умови щодо строку та безперервності володіння.

У римському праві під добросовісністю як умовою набувальної давності розумілася наявність у набувача майна хибної думки про справжній обсяг речового права відчужувача. Добросовісність набувача, яка характеризувалась як «добра віра» (*bona fides*), мала значення лише в момент передачі речі. Якщо ж у подальшому володілець дізнавався про те, що він заволодів чужою річчю, це ніяк не впливало на перебіг строку набувальної давності¹².

Під впливом канонічного права сформувався протилежний римському підхід, який ґрунтувався на тому, що не можна набутти майно у власність, знаючи про незаконність володіння ним, без того, щоб згрішити. Каноністам видавалося неправомірним допустити існування правила, яке віддаляло б людину від Бога¹³. Таким чином, відповідно до зазначеного підходу добросовісність повинна мати місце протягом усього строку володіння майном для набуття його у власність за набувальною давністю¹⁴.

Вищезазначений римський підхід (лат. *mala fides superveniens non nocet* — «подальша недобросовісність не шкодить») був сприйнятий французьким правом і знайшов відображення у ст. 2269 Цивільного кодексу Франції, відповідно до якої наявність добросовісності на момент набуття майна є достатнім¹⁵. Протилежний римському канонічний підхід (лат. *mala fides superveniens nocet* — «подальша недобросовісність шкодить») характерний для

¹² *Дождев Д.В.* Римское частное право: учебник для вузов. 2-е изд., измен. и доп. / Под ред. В.С. Нерсесянца. М.: Норма, 2004. С. 408.

¹³ *Рудоквас А.Д.* Добросовестность владения и приобретательная давность: *mala fides superveniens non impedit usucapionem* // Вещные права: система, содержание, приобретение: сб. науч. трудов в честь проф. Б.Л. Хаскельберга / Под ред. Д.О. Тузова. М.: Статут, 2008. С. 311.

¹⁴ *Бернегфть Ф., Колеръ І.* Гражданское право Германии: пер. с нем. / Под ред. В.М. Нецаева. СПб.: Сенатская типография, 1910. С. 141.

¹⁵ Гражданский кодекс Франции (Кодекс Наполеона): пер. с франц. В. Захватаев / Отв. ред. А. Довгерт. К.: Истина, 2006. С. 639, 640.

німецького права і відображений у нормах Цивільного уложення Німеччини, ст. 937 якого передбачає, що набуття за давністю виключається, якщо набувач у момент набуття володіння діяв недобросовісно або згодом дізнався, що право власності йому не належить¹⁶.

Слід зауважити, що в законодавстві низки країн, зокрема Польщі, співіснують обидва вказані підходи, які застосовуються за різних обставин. Так, відповідно до ст. 172 Цивільного кодексу Польщі наявність добросовісності вимагається лише в момент заволодіння нерухомим майном для набуття його у власність за набувальною давністю, а ст. 174 цього кодексу вимагає наявність добросовісності як у момент заволодіння, так і протягом усього строку володіння для набуття у власність рухомого майна¹⁷.

Законодавче формулювання ч. 1 ст. 344 ЦК України передбачає добросовісність як умову, пов'язану із заволодінням майном, не виділяючи її при цьому серед умов набувальної давності, які характеризують подальше давнісне володіння, таких як відкритість, безперервність та строковість. Це формулювання ч. 1 ст. 344 ЦК України свідчить про відображення в ній римського підходу до добросовісності в набувальній давності, коли добросовісність має правове значення лише в момент заволодіння, а подальше виявлення особою незаконності свого володіння не перешкоджає володінню для давності¹⁸. Разом із тим, не всі представники вітчизняної науки цивільного права здійснюють тлумачення норми ч. 1 ст. 344 ЦК України аналогічним чином, деякі з них стверджують, що наявність добросовісності вимагається протягом усього строку давнісного володіння¹⁹.

Перед з'ясуванням змістовного наповнення категорії добросовісності в набувальній давності слід зазначити, що її існування пов'язане з поділом володіння на законне і незаконне. Хоча ЦК України на відміну від, наприклад, Цивільного уложення Австрії

¹⁶ Гражданское уложение Германии = Deutsches Bürgerliches Gesetzbuch mit Einführungsgesetz: Вводный закон к Гражданскому уложению / Пер. с нем.; науч. ред.: А.Л. Маковский и др. М.: Волтерс Клувер, 2004. С. 266.

¹⁷ Kodeks cywilny Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 23 kwietnia 1964 r. // Kodeks cywilny, rodzinny i opiekuńczy. Wyd. XVII. Bielsko-Biała: Wydawnictwo «Park», 2006. S. 62.

¹⁸ *Дождев Д.В.* Римское частное право: учебник для вузов. 2-е изд., измен. и доп. / Под ред. В.С. Нерсесянца. М.: Норма, 2004. С. 408.

¹⁹ *Печеный О.П.* Приобретательная давность // Харьковская цивилистическая школа: право собственности: монография / Под ред. И.В. Спасибо-Фатеевой. Харьков: Право, 2012. С. 245.

(ст. 316)²⁰ безпосередньо не закріплює такий поділ володіння на види, з аналізу його положень вбачається, що категорія добросовісності, власне як і категорія недобросовісності, характеризує саме незаконне володіння, оскільки як добросовісний, так і недобросовісний володілець набули майно без відповідної правової підстави та поза волею дійсного власника майна.

Загальноприйнятим у вітчизняній юридичній науці є розкриття змісту умови набувальної давності щодо добросовісності заволодіння крізь призму ч. 1 ст. 388 ЦК України, де міститься визначення поняття «добросовісний набувач». Зазначене поняття розкривається через категорії «не знав» і «не міг знати», які характеризують помилкове ставлення набувача майна до обсягу речових прав відчужувача за договором. Однак, варто зауважити, що коло осіб, які можуть бути суб'єктами набувальної давності за ч. 1 ст. 344 ЦК України, є ширшим і не охоплюється цілковитим поняттям «добросовісний набувач», що впливає зі змісту вжитого у вказаній нормі словосполучення «особа, яка добросовісно заволоділа». Вбачається, що заволодіння майном у цьому випадку може відбуватися не лише на підставі відплатного договору, а й на підставі інших правочинів, з якими закон пов'язує перехід права власності, зокрема спадкування. Враховуючи зазначене, суб'єкта набувальної давності за ч. 1 ст. 344 ЦК України можна визначити як особу, яка заволоділа майном на підставі правочину і з огляду на обставини, за яких відбувалося заволодіння майном, не могла припускати, що в неї не виникає права власності на нього.

Водночас слід зауважити, що в правозастосовній практиці умова набувальної давності щодо добросовісного заволодіння майном часто набуває іншого змісту, що надає можливість застосовувати цей цивільно-правовий інститут законним володільцям майна (наприклад, за договором) або навіть фактичним власникам майна за відсутності правовстановлюючих документів на нього. Добросовісність у таких випадках обґрунтовується діями особи щодо утримання, ремонту майна, сплатою податків тощо. Зокрема, у судовій практиці (переважно на рівні судів першої інстанції) є непоодинокі випадки задоволення позовів наймачів житла, володільців службового житла про набуття його у власність за набувальною давністю. Водночас у практиці судів апеля-

²⁰ Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch (Stand 1.10.2008) / Bearbeitet von Dr. Franz Mohr Bundesministerium für Justiz. 13. Auflage. Wien: LexisNexis Verlag ARD ORAC GmbH & CoKG, 2008. S. 79.

ційних інстанцій переважає обґрунтований нами вище та відображений у постанові пленуму Вишого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ «Про судову практику в справах про захист права власності та інших речових прав» від 7 лютого 2014 р. № 5 підхід до розуміння сутності умови набувальної давності щодо добросовісного заволодіння майном.

Аналіз сутності законодавчої умови набувальної давності щодо добросовісного заволодіння майном засвідчив також неможливість її дотримання набувачем безхазяйного житла, який обізнаний щодо його «безхазяйності». Слід зауважити, що набуття безхазяйного нерухомого майна у власність за набувальною давністю прямо не передбачено положеннями ст. 335 ЦК України, якою регламентовано набуття права власності на безхазяйні речі. Це, однак, не є перешкодою для віднесення безхазяйних нерухомих речей у вітчизняній юридичній науці на підставі комплексного тлумачення ст. ст. 335 і 344 ЦК до об'єктів набувальної давності²¹ та визнання національними судами права власності на такі речі за набувальною давністю.

Оскільки згідно з ч. 1 ст. 335 ЦК України безхазяйною є не лише річ, яка не має власника, а й річ, власник якої невідомий, набувач такої речі, очевидно, припускає, що в неї може бути власник, а це виключає його добросовісність. По-друге, заволодіння безхазяйною річчю відбувається в силу положень ЦК України, а саме ст. 335, тобто є законним, що апріорі виключає добросовісність у розумінні ч. 1 ст. 344 ЦК.

Якщо дотримуватися зазначеного вище підходу до розуміння сутності умови набувальної давності щодо добросовісного заволодіння майном, то застосування набувальної давності до безхазяйного житла вбачається можливим лише за умови відчуження його набувачу, який вважає відчужувача власником, а отже є добросовісним набувачем у розумінні ст. 388 ЦК України.

Зазначимо, що деякі вітчизняні дослідники інституту набувальної давності не вбачають проблем для застосування інституту набувальної давності до безхазяйного майна, що зумовлено іншим розумінням ними змісту умови щодо добросовісного заво-

²¹ *Хонта С.Ф.* Набувальна давність у контексті правозастосовної практики // Часопис цивільного і кримінального судочинства. 2012. № 5 (8). С. 82—92; *Суярко Т.Д.* Набуття права власності на нерухоме майно за давністю володіння: загальна характеристика умов володіння та об'єкта // Вісник господарського судочинства. 2011. № 1. С. 83.

лодіння майном. Зокрема, В.П. Маковій визначає добросовісність заволодіння як переконання давнісного володільця, що заволодіння правомірне, тобто майно надійшло до нього законно; його свідомість при цьому вільна від сумнівів з цього питання²². Аналогічний підхід відображений у одному з науково-практичних коментарів до ЦК, де добросовісність заволодіння визначається як переконання давнісного володільця у тому, що заволодіння правомірне, тобто надійшло до нього законно²³. Такий підхід дає підстави говорити про можливість застосування набувальної давності у випадках заволодіння житлом в силу закону, зокрема й заволодіння безхазяйним житлом відповідно до ст. 335 ЦК України. Існує також підхід до розуміння сутності зазначеної умови набувальної давності, який безпосередньо передбачає можливість застосування цього інституту до безхазяйного нерухомого майна. Так, Т.Д. Суярко вказує, що набувач є добросовісним, якщо на момент заволодіння майном він мав усі підстави вважати, що законний власник у майна відсутній, або якщо власник у майна є, то він втратив інтерес до цього майна²⁴. Подібний підхід до розуміння сутності умови набувальної давності щодо добросовісного заволодіння майном зустрічається також у вітчизняній судовій практиці.

Зауважимо, що такі підходи не відповідають існуючій ще з часів римського права концепції добросовісності у набувальній давності, яка відображена в законодавстві більшості країн романо-германської правової сім'ї, зокрема й України. Здійснений вище системний аналіз положень ст. ст. 344 та 388 ЦК України не дає підстав для висновку щодо можливості наділення умови набувальної давності щодо добросовісного заволодіння майном іншим змістовним наповненням. А якщо така тенденція буде мати місце, це зумовить наявність різних видів добросовісності у набувальній давності, що, своєю чергою, може призвести до проблем з їх розмежуванням та навіть їх підміни на практиці.

²² *Маковій В.П.* Набувальна давність у цивільному праві: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Маковій Віктор Петрович. Харків, 2007. С. 39.

²³ Цивільний кодекс України: Науково-практичний коментар (пояснення, тлумачення, рекомендації з використанням позицій вищих судових інстанцій, Міністерства юстиції, науковців, фахівців): у 12 т. Харків: Страйд. Т. 5: Право власності та інші речові права / За ред. І.В. Спасибо-Фатєєвої. 2011. С. 165.

²⁴ *Суярко Т.Д.* Набуття права власності на нерухоме майно за давністю володіння: загальна характеристика умов володіння та об'єкта. С. 81.

Таким чином, законне заволодіння житлом (на підставі договору, в силу закону) унеможливорює дотримання давнісим володільцем однієї з основних умов набувальної давності — добросовісності заволодіння, а отже й виключає можливість набуття ним такого житла у власність за набувальною давністю в порядку ч. 1 ст. 344 ЦК України. Винятком може бути лише випадок застосування набувальної давності щодо законно набутого майна (на підставі договору з власником), передбачений ч. 3 ст. 344 ЦК України, зміст якої буде проаналізовано нижче.

Наступною умовою набувальної давності, прямо передбаченою нормою ч. 1 ст. 344 ЦК, є відкритість володіння майном. При цьому в юридичній літературі нині немає однозначного підходу до визначення вказаного поняття. Більшість існуючих у науковій літературі визначень поняття відкритості володіння зводиться до того, що відкритість володіння означає володіння майном без приховування його від третіх осіб, однак при цьому така поведінка володільця в кожному випадку наповнюється різним змістом.

У вітчизняній науці склався підхід, за яким відкрите володіння є володінням, очевидним для всіх третіх осіб, які повинні мати можливість спостерігати за ним, але це не означає, що володільць зобов'язаний спеціально інформувати оточуючих про своє володіння річчю²⁵.

Аналізуючи наведене визначення, постає питання, чи відкритість володіння майном передбачає обов'язок добросовісного набувача демонструвати своє володіння так, щоб воно було очевидним для всіх інших, чи достатньо лише, щоб добросовісний набувач умисно не приховував свого володіння? Зміст законодавчих норм щодо набувальної давності не дає відповіді на ці запитання. Однак, на нашу думку, недоцільним є зобов'язання добросовісного набувача, який володіє майном як своїм власним, до спеціальних заходів, спрямованих на забезпечення відкритості володіння, оскільки зазвичай подібні вимоги не висуваються до власника майна. У зв'язку з цим вбачається, що відкрите володіння передбачає лише, що набувач майна не приховує факту свого володіння від третіх осіб та користується майном, як би це

²⁵ Цивільний кодекс України: Науково-практичний коментар: у 2 ч. / За заг. ред. Я.М. Шевченко. Ч. 1. К.: Видавничий Дім «Ін Юре», 2004. С. 464; Науково-практичний коментар Цивільного кодексу України: у 2 т. / Відп. ред. О.В. Дзера (кер. авт. кол.), Н.С. Кузнецова, В.В. Луць. К.: Юрінком Інтер, 2005. Т. 1. С. 566.

за звичайних умов робив його власник. У випадку давнісного володіння житлом ознакою відкритості може бути здійснення у ньому ремонтних робіт, оплата комунальних послуг тощо.

Значення такої умови набувальної давності, як відкритість володіння, зводиться до того, що дотримання у процесі володіння зазначеної умови може свідчити про добросовісність давнісного набувача, який, якщо навіть у подальшому і дізнався про незаконність свого володіння, ставиться до майна як до свого власного (не приховує його) та не приховує свого прагнення набути його у власність за давністю володіння. Як справедливо зазначається в одному з науково-практичних коментарів до ЦК України, відкритість і добросовісність давнісного володіння мають взаємодоповнюючий характер, адже одне, як правило, свідчить про інше²⁶. Крім того, відкритість володіння дає можливість іншим особам, зокрема власнику майна, оскаржити факт такого володіння в порядку, передбаченому чинним законодавством.

З категорією володіння пов'язана ще одна умова набувальної давності — володіння майном як своїм власним, яка хоч і не передбачена на сьогодні національним законодавством, але існує доктринально і знайшла своє відображення в сучасній судовій практиці. Крім того, в правозастосовній практиці дотримання умови щодо володіння майном як своїм власним зазвичай враховується та оцінюється судами при вирішенні справ про визнання права власності на майно за набувальною давністю.

Доцільність запровадження у ст. 344 ЦК України умови набувальної давності щодо володіння майном як своїм власним у більшості вітчизняних науковців не викликає сумніву. Така доцільність, на нашу думку, обумовлена, по-перше, недоліками правового регулювання інституту володіння в ЦК України, який не розмежовує володіння (що характеризується наявністю вольової ознаки) і тримання (як фактичне панування без вольової ознаки). Необхідно зауважити, що для набувальної давності в розумінні ч. 1 ст. 344 ЦК України має значення володіння, яке характеризується саме ставленням до майна як до свого власного, тобто володіння з вольовою ознакою, яке є відмінним від володіння за договором чи володіння найманого працівника. У зв'язку з цим потребує запровадження умова набувальної давності щодо володіння майном як своїм власним для характеристики

²⁶ Цивільний кодекс України: Науково-практичний коментар (пояснення, тлумачення, рекомендації з використанням позицій вищих судових інстанцій, Міністерства юстиції, науковців, фахівців). С. 166.

володіння для давності саме як володіння з вольовою ознакою і його відмежування від інших типів володіння (наприклад, за договором). По-друге, доцільність існування вказаної умови набувальної давності обумовлена тим, що законодавча вимога щодо добросовісності набувача відповідно до ч. 1 ст. 344 ЦК України передбачає необхідність добросовісності лише в момент заволодіння майном. У зв'язку з цим законодавче закріплення умови щодо володіння майном як своїм власним забезпечить існування обов'язкової вимоги до давнісного володіння, що полягатиме в необхідності наявності психологічної складової щодо ставлення до майна як до свого власного також у випадку, якщо добросовісний набувач з часом дізнається про незаконність набуття ним майна. В такому випадку ставлення до майна не повинно змінитися, і добросовісний набувач має продовжувати володіти майном як своїм власним з наміром у подальшому набути його у власність за набувальною давністю.

Слід зауважити, що, наприклад, у Російській Федерації, де наявність добросовісності вимагається протягом усього строку давнісного володіння, існуюча умова щодо володіння майном як своїм власним не має такого значення, оскільки добросовісний набувач протягом усього строку давнісного володіння повинен вважати себе власником майна і, відповідно, володіти ним як власним.

Строк є однією з найбільш суттєвих умов набувальної давності, дотримання якої в сукупності з іншими законодавчими умовами підлягає з'ясуванню при вирішенні питання про виникнення права власності на майно у давнісного володільця. З положень цивільного законодавства України випливає, що тривалість строків набувальної давності залежать, з одного боку, від виду майна, а з іншого, — підстав заволодіння ним. Так, ч. 1 ст. 344 ЦК України передбачає необхідність володіння нерухомим майном протягом 10 років, а рухомим — протягом 5 років для набуття його у власність. У цьому випадку подовжені строки для набуття нерухомого майна у власність за набувальною давністю зумовлені особливою цінністю нерухомості як об'єкта цивільних відносин. Варто зазначити, що такий підхід щодо встановлення різних за тривалістю строків набувальної давності для рухомого і нерухомого майна відображений у переважній більшості цивільних кодексів європейських держав.

Особливістю законодавчого закріплення набувальної давності в Україні в частині тривалості строку для набуття у власність не-

рухомого майна полягає в тому, що такий строк є одним із найкоротших, порівняно зі строками набувальної давності для нерухомості в інших державах. Водночас 10-річний строк набувальної давності для набуття нерухомого майна у власність вважаємо обґрунтованим і доречним з огляду на призначення набувальної давності щодо якомога швидшого повернення майна до цивільного обороту та значне зростання його інтенсивності в сучасних економічних умовах порівняно з ХІХ і навіть ХХ ст. У зв'язку з цим не можемо погодитися з існуючим у юридичній літературі підходом щодо доцільності подвоєння встановлених у ЦК України строків набувальної давності для більшого захисту власника майна від фактичного володільця²⁷. У цьому контексті досить влучними є слова відомого французького вченого Л.Ж. Моранд'єра про те, що хоча застосування набувальної давності на практиці може шкодити інтересам власника на користь володільця, все-таки вона спрямована на стабілізацію фактичних відносин, які склалися та існують протягом тривалого строку, в інтересах цивільного обороту²⁸.

Зазначимо, що в законодавстві багатьох країн, зокрема Нідерландів, Японії, Чехії, Польщі, передбачена можливість набуття недобросовісним набувачем права власності на майно за давністю володіння в рамках інституту екстраординарної набувальної давності. При цьому строки екстраординарної набувальної давності у таких країнах зазвичай є вдвічі довшими за строки звичайної (ординарної) набувальної давності. Дотримуючись позиції щодо доцільності запровадження в українське законодавство екстраординарної набувальної давності, що продиктовано потребами цивільного обороту на сучасному етапі розвитку економічних відносин, вважаємо також доречним відображення зазначеного підходу щодо тривалості її строку. У такому разі строк екстраординарної набувальної давності в Україні для набуття права власності на нерухоме майно, зокрема житло, недобросовісним набувачем становитиме 20 років. Встановлення такого строку екстраординарної набувальної давності, з одного боку, буде своєрідним «покаранням» для недобросовісного набувача, а з іншо-

²⁷ *Копилова Ж.В.* Підстави виникнення права приватної власності фізичних осіб на житловий будинок та квартиру за цивільним законодавством України: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03. Одеса, 2013. С. 16.

²⁸ *Моранд'єр Л.Ж.* Гражданское право Франции: в 3 т. / Пер. с франц. Е.А. Флейшиц. М.: Изд-во иностранной лит-ры, 1960. Т. 2. С. 138.

го — становитиме компроміс між потребами цивільного обороту та інтересами власника майна.

У межах розгляду питання щодо строку набувальної давності важливим є з'ясування порядку перебігу такого строку, а саме: початку його перебігу, зупинення та переривання, а також моменту і наслідків його спливу.

Для з'ясування порядку перебігу строку набувальної давності передусім підлягає дослідженню питання щодо початку його перебігу. При цьому слід нагадати, що відповідно до загального правила обчислення строків, передбаченого ст. 253 ЦК України, перебіг строку починається з наступного дня після відповідної календарної дати або настання події, з якою пов'язано його початок. Своєю чергою, з положень ч. 1 ст. 344 ЦК України випливає, що перебіг строку набувальної давності розпочинається з моменту заволодіння майном. Однак постає питання, коли виникає цей момент у випадку набуття майна на підставі договору? Адже момент укладення договору і момент передачі речі можуть не збігатися в часі. В цьому випадку вважаємо, що заволодіння майном відбувається не раніше фактичної передачі майна набувачеві. Такий висновок пояснюється тим, що тільки з моменту передачі майна добросовісний набувач стає володільцем чужого майна, яким відповідно до ч. 1 ст. 397 ЦК України є особа, котра фактично тримає його у себе.

У ч. 1 ст. 344 ЦК України законодавець не поставив початок перебігу строку набувальної давності в залежність від спливу позовної давності, як це, наприклад, має місце у Російській Федерації, ч. 4 ст. 234 Цивільного кодексу якої прямо передбачає початок перебігу строку набувальної давності лише після спливу позовної давності²⁹. Такий порядок спливу строку набувальної давності і позовної давності відповідно до ч. 1 ст. 344 ЦК України зумовлений необхідністю захисту інтересів не лише власника майна, а й добросовісного набувача, який може не знати про незаконність набуття ним майна. В цьому випадку захист інтересів добросовісного набувача полягає в тому, щоб тривалість строку володіння цим майном дорівнювала передбаченому ч. 1 ст. 344 строку володіння для набуття майна у власність, а не залежала від початку перебігу позовної давності, оскільки теоретично може виникнути ситуація, коли перебіг позовної давності лише розпочнеться (або триватиме) після спливу передбаченого в ч. 1

²⁹ Гражданский кодекс Российской Федерации. Части первая, вторая и третья. М.: Омега-Л, 2005. С. 94.

ст. 344 ЦК України строку для набуття майна у власність за набувальною давністю.

Незважаючи на те, що закріплений у ч. 1 ст. 344 ЦК України порядок перебігу строку набувальної давності прямо не передбачає якийсь взаємозв'язок строку набувальної і позовної давності, на практиці виникає низка питань, пов'язаних із співвідношенням зазначених видів давності. Зокрема, що відбувається зі строком набувальної давності у разі зупинення з передбачених законодавством підстав перебігу позовної давності? Чи може почати спливати строк набувальної давності в разі, коли є законодавчі перешкоди для початку перебігу позовної давності? Як саме у зазначених випадках буде обчислюватися строк володіння майном? Положення цивільного законодавства України не дають прямої відповіді на такі питання, однак у юридичній науці висловлюється підхід щодо необхідності надання пріоритету позовній давності над набувальною. В цьому випадку перебіг строку набувальної давності не зможе розпочатися, а якщо він розпочався, не зможе продовжуватися, коли позовна давність зупинена³⁰.

Така практика існує в низці держав, зокрема у Молдові, де ст. 336 Цивільного кодексу передбачає, що перебіг строку, необхідного для посилення на набувальну давність, не розпочинається, а якщо розпочався, не продовжується у період зупинення перебігу строку позовної давності стосовно віндикаційного позову³¹. Однак, вважаємо, що такий підхід не може бути застосований щодо положень ч. 1 ст. 344 ЦК, зі змісту якої не вбачається будь-якого зв'язку між перебігом строку набувальної та позовної давності. Більше того, встановлення взаємозалежності перебігу позовної і набувальної давності (щодо одночасного початку їх перебігу або зупинення) здатне надовго затягнути момент набуття майна у власність або ж зовсім виключити таку можливість.

Цей висновок зумовлений тим, що на практиці можлива ситуація, коли строк набувальної давності спливе, а перебіг позовної давності ще не почнеться. Як відомо, за загальним правилом, передбаченим ч. 1 ст. 261 ЦК України, перебіг позовної давності (як загальної, так і спеціальної) починається від дня, коли особа

³⁰ Вахонєва Т. Набувальна давність як правовий інститут цивільного права: історія та сучасність // Підприємництво, господарство і право. 2004. № 6. С. 39.

³¹ Гражданский кодекс Республики Молдова от 06 июня 2002 г. [Електронний ресурс] // Registrul de Stat al Actelor Juridice al Republicii Moldova. Режим доступу: <http://lex.justice.md/ru/325085>.

довідалася або могла довідатися про порушення свого права або про особу, яка його порушила. Особливим чином тлумачить це положення низка авторитетних науковців та фахівців у галузі права, згідно з позицією яких, якщо особа довідалася про порушення свого права, але не мала відомостей про особу, яка це право порушила, перебіг позовної давності починається з моменту, коли управнена особа дізналася про особу, яка це право порушила³². З урахуванням зазначеного, теоретично можливою є ситуація, коли власник майна взагалі може ніколи не дізнатися про те, в кого знаходиться його майно, та не зможе реалізувати своє право з його витребування (перебіг позовної давності не розпочнеться), а отже і не буде підстав для початку перебігу строку набувальної давності. За таких умов добросовісний набувач, проволодівши майном скільки завгодно, не зможе набути його у власність за набувальною давністю. Можливість існування такої ситуації на практиці повністю нівелювала б значення набувальної давності і сприяла б збільшенню кількості майна, яке б залишалося поза цивільним оборотом.

Крім того, висновок щодо недоцільності встановлення взаємозалежності перебігу строку набувальної давності та позовної давності за ч. 1 ст. 344 ЦК України обумовлюється законодавчо передбаченою та широко використовуваною на практиці можливістю поновлення пропущеної позовної давності. У зв'язку з цим могла б виникнути ситуація, коли строк давнісного володіння, передбачений ч. 1 ст. 344 ЦК України, вплив, але особа не може набути майно у власність за набувальною давністю, бо перебіг строку позовної давності було поновлено (судом визнано поважними причини її пропуску).

Натомість вбачається, що законодавче встановлення паралельного перебігу строку набувальної давності та позовної давності за ч. 1 ст. 344 ЦК України за певних обставин може бути своєрідним стимулом для власника майна щодо витребування свого майна. Так, у разі встановлення залежності початку перебігу строку набувальної давності від впливу позовної, недобросовісний власник міг би не поспішати, оскільки знав би, що в будь-який час зможе реалізувати право на витребування свого майна в межах позовної давності, як тільки дізнається, у кого воно знаходиться, а якщо дізнається, але не витребуватиме — понови-

³² Практика застосування окремих норм Цивільного кодексу України: практич. посібник / А.Г. Ярема, А.В. Гнатенко, Л.І. Григор'єва [та ін.]. К.: Видавничий Дім «Ін Юре», 2008. С. 118.

ти вже пропущену у зв'язку з цим позовну давність. За таких обставин перебіг строку набувальної давності може так і не розпочатися, і володіння майном добросовісним набувачем протягом передбаченого ч. 1 ст. 344 ЦК України строку може не мати наслідком набуття ним такого майна у власність.

Отже, перебіг строку набувальної давності за ч. 1 ст. 344 ЦК України не повинен бути залежним від початку спливу чи зупинення позовної давності. Разом із тим, вважаємо, що ЦК України має містити окремі норми щодо порядку перебігу строку набувальної давності для уникнення на практиці необґрунтованих посилок на необхідність керуватися законодавчо встановленим порядком перебігу позовної давності.

Наступна проблема, пов'язана з початком перебігу строку набувальної давності, зумовлена співвідношенням норм ст. 344 та п. 8 Прикінцевих та перехідних положень ЦК України. Пункт 8 Прикінцевих та перехідних положень ЦК України передбачає, що правила ст. 344 ЦК про набувальну давність поширюються також на випадки, коли володіння майном почалося за три роки до набрання чинності цим Кодексом. Вжите у вказаній нормі формулювання «поширюються також на випадки, коли володіння майном почалося за три роки» видається юридично некоректним, оскільки як у науковій літературі, так і на практиці це положення тлумачиться по-різному, що унеможлиблює визначення єдиного порядку його застосування.

Здійснюючи тлумачення зазначеної конструкції, деякі автори не приділяють достатньої уваги вжитому там слову «також» і стверджують, що для застосування набувальної давності законом надана зворотна сила тільки за три роки до набрання чинності новим ЦК. Зокрема, І.І. Караваєв зазначає, що «набувальна давність як підстава виникнення права власності з врахуванням п. 8 Прикінцевих та перехідних положень ЦК застосовується не раніше 1 січня 2001 року, що по суті є обмеженням в часі зворотної дії норми ст. 344 ЦК»³³. Крім того, подібну позицію висловили і деякі судді Верховного Суду України, зазначивши в одній із колективних праць, що «пунктом 8 Прикінцевих та перехідних положень ЦК чинність правил ст. 344 про набувальну давність поширюється на випадки, коли володіння почалося за 3 роки або пізніше до набрання чинності ЦК. Це свідчить про те, що інституту набувальної давності надана обмежена зворотна сила — на

³³ Караваєв І. Набувальна давність // Податкове планування. 2007. № 7. С. 28.

період до 3 років до дня набрання чинності ЦК, тобто визнається, що таке володіння майном може бути враховано з 1 січня 2001 року або з більш пізньої дати...»³⁴. Така ж позиція відображена і в постанові пленуму Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ «Про судову практику в справах про захист права власності та інших речових прав» від 7 лютого 2014 р. № 5.

Разом із тим, у юридичній літературі висловлюються і протилежні думки, відповідно до яких у вжитій в п. 8 Прикінцевих та перехідних положень ЦК України законодавчій конструкції особливої уваги потребує слово «також», яке свідчить про можливість застосування набувальної давності у випадках, коли володіння майном почалося як за три роки до набрання чинності цим Кодексом, так і раніше, продовжуючи існувати станом на 1 січня 2001 року³⁵. Таку позицію також висловили деякі судді Верховного Суду України в науково-практичному коментарі до Цивільного кодексу України, зазначивши, що «п. 8 Прикінцевих та перехідних положень ЦК слід тлумачити так, що за умови володіння на 31 грудня 2000 року (на день, що на три роки передую дню набрання чинності ЦК) застосовуються правила ст. 344 ЦК, а до набувальної давності зараховується весь строк володіння»³⁶.

Саме таке тлумачення ст. 344 та п. 8 Прикінцевих та перехідних положень ЦК України є, на нашу думку, найбільш вдалим та відповідає основній меті запровадження інституту набувальної давності в законодавство будь-якої держави. Ще відомий римський юрист Гай, характеризуючи призначення набувальної давності в римському праві, зазначав, що «набуття за давністю володіння запроваджене для суспільного блага та з тим, щоб право власності на будь-яке майно не залишалося невизначеним протягом тривалого часу або взагалі назавжди»³⁷.

З розпадом Радянського Союзу, в якому набувальна давність не визнавалася підставою набуття права власності, з'явилася значна кількість майна (особливо нерухомого), що перебувало у

³⁴ Проблемні питання у застосуванні Цивільного і Господарського кодексів України / За ред. А.Г. Яреми, В.Г. Ротаня. К.: Реферат, 2005. С. 114.

³⁵ Яворська О.С. Правове регулювання відносин власності за цивільним законодавством України: навч. посібник. К.: Атіка, 2008. С. 47.

³⁶ Науково-практичний коментар до цивільного законодавства України: в 4 т. / А.Г. Ярема, В.Я. Карабань, В.В. Кривенко, В.Г. Ротань. К.: АСК; Севастополь: Ін-т юрид. досліджень, 2005. Т. 3. С. 871.

³⁷ Вещные права на землю в избранных фрагментах из Дигест Юстиниана / Пер. с латин.; отв. ред. Л.Л. Кофанов. М.: Статут, 2006. С. 449.

володінні фізичних і юридичних осіб без жодних правових підстав (чи правовстановлюючих документів) і, відповідно, перспектив перетворення у власність законним способом. Враховуючи вищезазначену мету запровадження набувальної давності у римському праві та ситуацію, яка склалася з розпадом СРСР, цілком очевидно, що законодавець ставив аналогічну ціль при прийнятті ЦК України. У зв'язку з цим відтягування моменту набуття права власності на майно за набувальною давністю, на нашу думку, не відповідає намірам законодавця та потребам цивільного обігу.

Умовою набувальної давності за ч. 1 ст. 344 ЦК України, яка безпосередньо стосується строку володіння майном, є його безперервність. На сьогодні в цивільному законодавстві України не міститься визначення поняття безперервності володіння, а в більшості наукових джерел йому дають лише опосередковане пояснення. У вітчизняній науці нині немає єдиного розуміння поняття «безперервність володіння» і, відповідно, визначення випадків переривання строку набувальної давності. Зокрема, Д.Д. Луспенник і Т.М. Вахонєва відстоюють точку зору, відповідно до якої перебіг строку набувальної давності переривається вчиненням з боку володільця дій, які свідчать про визнання ним обов'язку повернути майно (річ) власнику, а також пред'явленням до нього власником (або уповноваженою особою) позову про повернення майна³⁸. Вказаний підхід знайшов відображення і в судовій практиці. Не можемо цілком погодитись із зазначеним підходом, з огляду на таке.

По-перше, на відміну від російського дореволюційного законодавства та сучасного законодавства низки держав, ЦК України не містить такої умови набувальної давності, як «безспірність», а тому не передбачає переривання строку набувальної давності лише внаслідок факту оспорення давнісного володіння в судовому порядку.

По-друге, право, яке діяло на українських землях протягом різних історичних періодів, зокрема литовське та польське право, право Російської імперії закріплювало інститут земської давності, який поєднував у собі позовну та набувальну давність. Однією з підстав для переривання земської давності було пред'яв-

³⁸ Вахонєва Т. Набувальна давність як правовий інститут цивільного права: історія та сучасність // Підприємництво, господарство і право. 2004. № 6. С. 38; Луспенник Д. Спори про набувальну давність: проблеми теорії і судової практики // Юридичний журнал. 2006. № 5 (47). С. 118.

лення власником позову про витребування майна, що означало переривання як позовної давності, так і набувальної давності. Однак нині відповідно до чинного ЦК України пред'явлення позову як підстава для переривання строку є властивим саме для позовної давності, що знайшло своє відображення у ст. 264 ЦК України, відповідно до ч. 2 якої позовна давність переривається у разі пред'явлення особою позову до одного із кількох боржників, а також якщо предметом позову є лише частина вимоги, право на яку має позивач. Очевидно, у зв'язку з перенесенням підходів і уявлень щодо земської давності в дореволюційному праві на набувальну давність в сучасному цивільному праві України безспірність як підставу переривання позовної давності помилково поширюють на набувальну давність, яка за своєю суттю є відмінною від позовної давності, що, зокрема, проявляється у властивому лише їй порядку перебігу, зупинення та переривання строку.

По-третє, переривання строку набувальної давності з підстав пред'явлення до давнісного володільця позову про витребування майна, на наше переконання, не є правильним та доцільним з огляду на саме призначення набувальної давності щодо найбільш швидкого повернення майна до цивільного обороту. Так, у випадку, якщо в задоволенні позову про витребування майна з володіння добросовісного набувача буде відмовлено, то такий набувач не матиме змоги продовжити володіння цим майном з урахуванням строку, протягом якого він уже проволодів ним, а строк набувальної давності почне спливати заново. За таких обставин повернення за давнісного майна до цивільного обороту значно відтермінується, а при цьому необхідно враховувати, що такий позов може бути пред'явлено неодноразово протягом строку давнісного володіння. У зв'язку з цим вважаємо, що наслідком пред'явлення до давнісного володільця позову про витребування майна з його володіння, може бути лише зупинення перебігу строку набувальної давності, який підлягає поновленню в разі відмови судом у задоволенні такого позову.

По-четверте, переривання строку набувальної давності у зв'язку з вчиненням давнісним володільцем дій, які б свідчили про визнання ним обов'язку повернути майно власнику, було б доцільним у разі законодавчого закріплення умови набувальної давності щодо володіння майном як своїм власним. Це пояснюється тим, що вчинення давнісним володільцем дій, які свідчили б про визнання ним обов'язку повернути майно власнику, пору-

шувало б зазначену умову набувальної давності (дотримання якої повинно вимагатися протягом усього строку давнісного володіння), а отже, мало би наслідком переривання перебігу строку набувальної давності. Натомість на сьогодні з положень чинного цивільного законодавства України впливає, що дії давнісного володільця, які свідчили б про визнання ним обов'язку повернути майно власнику, не можуть призвести до негативних наслідків для нього, оскільки навіть після вчинення таких дій він залишається добросовісним набувачем, як того вимагає ч. 1 ст. 344 ЦК України, а вимоги про наявність у нього добросовісності протягом усього строку набувальної давності, що закріплено в російському законодавстві, ЦК України не містить.

У науці існує ще один підхід стосовно визначення випадків переривання строку набувальної давності, згідно з яким перериванням давнісного володіння слід вважати вчинення володільцем таких юридичних дій, які за наявності в нього права власності могли б привести до його втрати³⁹. Оскільки, як вбачається, така позиція базується на вольовому ставленні давнісного володільця до майна, що проявляється в бажанні набути його у власність, то такий підхід до переривання строку набувальної давності є актуальним лише в разі законодавчого закріплення умови щодо володіння майном як своїм власним. У випадку законодавчого закріплення такої умови набувальної давності в ч. 1 ст. 344 ЦК України переривання строку набувальної давності мало б місце внаслідок вчинення володільцем, який володіє майном як своїм власним, дій, передбачених ст. 346, що призведе до припинення права власності (зокрема, відчуження майна, відмова від майна тощо). А поки така умова набувальної давності не передбачена цивільним законодавством, зазначений підхід можна обґрунтовувати лише теоретичними засадами і сутністю набувальної давності.

Беручи до уваги зазначене, необхідно все-таки з'ясувати існуючі на сьогодні законодавчі підстави переривання строку набувальної давності згідно з ЦК України. З цією метою потребує дослідження закріплена в Кодексі «концепція володіння». Вище вже зазначалося, що концепція володіння, яка міститься в ЦК України, не передбачає розмежування володіння і фактичного тримання, а оперує єдиним терміном «володіння». При цьому з тлумачення норм ЦК України впливає, що термін «володіння»

³⁹ Васильченко В.В., Михайленко О.О. Коментар та постатейні матеріали до законодавства про власність та інші речові права: посібник. Харків: Одісей, 2007. С. 77.

вживається в ньому лише в розумінні фактичного тримання майна, що, як уже вказувалося, суперечить запровадженій ще в римські часи концепції володіння, яка розмежовувала володіння (possessio) і просте тримання (detentio) як правовий і фактичний аспекти справжнього, так званого цивільного володіння (possessio civilis). При цьому перший аспект полягав у намірі, волі володільця тримати річ як свою власну (animus possidendi)⁴⁰, а другий — у фактичному триманні речі з можливістю фізичного чи господарського впливу на неї (possessio corpore), що взяте незалежно від його офіційного визнання і захисту⁴¹.

Крім зазначеного, про відсутність в ЦК України інституту володіння як факту, що, на відміну від тримання, характеризується вольовим ставленням володільця до майна, свідчить також відсутність у ст. 344 ЦК України умови набувальної давності щодо володіння майном як своїм власним. Вбачається, що наявність у ч. 1 ст. 344 ЦК України формулювання «володіння майном як своїм власним» підірвало б існуючу в законодавстві концепцію, відповідно до якої інститут володіння зводиться лише до тримання як такого. Тобто, в разі законодавчого закріплення відповідної умови набувальної давності володіння можна було б поділити на таке, де особа володіє майном як своїм власним (від свого імені) та таке, де особа володіє майном не як своїм власним (від чужого імені).

Таким чином, комплексний аналіз чинних положень ЦК України (зокрема, ст. ст. 344, 388 ЦК України) свідчить про те, що переривання строку набувальної давності може відбуватися внаслідок вибуття майна з володіння давнісного володільця як з волі, так і без волі такого володільця, яке призводить до фактичного вибуття майна з його володіння (наприклад, у випадку, коли воно було загублене ним, або передане в користування іншій особі).

Вибуття майна без волі давнісного володільця з його фактичного володіння, яке може відбутися шляхом втрати ним речі або викрадення її в нього, не викликає запитань. Положення абз. 2 ч. 3 ст. 344 ЦК України передбачає, що така втрата майна не перериває набувальної давності в разі повернення майна протягом одного року або пред'явлення протягом цього строку позову про

⁴⁰ Франчози Дж. Институционный курс римского права: пер. с итальянского; отв. ред. Л.Л. Кофанов. М.: Статут, 2004. С. 316.

⁴¹ Дождев Д.В. Римское частное право: учебник для вузов. 2-е изд., измен. и доп. / Под общ. ред. В.С. Нерсесянца. М.: Норма, 2004. С. 361.

його повернення. Однак дискусійним є питання щодо доцільності поширення зазначеного положення не лише на набувача майна за ч. 3 ст. 344 ЦК України, а й на добросовісного набувача майна за ч. 1 ст. 344 ЦК України. Щодо цього питання поділяємо точку зору, висловлену в одному з науково-практичних коментарів до ЦК України, відповідно до якої правило абзацу другого ч. 3 ст. 344 ЦК стосується тільки строків, зазначених в абзаці першому цієї ж частини. Поширювати його на строки, встановлені ч. 1 ст. 344 ЦК України, чи застосовувати це правило за аналогією до цих строків підстав немає⁴². Очевидно, що такий висновок був зроблений внаслідок аналізу законодавчої конструкції ст. 344 ЦК України та тлумачення змісту її норм. Так, на відміну від володільця, який заволодів майном згідно з ч. 3 ст. 344 ЦК України та знає про незаконність свого володіння, володілець, який добросовісно набув майно відповідно до ч. 1 цієї ж статті, може протягом усього строку набувальної давності не знати про незаконність набуття ним майна і протягом усього строку вважати себе власником майна, а отже користуватися ним і захищати його як своє власне. При цьому тривалість загальної позовної давності для витребування власником свого майна з чужого незаконного володіння становить 3 роки, а тому встановлення для добросовісного набувача, який вважає себе власником майна, строку в один рік (як передбачено в абз. 2 ч. 3 ст. 344) не є логічним і справедливим.

Дискусійним є також питання щодо підстав вибуття майна з володіння давнісного володільця за його волею. Зокрема, чи вважатиметься передача майна у користування іншій особі (наприклад, за договором оренди) вибуттям майна в розумінні п. 3 ч. 1 ст. 388 ЦК України. Аналіз чинних на сьогодні положень ЦК України дає змогу дійти висновку, що укладення давнісним володільцем будь-яких договорів щодо передачі майна в користування іншим особам, призводить до втрати ним майна з його волі, оскільки призводить до вибуття майна з його фактичного володіння, не підпадаючи при цьому під дію норми абз. 2 ч. 3 ст. 344 ЦК України.

Разом із тим, дотримуємось думки, що вибуття майна з володіння давнісного володільця за його волею як підстава переривання строку набувальної давності, зокрема внаслідок передачі

⁴² Науково-практичний коментар до цивільного законодавства України: в 4 т. / А.Г. Ярема, В.Я. Карабань, В.В. Кривенко, В.Г. Ротань. Т. 1. К.: АСК; Севастополь: Ін-т юрид. досліджень, 2004. С. 764.

володіння іншої особі на підставі строкового договору (наприклад, договору оренди, застави, управління), не може стосуватися особи, яка добросовісно заволоділа майном відповідно до ч. 1 ст. 344 ЦК України і вважає себе (хоч і помилково) його власником. Це зумовлено тим, що особа, володіючи майном як власник, користується і розпоряджається ним на свій розсуд і переконана, що має право вчиняти з ним будь-які правочини, тобто передавати у користування, заставу і навіть відчужувати. Однак, зазначена підстава переривання строку набувальної давності може поширюватися на володіння особи, яка, добросовісно заволодівши майном відповідно до ч. 1 ст. 344 ЦК України, в подальшому дізналася, що набула майно незаконно і не є його власником.

Безперервність володіння майном протягом строку набувальної давності забезпечується також можливістю особи, яка заявляє про давність володіння, на підставі ч. 2 ст. 344 ЦК України приєднати до часу свого володіння весь час, протягом якого цим майном володіла особа, чийм спадкоємцем (правонаступником) вона є. Зі змісту зазначеної норми вбачається, що законодавець надав можливість приєднання строку давнісного володіння лише при універсальному правонаступництві, що підтверджується також позицією з цього приводу більшості вітчизняних науковців⁴³.

Разом із тим, вважаємо недоліком законодавчого формулювання ч. 2 ст. 344 ЦК України те, що внаслідок лексичного тлумачення цієї норми складається враження, що приєднання строку володіння можливе лише при спадкуванні. Зазначене в нормі ч. 2 ст. 344 ЦК України слово « правонаступником » міститься в дужках і розташоване після слова « спадкоємцем », а тому згідно з правилами лексики розцінюється більшістю дослідників як його синонім. Проте зміст інших норм ЦК України, зокрема ст. 530, де аналогічним чином вживаються слова « строк » і « термін », не свідчить про їх ототожнення законодавцем. У будь-якому разі, для запобігання двоякого розуміння норми ч. 2 ст. 344 ЦК України законодавцю в її тексті слід було б конкретно зазначити вид правонаступництва, який би давав можливість особі приєднати до строку свого володіння весь час, протягом якого цим майном володів її попередник.

⁴³ Луспенік Д. Спори про набувальну давність: проблеми теорії і судової практики // Юридичний журнал. 2006. № 5 (47). С. 118; Яворська О.С. Правове регулювання відносин власності за цивільним законодавством України: навч. посібник. К.: Атіка, 2008. С. 44.

Що стосується змісту зазначеної норми, вважаємо за доцільне реформувати існуючий в ній підхід та не обмежувати можливість приєднання строку набувальної давності лише універсальним правонаступництвом. При цьому зауважимо, що більшість цивільних кодексів європейських держав передбачає можливість приєднання володільцем до строку свого володіння час, протягом якого майном володів його попередник як при сингулярному, так і при універсальному правонаступництві.

Доцільність законодавчого закріплення можливості приєднання в силу сингулярного правонаступництва володіння добросовісного набувача майна за ч. 1 ст. 344 ЦК України обумовлюється тим, що протягом володіння такий володілець може так і не дізнатися про незаконність набуття майна і вважати себе його власником. Крім того, добросовісний набувач, вважаючи себе власником майна, може відчужити його іншій особі, і такий перехід майна може відбуватися безліч разів. У зв'язку з цим протягом тривалого часу може не виявитися особи, яка провело діє майном безперервно протягом строку, необхідного для набуття його у власність за набувальною давністю. Отже, в разі відчуження такого майна законодавець має надати можливість особі, яка заволоділа ним, набути його у власність за умови дотримання передбачених ч. 1 ст. 344 ЦК України вимог, але з приєднанням строку, протягом якого цим майном провело діє попередній давнісний володілець.

Звертаємо увагу на те, що реалізація норм ч. 2 ст. 344 ЦК України щодо правонаступництва також може викликати низку питань щодо приєднання строку набувальної давності при спадкуванні. Зокрема, на практиці може виникнути цілком законмірне питання щодо того, чи матиме право володіти майном для давності спадкоємець, який успадкував це майно від його недобросовісного набувача, але не знає цього. Це питання вирішувалося ще римськими юристами, в результаті чого у праві було закріплено, що якщо внаслідок відсутності *bona fides* спадкодавець не мав права давнісного володіння, то і його спадкоємець не мав такого права навіть у разі наявності у нього *bona fides*, оскільки спадкоємець є наступником спадкодавця і стосовно недоліку його володіння⁴⁴. Маємо також приклад іншого варіанта вирішення зазначеного питання. Так, відповідно до ст. 1463 Цивільного ко-

⁴⁴ Дєрнбург Г. Пандекты: пер. с 6-го нем. исправ. изд. студ. СПб Ун-та А.Ю. Блоха, А.Я. Гальперина, Д.И. Утнелова и К.А. Шнейдера; под ред. А.Ф. Мейендорфа. СПб.: Гос. тип., 1905. Т. I. Ч. 2: Вещное право. С. 137.

дексу Австрії недобросовісність попереднього володільця не перешкоджає початку перебігу набувальної давності на користь добросовісного наступника чи спадкоємця з того дня, коли він почав володіти річчю⁴⁵.

Вважаємо, що саме останній підхід має бути відображений у вітчизняному цивільному законодавстві. Добросовісному спадкоємцю доцільно надати можливість володіти успадкованим майном для давності, але при цьому строк набувальної давності має обчислюватися з моменту прийняття ним цього майна у спадщину без урахування часу, протягом якого цим майном володів його спадкодавець. Разом із тим, якщо брати до уваги запропонований нами для запровадження 20-річний строк для набуття права власності на майно у випадку недобросовісного заволодіння ним, то в зазначеній ситуації для набуття майна у власність за набувальною давністю слід брати до уваги той строк, який для спадкоємця як добросовісного набувача майна спливе швидше (10-річний строк з моменту прийняття майна у спадщину чи 20-річний строк з моменту недобросовісного заволодіння цим майном спадкодавцем).

Важливим питанням, яке потребує аналізу в межах дослідження порядку перебігу строку набувальної давності, є з'ясування підстав для його зупинення. Варто зазначити, що норми ЦК України, присвячені набувальній давності, не врегульовують вказаного питання. В іноземних цивільних кодексах зазвичай або нічого не вказується про порядок перебігу строку набувальної давності, зокрема в частині його зупинення, аналогічно до того, як це є в Україні, або ж закріплюється загальне правило, що його перебіг здійснюється за правилами перебігу позовної давності.

У вітчизняній науці цивільного права існують прихильники законодавчого закріплення взаємозв'язку набувальної давності і позовної давності в частині зупинення перебігу їх строків. Зокрема, В.П. Маковій визнає досить вдалим врегулювання в іноземному законодавстві, зокрема Німецькому цивільному уложенні, питання перебігу набувальної давності у співвідношенні з позовною, коли два види давності підводяться під спільні підстави зупинення перебігу строків⁴⁶. Не можемо погодитись із зазначеною

⁴⁵ Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch (Stand 1.10.2008) / bearbeitet von Dr. Franz Mohr Bundesministerium für Justiz. 13. Auflage. Wien: LexisNexis Verlag ARD ORAC GmbH & CoKG, 2008. S. 318.

⁴⁶ Маковій В.П. Набувальна давність у цивільному праві: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Маковій Віктор Петрович. Харків, 2007. С. 116.

позицією з огляду на особливості законодавчого регулювання набувальної давності і позовної давності в ЦК України, їх відмінну правову природу, що виключає можливість встановлення єдиних підстав для зупинення перебігу їх строку. У зв'язку з цим застосування положень ст. 263 ЦК України, яка визначає підстави зупинення позовної давності, не є доцільним щодо набувальної давності. Натомість, вважаємо, що законодавчому закріпленню в межах норм ЦК України, присвячених набувальній давності, підлягають такі підстави для зупинення перебігу її строку.

По-перше, зупинення строку набувальної давності, на нашу думку, має відбуватися внаслідок подачі до давнісного володільця позову про витребування майна з його володіння. Доцільність зупинення строку набувальної давності з таких підстав обумовлена необхідністю захисту прав власника майна, яким може бути подано відповідний позов, що на підставі ч. 2 ст. 267 ЦК України приймається судом до розгляду незалежно від впливу позовної давності. На сьогодні подача позову про витребування майна з чужого незаконного володіння в науці цивільного права розглядається як підстава для переривання давнісного строку, однак, як уже зазначалося вище, це не відповідає інтересам цивільного обороту та порушує права давнісного володільця. Важливо, щоб у випадку відмови судом у задоволенні такого позову, що є можливим на практиці, строк набувальної давності не починав спливати заново, як це буває внаслідок його переривання, а продовжувався. Це є ще більш доцільним, враховуючи можливість неодноразової подачі такого позову протягом давнісного володіння. За таких умов саме зупинення перебігу набувальної давності забезпечуватиме баланс інтересів власника і давнісного володільця.

Разом із тим, на практиці може мати місце зловживання правом на позов, тому автор пропонує у разі законодавчого закріплення вищевказаної підстави для зупинення строку набувальної давності поширити на неї правило, яке існує щодо позовної давності у ст. 265 ЦК України і передбачає, що залишення позову без розгляду не зупиняє перебігу позовної давності. У такому разі залишення позову про витребування майна з чужого незаконного володіння без розгляду матиме наслідком зарахування строку, протягом якого відбувався розгляд справи, до строку давнісного володіння.

По-друге, перебіг строку набувальної давності, на нашу думку, підлягає зупиненню в умовах надзвичайного або воєнного стану, а також за інших обставин, коли дотримання давнісним

володільцем умов набувальної давності, так само, як реалізація власником права на витребування свого майна з чужого незаконного володіння, можуть виявитися об'єктивно неможливими. Перебіг строку набувальної давності в таких випадках має зупинятися без зарахування до нього строку, протягом якого мали місце такі обставини.

В низці іноземних цивільних кодексів, зокрема Франції⁴⁷, Мальти⁴⁸, передбачено зупинення строку набувальної давності щодо майна неповнолітніх та недієздатних осіб. Що стосується забезпечення прав неповнолітніх осіб, на нашу думку, в ЦК України недоцільно передбачати зупинення строку набувальної давності щодо майна таких осіб. Це пояснюється тим, що законодавче закріплення такої норми може зумовити зловживання з боку повнолітніх осіб — власників «задавленого» майна, які отримують можливість зупинити перебіг строку набувальної давності щодо їх майна шляхом його передачі за договором неповнолітнім особам, з якими перебувають у родинних стосунках. Вважаємо, що досить вдалою та такою, яка забезпечує права неповнолітніх осіб, є конструкція, передбачена в цивільних кодексах Польщі⁴⁹ та Японії⁵⁰, відповідно до якої набуття права власності на майно неповнолітньої особи за набувальною давністю не може здійснитися раніше спливу певного строку (в Польщі — 2 роки, в Японії — півроку) з моменту досягнення особою повноліття. Саме таке правило, на нашу думку, має бути запроваджене в ЦК України. При цьому вбачається доцільним закріплення 3-річного строку (який дорівнює загальному строку позовної давності), після спливу якого з моменту досягнення особою повноліття можливе набуття майна такої особи у власність за набувальною давністю.

Що стосується майна недієздатної особи, вважаємо недоцільним законодавче закріплення в Україні зупинення перебігу строку набувальної давності для набуття давнісним володільцем у

⁴⁷ Гражданский кодекс Франции (Кодекс Наполеона): пер. с франц. В. Захватаев; предисл.: А. Довгерт, В. Захватаев; отв. ред. А. Довгерт. К.: Истина, 2006. С. 637.

⁴⁸ Civil Code of Malta dated February 11, 1870 [Electronic resource] // Justice Services / Ministry for Justice of Malta. Mode of access: <http://www.justice-services.gov.mt/DownloadDocument.aspx?app=lom&itemid=8580>.

⁴⁹ Kodeks cywilny Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 23 kwietnia 1964 r. // Kodeks cywilny, rodzinny i opiekuńczy. Wyd. XVII. Bielsko-Biała: Wydawnictwo «Park», 2006. S. 62.

⁵⁰ Civil Code of Japan dated April 27, 1896 [Electronic resource] // The Ministry of Justice. Mode of access: <http://www.moj.go.jp/content/000056024.pdf>.

власність такого майна. Це пояснюється тим, що, по-перше, відповідно до чинного законодавства України над недієздатними особами встановлюється опіка для захисту їх особистих немайнових і майнових прав та інтересів. Опікунство передбачає, зокрема, збереження та використання майна недієздатної особи в її інтересах, встановлення опіки над майном такої особи, яке знаходиться в іншій місцевості (ст. ст. 72, 74 ЦК України). По-друге, особа в багатьох випадках залишається недієздатною на досить тривалий час або навіть назавжди, тому зупинення строку набувальної давності у вказаних випадках взагалі унеможливить набуття майна такої особи у власність за давністю володіння. Зазначене, на нашу думку, не відповідає призначенню набувальної давності щодо повернення за давненого майна до цивільного обороту.

Останнім питанням, яке потребує розгляду в межах дослідження умови набувальної давності щодо строку володіння, є з'ясування правових наслідків його спливу. Зі змісту ст. 344 ЦК випливає, що після спливу строку набувальної давності право власності на рухоме майно виникає у давнісного володільця автоматично у зв'язку з дотриманням ним умов набувальної давності. Разом із тим, згідно з нормою ч. 4 цієї статті право власності за набувальною давністю на нерухоме майно, транспортні засоби, цінні папери набувається за рішенням суду. Зі змісту вказаної норми випливає, що наявність судового рішення для набуття зазначених видів майна у власність за набувальною давністю є додатковою умовою до тих, які передбачені у ч. 1 ст. 344 ЦК України. При цьому дотримання зазначеної умови для набуття у власність цінних паперів і транспортних засобів має правовстановлююче значення, а для нерухомості такого значення законодавцем надано державній реєстрації, що чітко передбачено положеннями абз. 3 ч. 1 ст. 344 ЦК України.

Законодавча вимога щодо набуття права власності на деякі категорії майна за рішенням суду, на нашу думку, може стосуватися лише добросовісного набувача за ч. 1 ст. 344 ЦК України, який у процесі володіння дізнався, що не є власником майна. Що ж стосується добросовісного набувача в розумінні ч. 1 ст. 344 ЦК України, який залишається таким протягом усього строку володіння майном, вважаючи себе його власником, варто наголосити, що такий добросовісний набувач не володіє для давності, оскільки його володіння ніким не оскаржено і він вважає, що набув майно законно на підставі правочину. У зв'язку з наявністю помилкового уявлення про наявність права власності у такого набувача не вбачається підстав для звернення до суду для «узаконення» свого

права на майно. За вказаних обставин набуття права власності на майно за набувальною давністю або повернення майна його власнику є неможливим. Таким чином, законодавча вимога ч. 4 ст. 344 ЦК України є виправданою щодо добросовісного набувача в розумінні ч. 1 ст. 344 ЦК України лише у випадку, коли в процесі володіння він дізнався про те, що не є власником майна, зокрема внаслідок судового оскарження його володіння.

Незважаючи на наявність у ч. 4 ст. 344 ЦК України законодавчої вимоги щодо набуття права власності на деякі види майна на підставі набувальної давності за рішенням суду, процесуальне законодавство не визначає, в якому порядку судом має вирішуватися питання про визнання права власності на таке майно за набувальною давністю. Слід погодитися з позицією В.П. Маковія, який при дослідженні цієї проблематики вказує на доцільність розгляду справ про набуття права власності за набувальною давністю в окремому або позовному провадженні залежно від наявності спору про право⁵¹. Підхід щодо можливості розгляду справи про набуття права власності за набувальною давністю за умови відсутності відповідача і спору знайшов підтримку і в судовій практиці⁵².

В обґрунтування доцільності сприйняття такого підходу вважаємо необхідним зазначити наступне. На практиці можлива ситуація, за якої на момент закінчення строку набувальної давності та необхідності звернення добросовісним набувачем до суду в силу ч. 4 ст. 344 ЦК України спливе строк позовної давності для власника майна. Більше того, може взагалі не виявитися особи, яка оскаржуватиме володіння добросовісного набувача для давності. В такій ситуації проблематичним видається розгляд справи про набуття права власності за набувальною давністю в порядку позовного провадження, оскільки за таких обставин чинне законодавство не дає відповіді на питання щодо особи-відповідача за позовом про визнання права власності. У зв'язку з цим доречним є розгляд такої справи в порядку окремого провадження як справи про встановлення фактів, що мають юридичне значення, в даному випадку — дотримання давнісним набувачем усіх умов відповідно до ч. 1 ст. 344 ЦК України, необхідних для набуття права власності на майно за набувальною давністю. Разом із тим, у випадку наявності особи, яка оскаржує давнісне володін-

⁵¹ *Маковій В.П.* Набувальна давність у цивільному праві: дис. ... канд. юрид. наук. С. 178.

⁵² Аналіз деяких питань застосування судами законодавства про право власності при розгляді цивільних справ // Вісник Верховного Суду України. 2014. № 3 (163). С. 30.

ня, обов'язковим в силу вимог цивільно-процесуального законодавства є розгляд справи в порядку позовного провадження.

У разі вирішення справи про набуття права власності за набувальною давністю (як у позовному, так і в окремому провадженні) на користь давнісного володільця судом у рішенні має бути чітко визначено момент виникнення права власності на підставі встановлення ним моменту, з якого розпочався перебіг строку набувальної давності, що також має бути чітко передбачено процесуальним законодавством. Це дасть можливість уникнути на практиці проблем при державній реєстрації права власності, яка є обов'язковою в силу положень абз. 3 ч. 1 ст. 344 ЦК для набуття у власність за набувальною давністю нерухомого майна.

Відповідно до абз. 3 ч. 1 ст. 344 ЦК України право власності на нерухоме майно, що підлягає державній реєстрації, виникає за набувальною давністю з моменту державної реєстрації. З комплексного аналізу положень ст. 344 ЦК України випливає, що для набуття нерухомого майна у власність за набувальною давністю законодавча вимога щодо державної реєстрації так само, як і вимога щодо судового рішення, є додатковою, але обов'язковою умовою до тих, які передбачені у ч. 1 ст. 344 ЦК України.

Обов'язковість державної реєстрації для виникнення права власності на нерухомість за набувальною давністю підтверджується також імперативним характером норми ч. 3 ст. 3 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», відповідно до якої права на нерухоме майно, які підлягають державній реєстрації, виникають з моменту такої реєстрації. Таким чином, положення абз. 3 ч. 1 ст. 344 ЦК України та ч. 3 ст. 3 вказаного закону містять ознаки адміністративного порядку виникнення права власності, в якому державній реєстрації надається правовстановлююче значення. Подібна ситуація прослідковується також у змісті інших положень ЦК України, зокрема в абз. 3 ч. 2 ст. 331 та ч. 2 ст. 1299, відповідно до яких право власності на новостворене та спадкове нерухоме майно виникає з моменту державної реєстрації.

Разом із тим, піддаємо сумніву доцільність надання державній реєстрації правовстановлюючого значення для набуття права власності на нерухомість, у тому числі за набувальною давністю, що узгоджується з низкою положень чинного законодавства України. Так, ст. 182 ЦК України, яка стосується державної реєстрації прав на нерухомість, передбачає, що право власності та інші речові права на нерухомі речі, обмеження цих прав, їх виникнення, перехід і припинення підлягають державній реєстрації. Зі змісту зазначеної норми випливає, що державній реєстрації під-

лягає вже існуюче право на нерухомість. Такий висновок впливає також внаслідок лексичного тлумачення положення абз. 2 ч. 1 ст. 2 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», відповідно до якого державна реєстрація речових прав на нерухоме майно — це офіційне визнання і підтвердження державою фактів виникнення, переходу або припинення прав на нерухоме майно, обтяження таких прав шляхом внесення відповідного запису до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.

Вважаємо, що державна реєстрація речових прав на нерухоме майно в Україні повинна мати лише фіксуєчий характер. Сутність та призначення державної реєстрації в такому випадку буде зводитися до офіційного визнання, підтвердження та обліку державою фактів виникнення, переходу, обмеження або припинення речових прав на нерухоме майно. Однак фіксуєчий характер державної реєстрації речових прав на нерухоме майно не виключає її обов'язкового, імперативного характеру, який повинен проявлятися в наявності законодавчих обмежень щодо розпорядження нерухомим майном за відсутності державної реєстрації фактів виникнення, переходу, обмеження або припинення речових прав на нього.

Таким чином, правовстановлюючого значення для набуття у власність нерухомого майна, в тому числі житла, за набувальною давністю має бути надано лише рішенням суду про визнання права власності, яке виноситься на підставі встановлення ним факту володіння нерухомим майном з дотриманням передбачених законом вимог. При цьому за наслідками розгляду такої категорії справ судом у рішенні має чітко вказуватись момент виникнення права власності за набувальною давністю, який визначається на підставі встановлення судом моменту, з якого розпочався перебіг строку набувальної давності. Державна ж реєстрація сама по собі не повинна мати правовстановлюючого значення для виникнення права власності за набувальною давністю, а має виступати лише актом його закріплення, підтвердження і засвідчення.

Як уже згадувалося, застосування набувальної давності за національним законодавством не обмежується нормами ч. 1 ст. 344 ЦК України. Аналіз змісту ч. 3 ст. 344 ЦК України, яку також присвячено набувальній давності, дає змогу стверджувати про закріплення в зазначеній нормі особливого випадку застосування цього інституту.

Так, відповідно до ч. 3 ст. 344 ЦК України, якщо особа заволоділа майном на підставі договору з його власником, який після закінчення строку договору не пред'явив вимоги про його по-

вернення, вона набуває право власності за набувальною давністю на нерухоме майно через п'ятнадцять, а на рухоме майно — через п'ять років з часу спливу позовної давності. Досліджуючи зміст вказаної норми, передусім зазначимо, що законодавча конструкція, яка в ній міститься, властива лише українському законодавству і не має аналогів у жодному досліджуваному нами сучасному іноземному цивільному кодексі. Водночас у науці цивільного права, зокрема Російської Федерації, досліджується можливість набуття права власності за давністю володіння в силу вказаної правової конструкції⁵³.

Законодавча конструкція ч. 3 ст. 344 ЦК України має ознаки окремого різновиду набувальної давності, оскільки характеризується іншим, ніж за ч. 1 цієї статті колом суб'єктів, законодавчими умовами, в т. ч. іншим порядком перебігу та тривалістю строку давнісного володіння. У зв'язку з цим доцільним є з'ясування змістовного наповнення зазначеної норми та її співвідношення з ч. 1 ст. 344 ЦК України.

Як уже зазначалося, для набуття майна у власність за набувальною давністю відповідно до ч. 1 ст. 344 ЦК України передусім вимагається добросовісне заволодіння майном. Нами було з'ясовано, що особою, яка добросовісно заволоділа майном у розумінні зазначеної норми, є особа, яка заволоділа майном на підставі правочину і з огляду на обставини, за яких відбувалося таке заволодіння, не могла припускати, що в неї не виникає права власності на це майно. Натомість з аналізу норми ч. 3 ст. 344 ЦК України випливає, що жодної умови щодо добросовісності заволодіння вона не містить, оскільки заволодіння майном у цьому випадку відбувається законно на підставі договору з його власником. Зі спливом строку договору зникає правова підстава володіння майном і володілець починає володіти ним незаконно, залишаючись, однак, його законним набувачем. У зв'язку з цим набувач майна за ч. 3 ст. 344 ЦК України не є суб'єктом набувальної давності в розумінні ч. 1 цієї статті, тому вимога щодо добросовісності заволодіння до нього висуватися не може.

Досліджуючи далі законодавчу конструкцію ч. 3 ст. 344 ЦК України, варто зазначити, що вимог щодо відкритості та безпе-

⁵³ Мисник Н.Н. В обоснование приобретения права собственности по давности владения при отпадении титула владения // Юрист: Научно-практический журнал. 2007. № 2. С. 47; Карлова Н.В., Михеева Л.Ю. Приобретательная давность и правила ее применения: практическое пособие. М.: Палестотип, 2002. С. 29—30; Коновалов А.В. Владение и владельческая защита в гражданском праве. СПб.: Юрид. центр Пресс, 2004. С. 40—42.

первності володіння вона не містить. Разом із тим, такі вимоги доцільно висувати до суб'єкта набувальної давності за ч. 3 ст. 344 ЦК України.

Відкритість володіння, як уже зазначалося, передбачає, що набувач майна не приховує факту свого володіння від третіх осіб та користується майном, як би це за звичайних умов робив його власник. Зазначена умова набувальної давності не обумовлюється добросовісністю набувача, тому може стосуватися суб'єкта набувальної давності за ч. 3 ст. 344 ЦК України, яким є набувач майна за договором, строк дії якого закінчився.

Вимога щодо безперервності давнісного володіння має ставитися до давнісного володільця за ч. 3 ст. 344 ЦК, що впливає із сутності інституту набувальної давності, який протягом історії свого розвитку незмінно характеризувався необхідністю тривалого і безперервного володіння майном для набуття його у власність. Крім того, наявність вимоги щодо безперервності володіння суб'єкта набувальної давності за ч. 3 ст. 344 ЦК України впливає зі змісту норм вказаної статті. Так, відповідно до абз. 2 ч. 3 ст. 344 ЦК України втрата не з своєї волі майна його володільцем не перериває набувальної давності в разі повернення майна протягом одного року або пред'явлення протягом цього строку позову про його витребування. Це правило передбачає відсутність негативних наслідків вибуття майна з володіння давнісного володільця за ч. 3 ст. 344 ЦК України у вигляді переривання строку набувальної давності в разі вчинення таким володільцем вказаних у зазначеній нормі дій, які свідчать про його намір набути майно у власність.

Що стосується умови набувальної давності щодо володіння майном як своїм власним, яка існує доктринально і на практиці ставиться до суб'єктів набувальної давності за ч. 1 ст. 344 ЦК України, її законодавче закріплення в ч. 3 ст. 344 ЦК України вбачається недоцільним. Це пояснюється тим, що суб'єкт набувальної давності за ч. 3 ст. 344 ЦК України на відміну від добросовісного набувача з самого початку володіє майном від чужого імені, тобто не як своїм власним. Як уже зазначалося, добросовісний набувач за ч. 1 ст. 344 ЦК України вважає себе власником набутого майна і володіє ним від свого імені. Навіть у разі, якщо в процесі володіння він дізнається про незаконність набуття майна, його ставлення до майна не зміниться і він продовжуватиме володіти ним як своїм власним з наміром у подальшому набути його у власність за набувальною давністю.

При дослідженні питання строків набувальної давності за ч. 3 ст. 344 ЦК України передусім варто ще раз зауважити, що зазна-

чена норма закріплює більш тривалий — 15-річний строк набувальної давності для набуття у власність нерухомого майна, порівняно з 10-річним строком за ч. 1 цієї ж статті. Строк набувальної давності для набуття права власності на рухоме майно у ч. 1 та ч. 3 ст. 344 ЦК України встановлено однаковий — 5 років.

Досліджуючи далі зазначене питання, слід звернути увагу на законодавче формулювання норми ч. 3 ст. 344 ЦК України, де закріплено, що особа набуває право власності за набувальною давністю на нерухоме майно через п'ятнадцять, а на рухоме майно — через п'ять років з часу спливу позовної давності. Вказана норма, визначаючи строк набувальної давності, одночасно закріплює особливий порядок його перебігу, який полягає в тому, що такий строк починає спливати лише після спливу позовної давності, на відміну від строку набувальної давності за ч. 1 ст. 344 ЦК, перебіг якого не прив'язується до спливу позовної давності. Особливий порядок перебігу строку набувальної давності за ч. 3 ст. 344 ЦК України обумовлений тим, що з моменту закінчення строку договору володілець зобов'язаний повернути майно на вимогу його власника, якому законодавством надано чіткий строк для пред'явлення такої вимоги, стимулюючи його цим самим до активних дій. У випадку якщо власник, проявивши недбалість, байдужість, або з інших причин не зробить цього в межах позовної давності, володілець матиме передбачені законодавством підстави не повертати йому майно і розпочати володіти ним в порядку набувальної давності.

Таким чином, у контексті строків набуття права власності на житло за набувальною давністю слід зауважити, що в силу ч. 3 ст. 344 ЦК України особа для набуття нерухомого майна у власність має проволікти ним протягом значно тривалішого строку, ніж суб'єкт набувальної давності за ч. 1 цієї статті. У загальній сукупності строк володіння нерухомим майном має становити не менше 18 років.

У межах дослідження законодавчої конструкції ч. 3 ст. 344 ЦК України слід звернути увагу на її недоліки, що, на нашу думку, можуть зумовити проблеми або навіть унеможливити її застосування на практиці. Варто нагадати зміст зазначеної норми, де вказано: «...якщо особа заволоділа майном на підставі договору з його власником, який після закінчення строку договору не пред'явив вимоги про його повернення, вона набуває право власності за набувальною давністю на нерухоме майно через п'ятнадцять, а на рухоме майно — через п'ять років з часу спливу позовної давності».

Із зазначеної норми передусім випливає, що початок перебігу строку набувальної давності закон пов'язує з настанням двох юридичних фактів — закінченням строку договору за умови неперед'явлення власником майна вимоги про його повернення та спливом позовної давності. При цьому ч. 3 ст. 344 ЦК України не визначає, на підставі яких саме договорів особа, заволодівши чужим майном, після закінчення їх строку за відповідних умов набуває право власності на таке майно за набувальною давністю. З аналізу змісту норм ЦК України випливає, що далеко не всі законодавчі положення про договори можуть бути застосовані в сукупності з нормою ч. 3 ст. 344 ЦК України.

Відповідно до законодавчих положень про договір найму, які містяться в ст. 764 ЦК України, якщо наймач продовжує користуватися майном після закінчення строку договору найму, то за відсутності заперечень наймодавця протягом одного місяця договір вважається поновленим на такий самий строк. Тобто, після закінчення строку договору і за відсутності заперечень наймодавця зберігається правова підстава володіння майном наймачем, а тому на практиці не може виникнути ситуація, коли в нього з'являться підстави для набуття майна у власність за ч. 3 ст. 344 ЦК України. На вказану проблему також звертає увагу вітчизняний науковець О.П. Печений⁵⁴. Зазначене стосується також договору позички, до якого згідно з ч. 3 ст. 827 ЦК України застосовуються положення щодо договору найму.

Відповідно до законодавчих положень про договір управління майном у разі відсутності заяви однієї зі сторін про припинення або зміну договору після закінчення його строку, договір вважається продовженим на такий самий строк і на таких самих умовах (ч. 2 ст. 1036 ЦК України). Тобто в цьому випадку також зберігається правова підстава володіння майном, що позбавляє управителя можливості для подальшого набуття майна у власність за набувальною давністю на підставі ч. 3 ст. 344 ЦК України.

Також неможливим є набуття права власності за набувальною давністю в силу ч. 3 ст. 344 ЦК України за договорами, строк дії яких визначається моментом висунення вимоги власника майна про його повернення. Прикладом такого договору є передбачений ч. 3 ст. 938 ЦК України договір зберігання, в якому строк зберігання речі визначений моментом висунення покладодавцем вимоги про її повернення. Таким чином, у цьому

⁵⁴ Печений О.П. Приобретательная давность // Харьковская цивилистическая школа: право собственности: монография / Под ред. И.В. Спасибо-Фатеевой. Харьков: Право, 2012. С. 248.

випадку у зберігача за жодних підстав не можуть виникнути умови для набуття речі, яка знаходиться у нього на підставі договору зберігання, у власність за набувальною давністю відповідно до ч. 3 ст. 344 ЦК України.

Варто також звернути увагу на інший недолік законодавчого формулювання ч. 3 ст. 344 ЦК України, який у деяких випадках може ускладнити її застосування на практиці. Як уже зазначалося, одним із юридичних фактів, який передує початку перебігу строку набувальної давності за ч. 3 ст. 344 ЦК України, є закінчення строку договору за умови непред'явлення власником майна вимоги про його повернення. Разом із тим, закінчення строку договору відповідно до положень ЦК України не є єдиною підставою для припинення договору та зобов'язань за ним, внаслідок чого власник майна має право вимагати його повернення. Вказані наслідки відповідно до цивільного законодавства має також відмова від договору або його розірвання. Так, наприклад, відповідно до ч. 2 ст. 763 ЦК України кожна зі сторін договору найму, укладеного на невизначений строк, може відмовитися від договору в будь-який час, письмово попередивши про це другу сторону за один місяць, а в разі найму нерухомого майна — за три місяці. В цьому випадку саме відмова від договору буде підставою для його припинення та зобов'язання наймача повернути майно власнику.

Законодавча норма ч. 3 ст. 344 ЦК України також обумовлює проблеми, пов'язані з перебігом строку набувальної давності, оскільки передбачає початок перебігу вказаного строку лише з моменту спливу позовної давності. Встановлення залежності перебігу строку набувальної давності від перебігу позовної давності, про що вже йшлося, може зумовлювати затягування в часі або навіть унеможливлення набуття майна у власність за набувальною давністю на підставі ч. 3 ст. 344 ЦК України.

Враховуючи наведені недоліки правової конструкції ч. 3 ст. 344 ЦК України, вважаємо за доцільне замінити її екстраординарною набувальною давністю, яка існує в більшості досліджуваних нами законодавств іноземних держав, зокрема Нідерландів, Португалії, Японії, Чехії, Польщі, Румунії, і цілком поглине сферу застосування ч. 3 ст. 344 ЦК України. Екстраординарна набувальна давність також повністю виконуватиме законодавче призначення ч. 3 ст. 344 ЦК України з усунення прогалин, внаслідок яких майно може назавжди лишитися поза цивільним оборотом, оскільки охоплюватиме випадки давнісного володіння, що не підпадають під дію ч. 1 ст. 344 ЦК України. Враховуючи особливості законодавчого регулювання інституту набувальної давності в ЦК

України та іноземний законодавчий досвід, екстраординарну набувальну давність в Україні доцільно поширити на випадки:

1) законного заволодіння майном в силу ч. 3 ст. 335, ч. 3 ст. 344, ч. 3 ст. 1157 ЦК України;

2) законного володіння майном у якості його власника за відсутності належного оформлення права власності та правовстановлюючих документів на нього (поширений та історично обумовлений в Україні щодо нерухомого майна);

3) незаконного недобросовісного заволодіння майном.

При цьому екстраординарна набувальна давність характеризуватиметься відсутністю умови щодо добросовісного заволодіння (володіння) майном та тривалішим, порівняно з ч. 1 ст. 344 ЦК України, строком володіння, необхідним для набуття майна у власність. З огляду на недоліки ч. 3 ст. 344 ЦК України в частині встановлення порядку перебігу строків набувальної давності, перебіг строку екстраординарної набувальної давності має відбуватися за правилами ч. 1 ст. 344 ЦК України, тобто паралельно з позовною давністю. Крім того, спільним для екстраординарної набувальної давності та набувальної давності за ч. 1 ст. 344 ЦК України має бути не лише порядок перебігу строків, а й умови, необхідність дотримання яких не залежить від добросовісності чи недобросовісності набувача майна. Такими умовами, як свідчить здійснений вище порівняльний аналіз змістовного наповнення ч. 1 та ч. 3 ст. 344 ЦК України, є умови щодо відкритості та безперервності давнісного володіння, дотримання яких так само, як і умови щодо тривалості строку давнісного володіння, має бути обов'язковим для набуття у власність майна в порядку екстраординарної набувальної давності.

Враховуючи наведене вище, підсумуємо, що сучасний розвиток економічних відносин засвідчує важливість інституту набувальної давності як правового механізму забезпечення ефективності цивільного обороту, невід'ємною складовою якого є нерухомість, у тому числі й житло. Водночас інститут набувальної давності як підстава набуття права власності характеризується недосконалістю правового регулювання відносин, пов'язаних із давнісним володінням, що утруднює, а в деяких випадках і унеможлиблює, набуття права власності на майно. Зазначене ставить на порядок денний необхідність удосконалення правового регулювання набувальної давності в Україні з урахуванням законодавчого досвіду інших країн та врахуванням сучасного рівня розвитку економічних відносин та потреб цивільного обороту.