



**Т. В. Простибоженко**

*кандидат юридичних наук,  
головний консультант управління правової роботи  
апарату Вищого спеціалізованого суду України  
з розгляду цивільних і кримінальних справ*

---

## **НАБУТТЯ ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА БЕЗХАЗЯЙНЕ НЕРУХОМЕ МАЙНО ЗА НАБУВАЛЬНОЮ ДАВНІСТЮ: ЗАКОНОДАВЧІ ПРОГАЛИНИ ТА ПРОБЛЕМИ ПРАВОЗАСТОСУВАННЯ**

Виникнення можливості з 01 січня 2011 р. для набуття права власності на нерухоме майно за набувальною давністю зумовило особливу актуальність питання щодо визначення сфери застосування набувальної давності. Зміст норм ЦК, присвячених зазначеному цивільно-правовому інституту, не містить однозначної відповіді на це питання, що зумовлює наукові дискусії та проблеми у правозастосовній практиці, які неможливо вирішити без системного аналізу таких норм.

У межах цієї проблематики дискусійним на сьогодні є питання можливості застосування набувальної давності щодо безхазяйного нерухомого майна. Зазначене питання привертає увагу як вчених-теоретиків, так і фахівців-практиків у галузі цивільного права, зокрема воно частково висвітлене в публікаціях В. П. Маковія, Д. Д. Луспеника, О. С. Яворської. Оскільки в наукових працях, присвячених інституту набувальної давності, зазначена проблематика окреслена лише в загальних рисах, метою цієї статті є дослідження теоретичних та практичних аспектів застосування інституту набувальної давності щодо безхазяйного нерухомого майна на підставі комплексного аналізу окремих норм ЦК.

Відносини, пов'язані з набуттям права власності на безхазяйну річ, регулюються ст. 335 ЦК. Водночас нормами зазначеної статті передбачена можливість набуття у власність за набувальною давністю лише безхазяйних рухомих речей. Так, відповідно до ч. 3 ст. 335 ЦК безхазяйні рухомі речі можуть набуватися у власність за набувальною давністю, крім випадків, установлених статтями 336, 338, 341 і 343 зазначеного Кодексу.

Частиною 2 ст. 335 ЦК встановлено спеціальний порядок набуття у власність безхазяйних нерухомих речей. Згідно із зазначеною нормою безхазяйні

нерухомі речі беруться на облік органом, що здійснює державну реєстрацію прав на нерухоме майно, за заявою органу місцевого самоврядування, на території якого вони розміщені. Після спливу одного року з дня взяття на облік безхазяйної нерухомої речі вона за заявою органу, уповноваженого управляти майном відповідної територіальної громади, може бути передана за рішенням суду у комунальну власність.

Таким чином, беручи до уваги згадану норму, право власності на безхазяйні нерухомі речі набувається у чітко визначеному законом порядку єдиним суб'єктом — територіальною громадою. Водночас у нормах ч. 2 ст. 335 ЦК, якими регламентовано зазначений порядок, відсутні будь-які посилення на можливість набуття права власності на такі речі іншими суб'єктами цивільних правовідносин, зокрема за давністю володіння. Зазначене, однак, не є перешкодою для віднесення безхазяйних нерухомих речей у вітчизняній юридичній науці до об'єктів набувальної давності [1, с. 90; 2, с. 83] та визнання національними судами права власності на такі речі за набувальною давністю [3]. При цьому відповідна судова практика узгоджується з позицією ВССУ, викладеною у постанові пленуму від 07 лютого 2014 р. № 5 «Про судову практику в справах про захист права власності та інших речових прав».

Погоджуючись із зазначеним підходом, одночасно звертаємо увагу, що у випадках застосування ч. 2 ст. 335 ЦК у частині реалізації порядку набуття права власності на безхазяйні нерухомі речі територіальною громадою досить гостро постає проблема, пов'язана із захистом прав фактичного володільця такої речі. Відповідно до ч. 1 ст. 397 ЦК володільцем чужого майна є особа, яка фактично тримає його у себе. При цьому у ч. 3 зазначеної статті передбачена презумпція правомірності фактичного володіння майном, яке згідно з положеннями ст. 395 ЦК є одним із видів речових прав на чуже майно. Слід зазначити, що законодавство України, на відміну від радянського та сучасного російського законодавства, передбачає захист фактичного (безтитульного) володіння. Такий захист впливає зі ст. 396 ЦК, згідно з якою особа, яка має речове право на чуже майно, має право на захист цього права, у тому числі і від власника майна, відповідно до положень глави 29 цього Кодексу.

З урахуванням зазначеного вважаємо, що ч. 2 ст. 335 ЦК у частині порядку набуття територіальною громадою безхазяйних нерухомих речей може бути застосована лише у разі, якщо на момент поставлення на облік нерухомої речі як безхазяйної у такої речі не було фактичного володільця. Якщо ж безхазяйна нерухома річ перебувала у фактичному володінні, то в такому разі володільець має право на захист свого володіння відповідно до ст. 396 ЦК з посиланням на те, що він володіє для набувальної давності. Водночас, якщо в судовому порядку буде доведено відсутність у володільця безхазяйної нерухомої речі добросовісності як однієї з основних умов для застосування інституту набувальної давності, територіальна громада отримує законні під-

стави для набуття права власності на таку річ у порядку ч. 2 ст. 335 ЦК. Врахування зазначеного на практиці усуне одну з найбільш гострих, хоч і не єдину перешкоду для застосування інституту набувальної давності щодо безхазяйного нерухомого майна.

Слід зауважити, що визнання можливості набуття права власності на безхазяйні нерухомі речі за набувальною давністю ґрунтується на комплексному тлумаченні статей 335 і 344 ЦК. Водночас норми зазначених статей не завжди тлумачать однозначно, що зумовлює існування різних підходів щодо порядку застосування інституту набувальної давності набувачами безхазяйних нерухомих речей.

У дослідженнях із зазначеної проблематики існує, зокрема, підхід, відповідно до якого набути право власності на безхазяйну нерухому річ можна за набувальною давністю, однак лише в межах одного року з дня взяття на облік безхазяйної нерухомої речі органом, що здійснює державну реєстрацію прав на нерухоме майно. У цьому випадку положення ч. 2 ст. 335 ЦК у сукупності з нормами ст. 344 ЦК тлумачаться таким чином, що безхазяйне нерухоме майно після спливу одного року з дня його взяття на облік відповідним органом може за рішенням суду перейти у комунальну власність лише за відсутності як власника безхазяйної нерухомої речі, так і осіб, що можуть набути право власності на неї за набувальною давністю [4]. Таке тлумачення ч. 2 ст. 335 ЦК, на нашу думку, не забезпечує можливості застосування інституту набувальної давності в переважній більшості випадків давнісного володіння безхазяйним нерухомим майном, оскільки сумнівною вбачається можливість дотримання в межах передбаченого ч. 2 ст. 335 ЦК річного строку всіх законодавчих умов, необхідних для застосування набувальної давності. Зокрема, можливість спливу передбаченого ч. 1 ст. 344 ЦК строку набувальної давності саме в межах зазначеного річного періоду зводиться до мінімуму, і навіть якщо такі випадки траплятимуться на практиці, то вони будуть поодинокими. У зв'язку з цим доцільність тлумачення законодавчої конструкції ч. 2 ст. 335 ЦК у зазначений спосіб є сумнівною.

У пункті 11 згаданої постанови пленуму ВССУ № 5 положення ч. 2 ст. 335 ЦК у сукупності з нормами ст. 344 ЦК розтлумачені таким чином, що взяття безхазяйної нерухомої речі на облік органом, що здійснює державну реєстрацію прав на нерухоме майно, за заявою органу місцевого самоврядування, на території якого вона розміщена, і наступна відмова суду щодо передання цієї нерухомої речі у комунальну власність не є необхідною умовою для набуття права власності на цей об'єкт третіми особами за набувальною давністю. Із зазначеного випливає, що територіальна громада не має пріоритетного права на передання їй у власність безхазяйних нерухомих речей (у порядку, передбаченому ч. 2 ст. 335 ЦК), які за наявності підстав для застосування набувальної давності, встановлених ч. 1 ст. 344 ЦК, можуть бути набуті у власність іншими учасниками цивільних відносин.

Таке тлумачення норм ч. 2 ст. 335 ЦК у сукупності зі ст. 344 ЦК, без сумніву, є більш вдалим, однак неоднозначність у питанні застосування інституту набувальної давності щодо безхазяйних нерухомих речей у перспективі все ж має бути вирішена шляхом унесення відповідних змін до ч. 2 ст. 335 ЦК, які передбачатимуть посилення на набувальну давність, а також визначатимуть порядок її застосування. У зв'язку з цим варто згадати законодавчий досвід Російської Федерації, де існує законодавча визначеність у зазначеному питанні. Так, відповідно до ч. 3 ст. 225 Цивільного кодексу Російської Федерації (ЦК РФ) безхазяйна нерухома річ, яка не передана за рішенням суду у муніципальну власність, може знову перейти у володіння, користування і розпорядження власника, який її залишив, або може бути набута у власність за набувальною давністю. Водночас зміст зазначеної норми свідчить про те, що російський законодавець поставив можливість застосування набувальної давності в залежність від наявності рішення суду про відмову в переданні безхазяйної нерухомої речі у комунальну власність, надавши пріоритет територіальним громадам у набутті права власності на такі речі.

Слід звернути увагу, що в російській науці цивільного права згадану норму ЦК РФ пропонують тлумачити таким чином, що суд при розгляді справи про передання безхазяйної нерухомої речі у муніципальну власність має гарантувати механізм реалізації норм про набувальну давність. Тобто, якщо судом у процесі розгляду справи буде з'ясовано, що є особа, яка володіє безхазяйною нерухомою річчю з дотриманням усіх умов набувальної давності, за винятком впливу передбаченого законом строку, суд повинен відмовити територіальній громаді в переданні їй такої речі у власність. Якщо ж на момент розгляду справи судом підстав для застосування набувальної давності немає, то суд задовольняє заяву територіальної громади про передання їй у власність безхазяйної нерухомої речі [5, с. 479].

Такий підхід щодо механізму застосування інституту набувальної давності для набуття у власність безхазяйних нерухомих речей вважаємо досить вдалим і таким, що може бути втілений законодавцем шляхом унесення змін до ч. 2 ст. 335 ЦК. Важливо, що такий підхід усуває проблему, пов'язану із захистом прав фактичного володільця, що на сьогодні, як уже зазначалося, виникає при застосуванні зазначеної норми.

Більш ґрунтовне дослідження положень ЦК виявило наявність перешкоди для набуття права власності на безхазяйні нерухомі речі за набувальною давністю, яка, на відміну від зазначених вище законодавчих прогалин та недоліків ст. 335 ЦК, не може бути усунута шляхом комплексного тлумачення норм статей 335 та 344 ЦК та унеможливорює застосування інституту набувальної давності в багатьох випадках давнісного володіння таким майном. Важливо зазначити, що ця проблема однаково стосується і безхазяйних рухомих речей, тому доцільно розглянути її на прикладі практичної реаліза-

ції норми ч. 3 ст. 335 ЦК, якою передбачена можливість застосування набувальної давності.

Передусім слід зауважити, що ч. 3 ст. 335 ЦК безпосередньо не регулює відносин, пов'язаних із набуттям права власності на безхазяйні рухомі речі, а відсилає до інших законодавчих положень (статті 336, 338, 341 і 343 ЦК), лише за відсутності підстав для застосування яких (зокрема, не дотримано порядку набуття знахідки, скарбу та інших безхазяйних речей у власність) може застосовуватись інститут набувальної давності. У частині набуття права власності на безхазяйні рухомі речі за набувальною давністю положення ч. 3 ст. 335 ЦК підлягають застосуванню разом зі ст. 344 ЦК, що впливає з тлумачення використаного законодавцем у ч. 3 ст. 335 ЦК формулювання «за набувальною давністю», яке слід розглядати як відсылне. Водночас результати системного аналізу ч. 3 ст. 335 та ч. 1 ст. 344 ЦК свідчать про неможливість застосування останньої в більшості випадків володіння безхазяйними рухомими речами для набуття права власності на них за набувальною давністю, що зумовлено наведеним далі.

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. Зазначена норма фактично містить визначення поняття набувальної давності, що розкривається опосередковано через наведений у ній перелік умов, необхідних для набуття права власності на майно за давністю володіння. Ключовою і первинною умовою набувальної давності є добросовісне заволодіння майном. Необхідно зазначити, що під добросовісністю як умовою набувальної давності ще з часів римського права розумілася наявність у набувача майна хибної думки про справжній обсяг речового права відчужувача [6, с. 408]. Слід погодитися із сучасним російським дослідником набувальної давності А. Д. Рудоквасом у тому, що визначення кола суб'єктів набувальної давності, які можуть бути визнані добросовісними в розумінні римського права, визначає сферу дії набувальної давності як підстави набуття права власності [7]. У зв'язку з цим важливим є з'ясування змістовного наповнення зазначеної умови набувальної давності за ч. 1 ст. 344 ЦК у контексті з'ясування можливості застосування цього інституту щодо безхазяйних речей.

Зміст такої умови набувальної давності, як добросовісне заволодіння майном, може бути визначений крізь призму ст. 388 ЦК, у якій розкривається поняття «добросовісний набувач». Згідно з положеннями ч. 1 цієї статті добросовісним визнається набувач, який не знав і не міг знати про те, що майно за відплатним договором придбане в особи, яка не мала права його відчужувати. Результат аналізу зазначеної норми у сукупності з ч. 1 ст. 344 ЦК дозволяє стверджувати, що добросовісність набувача полягає у тому, що



з обставин, за яких відбувалося заволодіння майном, він не міг припускати, що у нього не виникає право власності на це майно. При цьому добросовісність набувача має значення лише в момент заволодіння майном, оскільки жодної вимоги стосовно добросовісності володіння у ч. 1 ст. 344 ЦК не міститься. Такий підхід узгоджується із загальноприйнятим розумінням сутності умови набувальної давності стосовно добросовісного заволодіння майном у науці цивільного права і судовій практиці [1, с. 87; 8, с. 27] та є відображеним у постанові пленуму ВССУ № 5.

Крім того, зазначений підхід дає підстави для висновку про неможливість дотримання цієї умови набувачем, який при заволодінні майном обізнаний щодо його «безхазяйності». По-перше, оскільки згідно з ч. 1 ст. 335 ЦК безхазяйною є не лише річ, яка не має власника, а й річ, власник якої невідомий, набувач такої речі очевидно припускає, що у неї може бути власник, а це виключає його добросовісність. По-друге, заволодіння безхазяйною річчю відбувається відповідно до положень ЦК, а саме ст. 335, тобто є законним, що апіорі виключає добросовісність. Так, недотримання порядку набуття права власності на знахідку, визначеного у ст. 338 ЦК, зокрема повідомлення органу міліції чи органу місцевого самоврядування про знахідку, створює передумови для застосування інституту набувальної давності відповідно до ч. 3 ст. 335 ЦК. Однак у такому разі набуття загубленої речі у власність за набувальною давністю є неможливим з огляду на об'єктивні обставини, оскільки особа, яка знайшла річ, не може дотримати умови стосовно добросовісності заволодіння в розумінні ч. 1 ст. 344 ЦК, бо в такому разі особа, виходячи із норми ч. 1 ст. 335 ЦК, припускає наявність у майна власника.

Якщо дотримуватися зазначеного вище підходу до розуміння сутності умови набувальної давності стосовно добросовісного заволодіння майном, то застосування набувальної давності до безхазяйних рухомих та нерухомих речей вбачається можливим лише за умови відчуження такого майна набувачу, який вважає відчужувача власником, а отже, є добросовісним набувачем у розумінні ст. 388 ЦК. Разом із тим вбачається, що набуття права власності на безхазяйне майно у такому разі не потребує законодавчого посилення у ст. 335 ЦК на набувальну давність, оскільки відбуватиметься за нормами ст. 344 ЦК.

Необхідно зазначити, що деякі вітчизняні дослідники інституту набувальної давності не вбачають проблем для застосування такого інституту до безхазяйного майна, що пояснюється розумінням ними по-іншому змісту умови стосовно добросовісного заволодіння 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 щодо цього питання [9, с. 39]. Аналогічний підхід відображений в одному з науково-практичних коментарів

рів до ЦК, де добросовісність заволодіння визначається як переконання давнісного володільця у тому, що заволодіння правомірне, тобто майно надійшло до нього законно [10, с. 165]. Такий підхід дає підстави стверджувати про можливість застосування набувальної давності у всіх випадках заволодіння безхазяйним майном у порядку ст. 335 ЦК, тобто заволодіння, яке відбувається на підставі закону.

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 зазначає, 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 майна [2, с. 81]. Такий підхід до розуміння сутності умови набувальної давності стосовно добросовісного заволодіння майном зустрічається також у вітчизняній судовій практиці (зокрема в ухвалі Апеляційного суду Полтавської області від 06 вересня 2012 р. [11], у рішенні Автозаводського районного суду м. Кременчука Полтавської області від 01 квітня 2013 р. [12]).

Зауважимо, що наведені 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, зазначена концепція вдало втілена у Цивільному кодексі Нідерландів, відповідно до ст. 3:118 якого набувач є добросовісним тоді, коли в момент заволодіння він вважав себе власником майна і мав ґрунтовні підстави вважати себе таким [13, с. 206]. Крім того, результати проведеного нами системного аналізу положень статей 344 та 388 ЦК України не дають підстав для висновку про можливість наділення умови набувальної давності стосовно добросовісного заволодіння майном, передбаченої ч. 1 ст. 344 ЦК, іншим змістовним наповненням. А якщо така тенденція матиме місце, це зумовить наявність різних видів добросовісності у набувальній давності, що, у свою чергу, може призвести до проблем стосовно їх розмежування і навіть їх підміни на практиці.

Підсумовуючи зазначене, слід констатувати наявність перешкод як у законодавчій площині, так і на концептуальному рівні, що утруднюють, а в деяких випадках і унеможливають набуття права власності на безхазяйні нерухомі речі за набувальною давністю. З огляду на гостроту та актуальність проблеми спірні питання щодо застосування інституту набувальної давності до безхазяйних нерухомих речей потребують якнайшвидшого законодавчого вирішення та вироблення однозначної правозастосовної практики.

### Список використаних джерел

1. Хопта С. Ф. Набувальна давність у контексті правозастосовної практики / С. Ф. Хопта, Д. Д. Луспеник // Часопис цивільного і кримінального судочинства. — 2012. — № 5 (8). — С. 82–92.

2. *Суярко Т. Д.* Набуття права власності на нерухоме майно за давністю володіння: загальна характеристика умов володіння та об'єкта / Т. Д. Суярко // Вісник господарського судочинства. — 2011. — № 1. — С. 80–84.
3. Ухвала Апеляційного суду Полтавської області від 06 вересня 2012 р. у справі № 22-ц/1690/3135/2012 [Електронний ресурс]. — Режим доступу : <http://reyestr.court.gov.ua/Review/27678723>.
4. *Домбругова А.* Специфічні випадки переходу майна у комунальну власність [Електронний ресурс]. — Режим доступу : <http://www.pravo-kiev.com/stati-dlya-yuristov/spetsifichni-vipadki-perehodu-majna-u-komunal-nu-vlasnist>.
5. Научно-практический комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части первой / под. ред. проф. В. П. Мозолина и проф. М. Н. Малеиной. — М. : Норма, 2004. — 848 с.
6. *Дождев Д. В.* Римское частное право : учеб. для вузов. — 2-е изд., измен. и доп. / Д. В. Дождев ; под общ. ред. В. С. Нерсисянца. — М. : Норма, 2004. — 784 с.
7. *Рудоквас А. Д.* Сфера применения института приобретательной давности (usu-sario) в римском праве и современном гражданском праве России [Електронний ресурс]. — Режим доступу : <http://www.dirittoestoria.it/iusantiquum/articles/N8Rudokvas.htm>.
8. Аналіз деяких питань застосування судами законодавства про право власності при розгляді цивільних справ // Вісник Верховного Суду України. — 2014. — № 3 (163). — С. 16–31.
9. *Маковій В. П.* Набувальна давність у цивільному праві : дис. ... канд. юрид. наук : спец. 12.00.03 / В. П. Маковій. — Х., 2007. — 216 с.
10. Цивільний кодекс України: Науково-практичний коментар (пояснення, тлумачення, рекомендації з використанням позицій вищих судових інстанцій, Міністерства юстиції, науковців, фахівців) : у 12 т. — Х. : Страйд. — Т. 5 : Право власності та інші речові права / за ред. проф. І. В. Спасибо-Фатєєвої. — 2011. — 624 с.
11. Ухвала Апеляційного суду Полтавської області від 06 вересня 2012 р. у справі № 22-ц/1690/3135/2012 [Електронний ресурс]. — Режим доступу : <http://reyestr.court.gov.ua/Review/27678723>.
12. Рішення Автозаводського районного суду м. Кременчука Полтавської області від 01 квітня 2013 р. у справі № 1601/15268/2012 [Електронний ресурс]. — Режим доступу : <http://reyestr.court.gov.ua/Review/30453588>.
13. Гражданский кодекс Нидерландов. Книги 2, 3, 5, 6 и 7 / пер. М. Ферштман ; отв. ред. Ф. Й. М. Фельдбрюгге. — 2-е изд. — Лейден : Ин-т восточно-европейского права и россиеведения, Лейденский ун-т, юрид. фак., 2000. — 372 с.

**Простибоженко Т. В. Набуття права власності на безхазяйне нерухоме майно за набувальною давністю: законодавчі прогалини та проблеми правозастосування**

**Анотація.** Статтю присвячено дослідженню теоретичних аспектів та практичних питань щодо набуття права власності на безхазяйне нерухоме майно за набувальною давністю. У межах дослідження проаналізовано проблеми застосування набувальної давності щодо безхазяйного нерухомого майна.

**Ключові слова:** набувальна давність, безхазяйна річ, добросовісність, добросовісний набувач, право власності.



**Простибоженко Т. В. Приобретение права собственности на бесхозное недвижимое имущество в силу приобретательной давности: законодательные пробелы и проблемы правоприменения**

**Аннотация.** Статья посвящена исследованию теоретических аспектов и практических вопросов приобретения права собственности на бесхозное недвижимое имущество в силу приобретательной давности. В рамках исследования проанализированы проблемы применения приобретательной давности относительно бесхозного недвижимого имущества.

**Ключевые слова:** приобретательная давность, бесхозная вещь, добросовестность, добросовестный приобретатель, право собственности.

**Prostybozhenko T. V. Acquiring a Property Right to Ownerless Real Estate under Acquisitive Prescription: Legislative Gaps and Problems of Law Enforcement**

**Summary.** The article is devoted to research of theoretical aspects and practical issues of accruing a property right to ownerless real estate by acquisitive prescription. Within the research there were analyzed application problems of acquisitive prescription as for ownerless real estate.

**Key words:** acquisitive prescription, ownerless thing (waif), fairness, fair acquirer (innocent purchaser), property right.