



DOI 10.37491/UNZ.71.18
УДК 347.232



Ольга БОРТНИК¹

НАБУТТЯ ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА ОКРЕМІ КАТЕГОРІЇ БЕЗХАЗЯЙНИХ НЕРУХОМИХ РЕЧЕЙ

Досліджуються та аналізуються проблемні питання, які можуть виникати під час набуття права власності на деякі категорії безхазяйного майна, як рухомого, так і нерухомого. Досліджено можливі правові труднощі із практичним вирішенням питань, що стосуються набуття права власності на безхазяйне нерухоме майно, яке розташоване на земельних ділянках державної чи приватної форми власності. Проаналізовано проблемні питання, пов'язані із переходом майнових прав на земельну ділянку, на якій розміщено безхазяйне нерухоме майно, при передачі цього майна у комунальну власність. За результатами дослідження запропоновано можливі шляхи вирішення наведених труднощів, з урахуванням приписів ст. 120 Земельного кодексу України, та обґрунтовано можливість законодавчого закріплення інституту набуття права власності на безхазяйне нерухоме майно власниками земельних ділянок, на яких таке майно розміщене. Сформульовано можливу редакцію змін та доповнень до ст. 335 Цивільного кодексу України, які б запроваджували інститут передачі безхазяйного нерухомого майна як у державну, так і у приватну власність. Такі зміни могли б унеможливити створення правових передумов для переходу в комунальну власність майнових прав на земельні ділянки, які в силу приписів Земельного кодексу України не можуть передаватись у комунальну власність або ж перебувати у користуванні територіаль-

¹ аспірант, Хмельницький університет управління та права імені Леоніда Юзькова
BortnykOlga@gmail.com,
<https://orcid.org/0000-0003-0415-435X>.



них громад. Питання набуття права власності на безхазяйне нерухоме майно розглянуто з урахуванням неприпустимості створення правових підстав для набуття у такий спосіб права власності на самочинно збудоване нерухоме майно. Крім цього, досліджено можливість набуття права власності на різні категорії безхазяйного майна. За результатами дослідження автором запропоновано можливий порядок набуття права власності на майно, речові права та їх обтяження на яке не підлягають державній реєстрації відповідно до норм Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень».

Ключові слова: нерухоме майно, безхазяйне майно, право власності, набуття права власності на безхазяйне нерухоме майно.

Відповідно до норм ч.ч. 2 та 3 ст. 335 ЦК України [1] безхазяйні нерухомі речі беруться на облік органом, що здійснює державну реєстрацію прав на нерухоме майно, за заявою органу місцевого самоврядування, на території якого вони розміщені. Про взяття безхазяйної нерухомої речі на облік робиться оголошення у друкованих засобах масової інформації. Після спливу одного року з дня взяття на облік безхазяйної нерухомої речі вона за заявою органу, уповноваженого управляти майном відповідної територіальної громади, може бути передана за рішенням суду у комунальну власність. Безхазяйні рухомі речі можуть набуватися у власність за набувальною давністю, крім випадків, встановлених ст.ст. 336, 338, 341 і 343 ЦК України.

На перший погляд, порядок набуття права власності на безхазяйні нерухомі та рухомі речі є зрозумілим. Водночас у практичній діяльності, пов'язаній із набуттям права власності на безхазяйне майно, можуть виникати певні труднощі, пов'язані з вирішенням питання про перехід майнових прав на земельну ділянку, на якій розміщене безхазяйне нерухоме майно. Труднощі також можуть виникати під час набуття права власності на окремі види безхазяйного майна. Значні дослідження проблематики правового регулювання відносин власності (О. Дзера, Н. Кузнецова, Р. Майданник, Є. Суханов, Ю. Толстой, Є. Харитонов, О. Харитонova, Я. Шевченко та ін.), низка досліджень щодо підстав виникнення права власності (Н. Вороніна, І. Каракаш, О. Клименко, І. Спасибо, Д. Сурай, Р. Цалін, І. Яремова та ін. [2–13]) заклали методологічну основу для подальших розвідок у сфері набуття права власності із судових рішень, у тому числі щодо безхазяйного нерухомого майна. Практичні проблеми набуття права власності на окремі види безхазяйного майна частково розглядалась на інтернет-ресурсах [14; 15], окрема увага приділена цим питанням у законотворчій діяльності [16]. Однак окреслені вище питання, на нашу думку, не були достатньо досліджені й у наявних на сьогодні публікаціях не запропоновано можливих прийнятних та ефективних шляхів їхнього вирішення.

Так, відповідно до норм ч. ч. 1, 2 та 5 ст. 120 ЗК України [17] та ч. 1 ст. 377 ЦК України перехід права власності на нерухоме майно зумовлює



зміну правового статусу земельної ділянки, на якій розміщене, наприклад, нерухоме майно. До особи, яка набула право власності на житловий будинок, будівлю або споруду, розміщені на земельній ділянці, що перебуває у власності іншої особи, переходить право власності на земельну ділянку або її частину, на якій вони розміщені, без зміни її цільового призначення. Якщо житловий будинок, будівля або споруда розміщені на земельній ділянці, що перебуває у користуванні, то в разі набуття права власності на ці об'єкти до набувача переходить право користування земельною ділянкою, на якій вони розміщені, на тих самих умовах і в тому ж обсязі, що були у попереднього землекористувача. У разі набуття права власності на житловий будинок, будівлю або споруду фізичними або юридичними особами, які не можуть мати у власності земельних ділянок, до них переходить право користування земельною ділянкою, на якій розташований житловий будинок, будівля або споруда, на умовах оренди.

Наведені норми ст. 120 ЗК України не містять жодних застережень про те, що такі земельні ділянки або права на них переходять до нових власників на відплатній основі. При цьому, теоретично, суб'єкт права комунальної власності, до якої за рішенням суду буде передано безхазяйне нерухоме майно, вправі після державної реєстрації свого права власності на це майно звертатись до власника земельної ділянки, на якій розміщене таке майно, з вимогою безвідплатно та, зрозуміло, без проведення конкурсу, аукціону тощо передати йому право власності або право користування згаданою земельною ділянкою.

За таких обставин, можуть виникати ситуації, коли передане в комунальну власність безхазяйне нерухоме майно буде розміщене на земельній ділянці, що належить до державної чи приватної власності. Це безхазяйне нерухоме майно може бути розташоване на території адміністративно-територіальної одиниці, інтереси якої представляє визначений відповідно до вимог Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» орган місцевого самоврядування. Проте земельна ділянка, на якій розміщене таке майно, не належатиме до комунальної власності.

Розташування безхазяйного нерухомого майна на земельних ділянках приватної власності, власник якої відомий, на сьогодні є малоімовірним, але гіпотетично можливим. Такі земельні ділянки надавались у приватну власність на підставі рішень органів місцевого самоврядування — суб'єктів права комунальної власності, чи органів державної влади. Зрозуміло, що такі земельні ділянки були, як правило, вільними від забудови, або власники розташованого на них нерухомого майна уже були встановлені на момент відчуження земельної ділянки. Проте ймовірність розташування на землях державної власності нерухомого майна, яке не має власника або власник якого невідомий, на сьогодні ще існує. Більше того, таке майно може бути розміщене на землях державної власності, які не можуть передаватись у комунальну власність (перелік таких земель надано у ч. 2 ст. 117 ЗК України — *прим. авт.*) або на землях оборони, на землях щодо яких встановлено особливий режим їх використання тощо. Прикладами такого безхазяйного нерухомого майна можуть бути безхазяйні електричні мережі, безхазяйні телекомунікаційні мережі, безха-



зайні під'їзні залізничні колії, які залишились після ліквідації, реорганізації підприємств — юридичних осіб, або не увійшли до статутних капіталів державних підприємств у процесі приватизації цих підприємств.

Слід мати на увазі, що відповідно до ч. 4 ст. 5 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» [18] не підлягають державній реєстрації речові права та їх обтяження окремо на споруди, що є приналежністю головної речі, або складовою частиною речі, зокрема на магістральні та промислові трубопроводи (у тому числі газорозподільні мережі), автомобільні дороги, електричні мережі, магістральні теплові мережі, мережі зв'язку, залізничні колії. Однак наведені вище речі за своєю правовою природою є нерухомим майном і не завжди вони є приналежністю головної речі або складовою частиною речі з тих причин, що залишаються не пов'язаними з головною річчю або не утворюють єдиного цілого із рештою речей та не можуть використовуватись із нею як єдине ціле. Крім цього, ці речі могли не слідувати за головною річчю чи просто за річчю при переході права на неї у випадках, передбачених нормами ч. 2 ст. 186 та 188 ЦК України.

За таких обставин виникатиме ситуація, коли суб'єкт права державної власності на землю вимушений буде, у тому числі й поза його волю, без конкурсу та безоплатно відчужувати право на право користування земельною ділянкою органу місцевого самоврядування або уповноваженій ним особі. Вказане, на нашу думку, суперечитиме закріпленому у ст. 3 ЦК України, засадам справедливості та розумності цивільного законодавства.

Безхазяйне нерухоме майно може бути розміщене на землях державної власності, речові права на які не можуть відчужуватись іншим особам. Проте за відсутності будь-яких доказів, які б свідчили про те, що коли-небудь на це нерухоме майно існували хоч якісь правостановлюючі документи, у суду будуть підстави для визнання цього майна таким, що не має власника або власник його невідомий, тобто для визнання його безхазяйним. Наведене може мати місце щодо нерухомого майна, побудованого у першій половині минулого століття, чи раніше.

З метою уникнення описаних вище ситуацій та забезпечення належної реалізації закріпленого у ст. 13 Конституції України принципу рівності усіх суб'єктів права власності перед законом ст. 335 ЦК України можна було б доповнити. Вказане доповнення повинно полягати у законодавчому закріпленні положення про те, що право власності на безхазяйні нерухомі речі за рішенням суду може виникати у власника земельної ділянки, на якій розташоване це майно. При цьому в законодавстві доцільно закріпити правову норму, яка б визначала, що безхазяйне нерухоме майно може передаватися лише у комунальну або державну власність. У законодавстві також слід визначити, що таке майно може передаватись у комунальну або державну власність за рішенням суду за заявою органів, уповноважених управляти державним майном або майном відповідної територіальної громади, залежно від того, на землях державної чи комунальної власності воно розміщене.



Згідно з нормами п. 19¹.1.23 ст. 19¹ Податкового кодексу України [19] контролюючим органам надано повноваження з організації роботи з виявлення, обліку, зберігання, оцінки та розпорядження безхазяйним майном та іншим майном, що переходить у власність держави, а також з обліку, попередньої оцінки, зберігання майна, вилученого та конфіскованого за порушення митного і податкового законодавства².

Органами державної податкової служби подавались до суду позови про визнання права власності на таке майно за державою в особі відповідних органів податкової служби. Прикладом може слугувати постановою Вищого господарського суду України від 14 лютого 2008 р. у справі № 37/57-07(40/277-06) за позовом Державної податкової інспекції у Дзержинському районі міста Харкова до Харківської міської ради про визнання права власності на нежитлове приміщення. Обґрунтовуючи свої вимоги у цій справі, позивач зазначав про те, що будівництво нежитлового приміщення здійснювалось за рахунок державних коштів. Водночас спірне майно не мало власника, оскільки не було зареєстровано в державних органах. Позивач вважав, що відповідно до приписів п. 12 ст. 10 Закону України «Про державну податкову службу в Україні» та п. 16 ст. 12 Закону України «Про Державний бюджет України на 2006 рік» державна податкова інспекція має право набути право власності на безхазяйне неру-

² Відповідно до відомостей платформи LIGA:ZAKON та системи Ліга Закон на сьогодні зберігають свою чинність Методичні рекомендації щодо взаємодії між підрозділами органів державної податкової служби України під час роботи з безхазяйними речами та майном, що переходить у власність держави, затверджені наказом ДПА України від 21 липня 2008 р. № 482 [20]. Ці Методичні рекомендації не пройшли державної реєстрації у Міністерстві юстиції України. Вони включені до Переліку незареєстрованих нормативно-правових актів, листів та методичних рекомендацій, які спрямовані до виконання із порушенням законодавства про державну реєстрацію нормативно-правових актів, виявлених під час перевірок, проведених за 5 місяців 2010 р. Згаданий перелік нормативно-правових актів оприлюднено на сайті Міністерства юстиції 30 червня 2010 р. [20].

У Методичних рекомендаціях, затверджених наказом ДПА України від 21 липня 2008 р. № 482, йдеться про те, що їхня дія поширюється на безхазяйне майно, виявлене органами державної податкової служби або отримане ними від інших органів виконавчої влади, юридичних та фізичних осіб. При цьому у Методичних рекомендаціях відсутні застереження про те, що вони стосуються лише рухомого безхазяйного майна. У п. 2 розд. I рекомендацій дається загальний перелік майна, на яке поширюється їхня дія. З тексту п. 4 розд. III, п.п. 6 та 11 розд. VI Методичних рекомендацій вбачається, що вони стосуються й нерухомого майна. Таким чином, ДПА України припускається або принаймні не заперечується можливість обернення в доход держави безхазяйного нерухомого та рухомого майна, як і можливість розпоряджатись у подальшому цим майном, шляхом його реалізації.

Такий підхід підтверджує й прийнятий 18 жовтня 2018 р. спільний наказ Міністерства внутрішніх справ України та Міністерства фінансів України за № 849/828, який зареєстровано в Міністерстві юстиції України 13 листопада 2018 р. за № 1290/32742 [21]. Цим наказом затверджено Порядок взаємодії органів Державної прикордонної служби України та Державної фіскальної служби України під час виявлення ознак порушень митних правил, а також виявлення майна, яке не має власника або власник якого не відомий. Взаємодії службових осіб органів (підрозділів) охорони державного кордону та Головного управління ДФС України під час виявлення майна, яке не має власника або власник якого невідомий, присвячено розд. IV Порядку. Пунктом 6 розд. IV Порядку передбачено, що безхазяйне рухоме майно передається органом (підрозділом) охорони державного кордону керівнику (його заступнику) або уповноваженій особі ГУ ДФС, який забезпечує у тому числі й організацію подальшої роботи щодо поводження з майном відповідно до чинного законодавства.



хоме майно. Позивач просив врахувати, що упродовж 10 років він наглядав за спірним приміщенням, провів інвентаризацію та виготовив технічний паспорт. Вищий господарський суд України у своїй постанові погодився із висновками судів першої та апеляційної інстанцій про те, що позивачем не надано і, відповідно, матеріали справи не містять доказів, які б підтверджували дотримання ДПП у Держинському районі міста Харкова порядку набуття права власності на безхазяйну нерухому річ. Визначальною обставиною для відмови в позові було те, що ДПП у Держинському районі міста Харкова позов про визнання права власності заявлено саме до того, хто є власником комунального майна у разі визнання його безхазяйним [22].

Таким чином, вищезгадані позови подавались незважаючи на невідповідність позовних вимог приписам ст. 335 ЦК України. У задоволенні цих позовних заяв, як правило, відмовлено судами України, зважаючи на норми вищезгаданої ст. 335 ЦК України.

Про здійснення операцій з конфіскованим і безхазяйним майном, а також майном, що передається у податкову заставу, з метою поповнення державного бюджету внаслідок безвідплатної передачі цього майна у власність держави йдеться і в постанові Колегії Рахункової палати від 6 грудня 2005 р. № 29–1 «Про результати перевірки ефективності дій державних органів влади при здійсненні операцій з конфіскованим і безхазяйним майном» [23].

У вказаній постанові наведено схему операцій з безхазяйним майном, яка також у кінцевому рахунку передбачає розпорядження цим майном. Проте розпорядження безхазяйним майном за схемою, наведеною у постанові, включає у себе, окрім реалізації майна, ще й безвідплатну передачу, знищення та уцінку цього майна з подальшим перерахуванням коштів до Державного бюджету України. Загалом, схема має такий вигляд: вилучення майна: облік, попередня оцінка, зберігання майна, органами, що здійснили його вилучення → визначення статусу майна: визнання його безхазяйним → оцінка майна та передача його органам, які здійснюватимуть розпорядження цим майном → розпорядження майном: реалізація, безоплатна передача, знищення, уцінка → перерахування коштів до Державного бюджету України.

Згадані постанови Колегії Рахункової палати, Методичні рекомендації, Порядок та накази, якими їх затверджено, не скасовано, незважаючи на невідповідність нормам ст. 335 ЦК України та на позицію Міністерства юстиції України, викладену у його листі від 30 червня 2010 р. Така ситуація свідчить про те, що держава остаточно не відмовилась від думки про можливість обернення безхазяйного майна у державну власність. Наведене, на наш погляд, є додатковим аргументом на користь позиції про необхідність законодавчого закріплення правової норми про можливість передачі за рішенням суду безхазяйного нерухомого майна як у комунальну, так і в державну власність.

У законодавстві, на нашу думку, слід закріпити пріоритетне право власника земельної ділянки (державної або комунальної форми власнос-



ті) на набуття права власності на розташований на ній безхазяйний об'єкт нерухомого майна.

Крім цього, у ст. 335 ЦК України, на нашу думку, варто закріпити положення про те, що безхазяйні нерухомі речі можуть набуватися у власність за давністю володіння суб'єктами права приватної власності. Таке доповнення варто зробити з метою забезпечення справедливої та розумної рівноваги суб'єктів усіх форм власності в питаннях надання можливості набуття права власності на безхазяйне нерухоме майно.

Це право могло б виникати у суб'єктів права приватної власності, наприклад, лише у випадках, якщо власник земельної ділянки в установленому законом порядку прийме рішення про відмову від передання йому у власність індивідуально визначеної безхазяйної нерухомої речі або, будучи повідомленим про її розташування на його земельній ділянці, не вчинить, передбачених ч. 2 ст. 335 ЦК України, дій, необхідних для набуття права власності на безхазяйну нерухому річ. Зокрема, якщо він не звернеться з відповідною заявою до суду про передачу йому у власність безхазяйного нерухомого майна. Законом, на нашу думку, у таких випадках слід встановити строк для цього звернення. Такий строк повинен відповідати строку, встановленому ч. 1 ст. 344 («Набувальна давність») ЦК України для нерухомого майна (десять років).

Проте з метою уникнення створення правових підстав для набуття у такий спосіб права власності на самочинно збудоване на землях приватної, комунальної та державної власності нерухоме майно, слід надавати згадане вище право з урахуванням певних обмежень.

Відповідно до п. 10 постанови пленуму Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ від 7 лютого 2014 р. № 5 «Про судову практику в справах про захист права власності та інших речових прав» [24] право власності за набувальною давністю на об'єкт самочинного будівництва не може бути визнано судом, оскільки цією нормою передбачено особливий порядок набуття права власності на нерухоме майно, що збудоване або будується на земельній ділянці, не відведеній для цієї мети, або без належного дозволу чи належно затвердженого проекту, або з істотним порушенням будівельних норм і правил.

Однак, враховуючи існування об'єктів нерухомого майна, збудованих до появи законодавчих вимог про необхідність оформлення щодо них актів приймання завершених будівництвом об'єктів до експлуатації, зокрема у великих обласних центрах України, або ж інших документів, які засвідчують, що об'єкт є завершений будівництвом, гадаємо, що можуть бути спроби самочинно збудований об'єкт видати за безхазяйне нерухоме майно та набути на нього право власності за давністю користування. Звісно, недобросовісність окремих осіб не може слугувати підставою для цілковитої відмови від запровадження інституту набуття суб'єктами права приватної власності права власності на безхазяйне нерухоме майно. Вважаємо, що у ст. 335 ЦК України все-таки доцільно зазначити, що право власності на самочинно збудоване майно не може набуватись в порядку, встановленому цією статтею.



Чинна редакція ст. 335 ЦК України залишає також невирішеною, на наш погляд, ще одну проблему, пов'язану із набуттям права власності на безхазяйну річ. Так, з аналізу норм ч. ч. 2 та 3 ст. 335 ЦК України вбачається, що на підставі цієї статті право власності може набуватись на нерухомі та рухомі речі. Відповідно до норм ст. ст. 177, 179 та ч. 1 ст. 335 ЦК України речами є також майнові права, цінні папери, результати інтелектуальної, творчої діяльності, інформація, а також інші матеріальні і нематеріальні блага. Як свідчить юридична практика, не винятком є випадки, коли вказані вище речі за своїм фактичним статусом можуть стати безхазяйними. Тобто ці речі можуть втратити свого власника або їхній власник буде невідомим.

На інтернет-ресурсі Ліга.Форуми. Бізнес-Форум за 2013 рік [14] описано ситуацію, коли юридична особа, яка мала намір скликати загальні збори товариства з обмеженою відповідальністю, виявила, що один з її двох засновників, частка котрого у статутному капіталі товариства становила 98 %, ліквідований внаслідок процедури банкрутства. Запис про ліквідацію цього господарського товариства внесено у Державний реєстр юридичних осіб та фізичних осіб-підприємців. Відомості про правонаступників корпоративних прав товариства-засновника у Державному реєстрі були відсутні. Зазначені права фактично набули статусу безхазяйних, оскільки їхній власник припинив своє існування. Однак припинення юридичної особи не припинило існування належних їй майнових прав одного із засновників товариства з обмеженою відповідальністю.

Аналогічні ситуації можуть виникати й з майновими правами на нерухоме майно, що є об'єктом будівництва (інвестування). Ці майнові права, на думку Р. Щербака, яку наведено у блзі «Рішення суду про визнання майнових прав: чи бути праву власності?» [15], є самостійним об'єктом цивільних прав. Вони не є правом власності й не є речовими правами на чуже майно. Такої думки Р. Щербак дійшов, аналізуючи судову практику України, зокрема зміст постанови Верховного Суду України від 30.01.2013 р. у справі № 6–168цс12.

Прикладом безхазяйного майна, яке на практиці може бути віднесено і до рухомого, і до нерухомого майна, може слугувати майно, про яке йшлося у проекті Закону України «Про внесення змін до Земельного кодексу України (щодо розмежування земель державної та комунальної власності)» від 17 березня 2016 р. за № 4253. Цей проект внесено народним депутатом України М. Фроловим [16]. У законопроекті пропонувалося доповнити ч. 4 ст. 83 Земельного кодексу України новим пунктом, яким до земель комунальної власності, котрі не могли б передаватись у приватну власність, пропонувалося також віднести земельні ділянки під полезахисними лісовими смугами та іншими захисними насадженнями, які стали безхазяйним майном внаслідок реформування сільськогосподарських підприємств. З висновку Головного науково-експертного управління від 10 травня 2016 р. та висновку комітету від 12 травня 2016 р. [16] вбачалося, що у законопроекті мова йде про безхазяйні полезахисні лісові смуги та інші захисні насадженнями (несільськогосподарські угіддя). У висновку комітет Верховної Ради України зазначив, що земельні ділянки



під цими полезахисними лісовими смугами та іншими захисними насадженнями (несільськогосподарські угіддя) нині перебувають у колективній власності згідно з Державними актами на право колективної власності на землю.

Зважаючи на викладене та приписи ст. 335 ЦК України, на практиці неминуче постає питання: правовий режим яких речей має поширюватися на усе вищезгадане й подібне до нього майно — рухомих чи нерухомих?

Щодо корпоративних прав чи майнових прав на нерухоме майно усе, до певної міри, зрозуміло. Адже вони не розташовані на земельній ділянці і не є невід'ємно пов'язані з нею. Тобто на них повинен поширюватись правовий режим, встановлений законодавством для набуття права власності на безхазяйне рухоме майно.

Доказом обґрунтованості такої позиції є постанова Вищого господарського суду України від 20 січня 2011 р. у справі № 32/129пн, якою залишено без змін рішення Донецького господарського суду та постанову Донецького апеляційного господарського суду, якими відмовлено у задоволенні позову прокурора Ленінського району м. Донецька в інтересах держави в особі Державної податкової інспекції у Ленінському районі м. Донецька до Закритого акціонерного товариства «Торговий будинок «Донецькгормаш» про визнання права власності держави на 3 290 простих іменних акцій відповідача, що залишились безхазяйними після ліквідації Малого підприємства «Будівельник». Залишаючи без змін судові рішення судів першої та апеляційної інстанцій, Вищий господарський суд України погодився з їхніми висновками про те, що цінні папери в розумінні положень ст.ст. 179, 181, 190 ЦК України є рухомих майном. Набуття права власності на цінні папери як рухомих річ не регулюються ст.ст. 336, 338, 341 і 343 цього Кодексу, у зв'язку з чим згідно з умовами ч. 3 ст. 335 ЦК України, право власності на цінні папери може набуватися лише за набувальною давністю за наявності доказів відкритого, безперервного володіння таким майном протягом п'яти років [25].

У науковій літературі висловлюється думка, що однією із тенденцій розвитку законодавства України, яке встановлює правовий режим нерухомості, є визнання нерухомістю майнових прав. Про це зазначено О. С. Зубковим [26] під час доведення тези про те, що така тенденція відповідає основним підходам до видів нерухомості, які існують в інших країнах. Свій висновок науковець обґрунтовує положеннями ЦК Франції, згідно з якими узурфрукт на нерухомі речі, сервітути або земельні повинності є нерухомістю.

Що стосується правового режиму полезахисних лісових смуг, захисних насаджень, а також будь-яких інших насаджень (дерев, кущів, рослин тощо), то при сучасному рівні розвитку техніки, наукова полеміка про те, до якого виду майна слід віднести зелені насадження і який правовий режим (рухомого чи нерухомого майна) буде в цьому випадку доречніше до них застосувати, може точитися доволі довго. Слід зазначити, що прихильники кожного з наукових поглядів з цього питання будуть мати у своєму арсеналі достатньо переконливі наукові мотивації та аргументи.



На нашу думку, згадані речі, в силу того, що вони належать до живої природи, є окремими та особливими об'єктами цивільних прав.

Цікаво, на наш погляд, буде також правова природа набуття права власності на безхазяйне незавершене будівництво. Вказане питання може виникнути на практиці у зв'язку з необхідністю чи намірами органів місцевого самоврядування тощо завершити таке будівництво.

Згідно з ч. 3 ст. 331 ЦК України до завершення будівництва (створення майна) особа вважається власником матеріалів, обладнання тощо, які були використані в процесі цього будівництва (створення майна). У разі необхідності особа, зазначена в абзаці першому цієї частини, може укласти договір щодо об'єкта незавершеного будівництва, право власності на який реєструється органом, що здійснює державну реєстрацію прав на нерухоме майно на підставі документів, що підтверджують право власності або користування земельною ділянкою для створення об'єкта нерухомого майна, дозволу на виконання будівельних робіт, а також документів, що містять опис об'єкта незавершеного будівництва. Таким чином, якщо право власності на об'єкт незавершеного будівництва не зареєстровано у встановленому законом порядку, то для набуття права власності на таке безхазяйне майно (в силу ч. 3 ст. 331 ЦК України, це матеріали, обладнання тощо) більш природним, на наш погляд, буде застосування для набуття права власності порядку, який встановлено ст. 335 ЦК України для безхазяйних рухомих речей.

Однак, якщо право власності на таке незавершене будівництво зареєстроване в силу абз. 2 ч. 3 ст. 331 ЦК України шляхом внесення відповідних відомостей до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, а у подальшому власника, наприклад, юридичну особу, буде ліквідовано без правонаступництва? Який правовий режим набуття права власності на таке майно повинен застосовуватись? Адже до завершення будівництва (створення майна) особа вважається власником матеріалів, обладнання тощо, які були використані в процесі цього будівництва (створення майна).

З аналізу положень ст. 4 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» від 1 липня 2004 р. за № 1952–IV вбачається, що незавершене будівництво не є нерухомим майном, оскільки вимога про державну реєстрацію права власності на цей об'єкт винесена у окремий пункт ст. 4 Закону (п. 3), тоді як пункт перший згаданої статті містить загальну вимогу про державну реєстрацію права власності на нерухоме майно як таке. Стаття 12 згаданого Закону також містить згадку про зареєстровані речові права на об'єкти незавершеного будівництва окремо від згадки про зареєстровані речові права на нерухоме майно. Аналогічного висновку про те, що «об'єкт незавершеного будівництва» та «об'єкт нерухомого майна» не є тотожними поняттями, можна дійти й з аналізу норм ст.ст. 14, 20, 24, 34 та інших Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень».

Об'єкти, згадані у вищенаведених прикладах, а також інші, подібні до них речові права та їх обтяження, які не підлягають державній реєстрації, можуть вільно відчужуватися або переходити від однієї особи до



іншої в порядку правонаступництва чи спадкування або іншим чином, за умови, що вони не вилучені з цивільного обороту, або не обмежені в обороті, або не є невід'ємними від фізичної чи юридичної особи. Ці об'єкти є оборотоздатними, і щодо них можуть виникати цивільні права та обов'язки. За таких обставин, вони повинні мати власника. Тому законодавство мало б передбачати порядок набуття права власності на таке безхазяйне майно.

На наш погляд, цей порядок повинен мати універсальний характер. Видається, що найбільш прийнятним порядком набуття у власність безхазяйного майна, речові права та їх обтяження на яке не підлягали державній реєстрації відповідно до вимог Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» від 1 липня 2004 р. за № 1952–IV, буде порядок, встановлений чинним Цивільним кодексом України для набуття у власність безхазяйних рухомих речей. Хоча це майно й може бути розташованим на земельній ділянці, і його переміщення може бути неможливим без зміни його призначення.

Список використаних джерел

1. Цивільний кодекс України від 16.01.2003 р. № 435–IV. *Верховна Рада України. Законодавство України*. URL : <http://bit.ly/2w1seVb>.
2. *Вороніна Н. В.* Набуття права власності на знахідку за цивільним правом України. Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Одеса, 2010. 20 с.
3. *Вороніна Н. В.* Набуття права власності на знахідку за цивільним правом України. Дис. ... канд. юрид. наук. Одеса, 2010. 215 арк.
4. *Вороніна Н. В.* Способи набуття та припинення права власності. Актуальні проблеми держави і права. 2009. Вип. 51. С. 60–65.
5. *Каракаш І. І.* Особливості набуття права власності на землю в Україні іноземними громадянами, іноземними юридичними особами та іноземними державами. *Актуальні проблеми держави і права*. 2011. Вип. 61. С. 621–625.
6. *Клименко О. М.* Примус як критерій щодо класифікації способів припинення та набуття права власності. *Університетські наукові записки*. 2011. № 4. С. 60–65.
7. *Спасибо І. А.* Набуття права власності в цивільному праві України. Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. К., 2009. 18 с.
8. *Спасибо І. А.* Набуття права власності особою при його припиненні в іншій особі: окремі проблеми волі та правонаступництва. *Університетські наукові записки*. 2008. № 4 (28). С. 171–174.
9. *Спасибо І. А.* Прояв та значення волі для набуття права власності. *Приватне право і підприємництво*. Вип. 8. Київ, 2010. URL : <https://bit.ly/2LIDMqi>.
10. *Сурай Д.* Підстави та способи набуття права власності: розмежування та взаємозв'язок. *Юридичний вісник*. 2013. № 2. С. 109–113.
11. *Харитонов С. О., Харитонова О. І.* Проблемні питання набуття та припинення права власності за цивільним законодавством України. *Право України*. 2011. № 5. С. 60–68.
12. *Цалин Р.* Підстави набуття та припинення права власності на відходи в Україні. *Национальный юридический журнал: теория и практика*. 2015, Март. С. 109–113.



13. Яремова І. В. Особливості судового рішення як підстави набуття права власності на нерухоме майно. *Часопис Київського університету права*. 2014. № 2. С. 223–226.
14. Бізнес-Форум за 2013 рік. *LIGA.net*. URL : <https://bit.ly/2AnfpGt>.
15. Щербак Р. Блог. «Рішення суду про визнання майнових прав: чи бути праву власності?». (31.03.2016). *LIGA.net*. URL : <https://bit.ly/2zvMz6y>.
16. Про внесення змін до Земельного кодексу України (щодо розмежування земель державної та комунальної власності) : проект Закону України від 17.03.2016 р. за № 4253. *Верховна Рада України*. URL : <https://bit.ly/2SWm29h>.
17. Земельний кодекс України від 25.10.2001 р. № 2768–III. *Верховна Рада України. Законодавство України*. URL : <https://bit.ly/3bvab8m>.
18. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень : Закон України від 01.07.2004 р. № 1952–IV. *Верховна Рада України. Законодавство України*. URL : <https://bit.ly/3bvK71G>.
19. Податковий кодекс України від 02.12.2010 р. № 2755–VI. *Верховна Рада України. Законодавство України*. URL : <https://bit.ly/2WQCWHv>.
20. Методичні рекомендації щодо взаємодії між підрозділами органів державної податкової служби України під час роботи з безхазяйними речами та майном, що переходить у власність держави : затв. наказом ДПА України від 21.07.2008 р. № 482. *Державна фіскальна служба України*. URL : <https://bit.ly/3dGa2R5>.
21. Порядок взаємодії органів Державної прикордонної служби України та Державної фіскальної служби України під час виявлення ознак порушень митних правил, а також виявлення майна, яке не має власника або власник якого невідомий : затв. наказом Міністерства внутрішніх справ України, Міністерства фінансів України від 18.10.2018 р. № 849/828, зареєстровано в Міністерстві юстиції України 13.11.2018 р. за № 1290/32742. *Верховна Рада України. Законодавство України*. URL : <https://bit.ly/3cx8E3g>.
22. Постанова Вищого господарського суду України від 14.02.2008 р. у справі № 37/57-07(40/277-06). *Єдиний державний реєстр судових рішень*. URL : <https://bit.ly/2SZng3m>.
23. Про результати перевірки ефективності дій державних органів влади при здійсненні операцій з конфіскованим і безхазяйним майном : постанова колегії Рахункової палати від 06.12.2005 р. № 29–1. *Рахункова палата України*. URL : <https://bit.ly/3dHUBb7>.
24. Про судову практику в справах про захист права власності та інших речових прав : постанова Пленуму Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ від 07.02.2014 р. № 5. *Верховна Рада України. Законодавство України*. URL : <https://bit.ly/3dGSuEn>.
25. Постанова Вищого господарського суду України від 20.01.2011 р. у справі № 32/129пн. *Вищий господарський суд України*. URL : <https://bit.ly/3cрхHj>.
26. *Зубков С. О.* Цивільно-правове регулювання набуття права власності на новостворене нерухоме майно. Автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03. Київ, 2011. 20 с.

Надійшла до редакції 12.11.2019



Olha BORTNYK

Leonid Yuzkov Khmelnytskyi University of Management and Law

Acquisition of Ownership over Certain Categories of Vacant Property

Problematic issues that may arise when acquiring ownership over certain categories of vacant property, both movable and immovable, are investigated and analyzed. Possible legal difficulties in practical solution of issues related to the acquisition of ownership over vacant real estate, which is located on land plots of public or private ownership, are investigated. Problematic issues related to the transfer of property rights to the land plot on which the vacant real estate is located, during the conveyance of this property to communal ownership, are analyzed. According to the results of the study, possible ways to solve these difficulties are proposed, taking into account the provisions of Art. 120 of the Land Code of Ukraine. The author substantiates the possibility of legislative consolidation of the institution of acquisition of ownership over vacant real estate by the owners of land on which such property is located. The researcher formulates possible wording of changes and additions to Art. 335 of the Civil Code of Ukraine which would introduce the institution of transfer of vacant real estate both to public, and to private property. Such changes could enable the creation of legal preconditions for conveyance of property rights to land plots to communal ownership, which under the provisions of the Land Code of Ukraine cannot be transferred to communal ownership or used by territorial communities. The issue of acquiring ownership over vacant real estate is considered bearing in mind the inadmissibility of creating legal grounds for acquisition of ownership over spontaneously constructed real estate. In addition, the possibility of acquiring ownership over various categories of vacant property is studied. According to the results of the study, the author proposes a possible procedure for acquiring ownership over property, real rights and their encumbrances which are not subject to state registration in accordance with the Law of Ukraine «On State Registration of Real Rights to Immovable Property and Their Encumbrances».

Keywords: *real estate, vacant property, property right, acquisition of ownership over vacant real estate.*