



ДЕРЖАВНЕ АГЕНТСТВО ВОДНИХ РЕСУРСІВ УКРАЇНИ

01601, м. Київ, вул. Велика Васильківська, 8, тел./факс 235-31-92
www.scwm.gov.ua, e-mail: scwm@scwm.gov.ua

Керівникам водогосподарських організацій

Про надання роз'яснень

Агентство розглянуло пункт 9 пропозицій до Держводагентства Протоколу засідання робочої групи з питань внесення змін до чинного законодавства у частині передачі в оренду водних об'єктів, виготовлення паспортів водних об'єктів та проблем з гідротехнічними спорудами на них та повідомляє.

Процедура взяття на облік безхазяйного нерухомого майна визначена Цивільним кодексом України.

Разом з цим, Міністерством юстиції України листом від 13.10.2011 надані роз'яснення щодо деяких аспектів набуття права власності на об'єкти безхазяйного нерухомого майна (зазначений лист розміщено у розділі «Законодавство» на офіційному сайті Верховної Ради України за адресою <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/n0065323-11>).

Враховуючи зазначене, направляємо зазначений лист для використання у роботі.

Додаток: згадане на 8 арк. в 1 прим.

В. о. Голови Агентства

І. Овчаренко

Хорєв Михайло Юрійович 234 30 91

Держводагентство України

М2 №4502/9/11-16 від 02.09.2016

10:33:01



МІНІСТЕРСТВО ЮСТИЦІЇ УКРАЇНИ

Р О З' Я С Н Е Н Н Я

13.10.2011

**Деякі аспекти набуття права власності
на об'єкти безхазяйного нерухомого майна**

Питання набуття права власності на об'єкти безхазяйного нерухомого майна було та залишається актуальним сьогодні.

Актуальність обговорюваної теми підтверджується не тільки чисельною кількістю питань щодо самої процедури визнання об'єкта нерухомого майна безхазяйним, а й, наприклад, відсутністю розуміння самого поняття безхазяйної речі, відсутністю налагодженої і систематизованої взаємодії між органами, що здійснюють державну реєстрацію прав на нерухоме майно та органами місцевого самоврядування. Аналіз проблемних питань, пов'язаних з постановкою на облік безхазяйного нерухомого майна свідчить про необхідність додаткового обговорення законодавства, що регулює відносини у відповідній сфері.

Процедура взяття на облік безхазяйного нерухомого майна визначена Цивільним кодексом України (435-15). Так, відповідно до частини другої статті 335 Цивільного кодексу України (435-15) 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.

Заява про передачу безхазяйної нерухомої речі у власність територіальної громади за умов, визначених Кодексом (435-15), подається до суду за місцезнаходженням цієї речі органом, уповноваженим управляти майном відповідної територіальної громади (стаття 269 Цивільного процесуального кодексу України) (1618-15).

Таким чином, законодавство визначає особливі правила щодо набуття права власності на безхазяйні нерухомі речі.

Перш за все такі речі мають бути взяті на облік як безхазяйні за заявою органу місцевого самоврядування, на території якого вони знаходяться, з обов'язковим оголошенням про це у друкованих засобах масової інформації.

Законодавець визначив саме такий порядок за для того аби встановити власника або іншу особу, яка має право вимагати повернення такої речі, або ж заявити про свої права на вказану річ.

Необхідність постановки на облік речі як безхазяйної обумовлена також тим, що лише по закінченню чітко визначеного періоду - 1 року, що обчислюється з моменту взяття такої речі на облік, виникнуть правові підстави для визнання власником речі іншої особи.

Справа про передачу безхазяйної нерухомої речі у власність територіальної громади розглядається судом за участю заявника з обов'язковим повідомленням усіх заінтересованих осіб.

За позовом органу, правомочного управляти комунальним майном, суд за умови якщо не буде встановлено власника або іншу особу, яка має право вимагати повернення своєї власності чи не заявила про своє право на нерухоме майно, передає безхазяйну нерухому річ до комунальної власності.

Разом з тим, необхідно зазначити про обов'язкову складову процедури набуття права власності на безхазяйну нерухому річ - офіційне оприлюднення інформації про взяття нерухомої речі на облік органом державної реєстрації прав.

Цивільним кодексом України (435-15) не визначено суб'єкта, на якого покладається обов'язок інформувати громаду (суспільство) про взяття нерухомого майна на облік як безхазяйного. Однак, цілком виправданою вбачається думка про те, що таким суб'єктом є відповідний орган місцевого самоврядування. Адже саме орган місцевого самоврядування є зацікавленою особою щодо набуття права власності на безхазяйну нерухому річ, а тому необхідність забезпечення дотримання такої складової процедури набуття права власності (на рівні з дотриманням строку - 1 рік) як офіційне оприлюднення інформації про взяття безхазяйної нерухомої речі на облік (без дотримання якої унеможливується прийняття судом відповідного рішення), є його прерогативою, оскільки покликана убезпечити від прийняття судом рішення не на його користь із зазначених підстав.

Розглядаючи проблематику набуття права власності на об'єкти безхазяйного нерухомого майна виникає потреба у визначенні самого поняття безхазяйна річ.

Зі змісту частини першої зазначеної статті 335 Цивільного кодексу України (435-15) випливає, що лише те майно, яке не має власника або власник якого невідомий може вважатися безхазяйним.

В такому контексті поняття "не має власника" та "власник невідомий" об'єднує одна спільна категорія - відсутня особа, яка б могла оспорити право власності на нерухоме майно.

Вважаю, що таке поняття як "не має власника" застосовується у випадку, якщо певна річ має статус нерухомого майна, права щодо якого виникли у його власника й були зареєстровані в Реєстрі прав власності на нерухоме майно, однак з певних причин право власності у відповідної особи на зазначене майно припинилося. Тобто, при фактичному існуванні об'єкта нерухомого майна його власник відсутній.

Так, наприклад згідно зі статтею 347 Цивільного кодексу України (435-15) особа може відмовитися від права власності на

майно, заявивши про це або вчинивши інші дії, які свідчать про її відмову від права власності. У разі відмови від права власності на майно, права на яке підлягають державній реєстрації, право власності на нього припиняється з моменту внесення за заявою власника відповідного запису до державного реєстру.

Тобто, у разі прийняття власником рішення про відмову від права власності на нерухоме майно (право власності на яке згідно зі статтею 182 Цивільного кодексу України (435-15) підлягає державній реєстрації) - він має підтвердити факт припинення свого права власності шляхом звернення з відповідною заявою про припинення права власності на об'єкт нерухомого майна до органу, що здійснює державну реєстрацію прав. З моменту внесення реєстратором бюро технічної інвентаризації відповідного запису до Реєстру прав власності на нерухоме майно - таке майно не має власника, а отже саме з цього моменту може вважатися безхазяйним.

На мою думку, поняття "власник невідомий" застосовується у випадку, якщо має місце фактичне існування об'єкта нерухомого майна при відсутності будь-якої документації щодо нього та інформації про його власника.

Прикладом може слугувати ситуація, за якої житловий будинок, будівля, споруда, інше нерухоме майно збудовані чи будуються на земельній ділянці, що не була відведена для цієї мети, або особою, що не є власником або користувачем земельної ділянки, без належного дозволу чи належно затвердженого проекту, або з істотними порушеннями будівельних норм і правил (самочинне будівництво). При умові, що право власності на самочинно збудований об'єкт нерухомості не визнане судом за особою, яка здійснила самочинне будівництво, чи за власником (користувачем) земельної ділянки, й не має місце його державна реєстрація в Реєстрі прав власності на нерухоме майно.

На сьогодні найпоширенішою помилкою як органів, що здійснюють державну реєстрацію прав, так і органів місцевого самоврядування при реалізації своїх повноважень, пов'язаних з вирішенням питання можливості віднесення нерухомого майна до категорії "безхазяйне", є застосування поняття "безхазяйна річ" до майна, власник якого відомий (наприклад, інформація щодо особи власника міститься в Реєстрі прав власності на нерухоме майно), але він не перебуває за місцем знаходження такого майна або ж в даний час місце його перебування встановити неможливо.

Розглянемо ситуацію на прикладі приватизованого житла, яке не використовується його власниками за призначенням, у разі, якщо власники змінили місце проживання або місце перебування таких власників встановити неможливо.

Приватизацією державного житлового фонду відповідно до Закону України "Про приватизацію державного житлового фонду" (2482-12) є відчуження квартир (будинків), кімнат у квартирах та одноквартирних будинках, де мешкають два і більше наймачів, та належних до них господарських споруд і приміщень (підвалів, сараїв та ін.) державного житлового фонду на користь громадян України.

Цивільний кодекс України (435-15) також визначає, що однією із підстав набуття фізичною особою права власності є приватизація нею державного майна та майна, що є в комунальній власності

(стаття 345).

Власник приватизованого житла має право розпоряджатися квартирою (будинком) на свій розсуд: продати, подарувати, заповісти, здати в оренду, обміняти, закласти, укласти інші угоди, не заборонені законом. Порядок здійснення цих прав власником житла регулюється цивільним законодавством України (стаття 12 Закону України "Про приватизацію державного житлового фонду") (2482-12).

Згідно зі статтями 316 та 317 Цивільного кодексу України (435-15) правом власності є право особи на річ (майно), яке вона здійснює відповідно до закону відповідно за своєю волею, незалежно від волі інших осіб. Тобто, на зміст права власності не впливають ні місце проживання, ні місцезнаходження майна, що означає - де б не проживав власник і де б не знаходилось його майно, він володіє щодо нього усією сукупністю прав володіння, користування та розпорядження.

Виходячи зі змісту статті 319 Цивільного кодексу України (435-15), власник, володіючи, користуючись та розпоряджаючись своїм майном на власний розсуд, може вчиняти щодо нього будь-які дії, в тому числі знищити майно чи відмовитись від нього.

Слід наголосити на тому, що право власності є непорушним і ніхто не може бути протиправно позбавлений цього права чи обмежений у його здійсненні (стаття 321 Цивільного кодексу України) (435-15). Конституція (254к/96-ВР) також гарантує власнику його право, закріплюючи норму, відповідно до якої ніхто не може бути протиправно позбавлений свого майна інакше, як за рішенням суду.

Отже, враховуючи наведене, приватизоване житло, яке не експлуатується власниками, що змінили своє місце проживання, за призначення не може бути визнане безхазяйним із зазначених підстав, у тому числі з огляду на те, що власник такого нерухомого майна відомий.

До нерухомого майна, власник якого відомий, однак місце перебування його встановити неможливо, у тому числі у разі визнання останнього безвісно відсутнім (за наявності відповідних підстав та у судовому порядку), не може бути застосовано а ні поняття "безхазяйне майно", а ні процедуру набуття права власності на нього відповідним органом місцевого самоврядування, оскільки Цивільним кодексом України (435-15) визначено інші правові механізми розпорядження таким майном.

Так, відповідно до статті 44 Цивільного кодексу України (435-15) на підставі рішення суду про визнання фізичної особи безвісно відсутньою нотаріус за останнім місцем її проживання описує належне їй майно та встановлює над ним опіку.

За заявою заінтересованої особи або органу опіки та піклування над майном фізичної особи, місце перебування якої невідоме, опіка може бути встановлена нотаріусом до ухвалення судом рішення про визнання її безвісно відсутньою.

Опікун над майном фізичної особи, яка визнана безвісно відсутньою, або фізичної особи, місце перебування якої невідоме,

приймає виконання цивільних обов'язків на її користь, погашає за рахунок її майна борги, управляє цим майном в її інтересах.

За заявою заінтересованої особи опікун також надає за рахунок цього майна утримання особам, яких фізична особа, яка визнана безвісно відсутньою, або фізична особа, місце перебування якої невідоме, за законом зобов'язані утримувати.

Опіка над майном припиняється у разі скасування рішення суду про визнання фізичної особи безвісно відсутньою, а також у разі появи фізичної особи, місце перебування якої було невідомим.

Тобто, за наявності будь-якої інформації щодо особи власника нерухомого майна існує вірогідність того, що такою особою буде заявлено право на нього або вимогу про повернення власності у своє володіння, користування та розпорядження.

Ще однією найпоширенішою помилкою зацікавлених органів влади є намагання поширити процедуру набуття права власності на нерухоме майно як безхазяйне у разі смерті власника нерухомого майна та відсутності спадкоємців на зазначене майно.

Звертаємо увагу, що відповідно до статті 1277 Цивільного кодексу України (435-15) у разі відсутності спадкоємців за заповітом і за законом, усунення їх від права на спадкування, неприйняття ними спадщини, а також відмови від її прийняття суд визнає спадщину відумерлою за заявою відповідного органу місцевого самоврядування за місцем відкриття спадщини.

Заява про визнання спадщини відумерлою подається після спливу одного року з часу відкриття спадщини.

Спадщина, визнана судом відумерлою, переходить у власність територіальної громади за місцем відкриття спадщини.

Тобто, положення вказаної статті визначають долю спадщини, яка внаслідок певних чинників не переходить до спадкоємців. При цьому, встановлює, що визнання спадщини відумерлою відбувається не автоматично за наявності вказаних обставин, а лише за наявності рішення суду, яке в свою чергу, приймається за заявою відповідного органу місцевого самоврядування за місцем відкриття спадщини.

Отже, в даному випадку процедура визнання майна безхазяйним та реєстрація права власності на нього не може бути застосована, адже йдеться про підставу припинення права власності – смерть власника, а також про підставу набуття права власності на спадщину, що визнана судом відумерлою і регулюється цивільним законодавством як окрема чітко визначена процедура.

Інститут набуття прав власності на безхазяйне нерухоме майно не застосовується і у випадку набуття прав власності за набувальною давністю.

Статтею 344 Цивільного кодексу України (435-15) визначено, що особа, яка добросовісно заволоділа чужим майном і продовжує відкрито, безперервно володіти нерухомим майном протягом десяти років, набуває право власності на це майно (набувальна давність), якщо інше не встановлено цим Кодексом (435-15).

Набуття права власності на земельну ділянку за набувальною давністю регулюється законом.

Право власності на нерухоме майно, що підлягає державній реєстрації, виникає за набувальною давністю з моменту державної реєстрації.

Право власності за набувальною давністю на нерухоме майно набувається за рішенням суду.

Таким чином, у випадку, якщо є всі підстави вважати, що власник майна тривалий час не виявляє наміру визнати певну річ своєю, він погодився з її втратою - вона може бути визнана власністю фактичного добросовісного володільця.

Інститут набувальної давності є одним із первинних способів виникнення права власності, тобто такий спосіб, відповідно до якого право власності на річ виникає вперше або незалежно від права попереднього власника на цю річ - не базується на попередній власності та відносинах правонаступництва, а базується на сукупності обставин, зазначених у частині першій статті 344 Цивільного кодексу України (435-15), а саме: тривалого, добросовісного, відкритого та безперервного володіння майном як своїм власним.

Тривалість володіння передбачає, що має закінчитися визначений у Кодексі строк, що розрізняється залежно від речі (рухомої чи нерухомої), яка перебуває у володінні певної особи, і для нерухомого майна складає десять років.

Добросовісне володіння означає, що особа не знала і не повинна була знати, що володіє річчю незаконно. Тому встановлення добросовісності залежить від підстав набуття майна.

Відкритість та безперервність володіння теж є необхідними умовами для набуття права власності за набувальною давністю і означають, що володільць володіє річчю відкрито, без таємниць, а також те, що протягом означеного в законі строку володільць не вчиняв дій, що свідчили б про визнання ним обов'язку повернути річ власнику, а також йому не пред'являвся правомочною особою позов про повернення майна.

Слід звернути увагу на деякі відмінності двох інститутів набуття права власності за набувальною давністю і на безхазяйне нерухоме майно.

По-перше, набуття права власності на нерухоме майно за набувальною давністю можливе і у разі існування відомостей про попереднього власника, що унеможливує набуття права власності як на безхазяйну річ;

По-друге, право власності на безхазяйне нерухоме майно набувається єдиним, чітко визначеним суб'єктом - відповідною територіальною громадою, а у разі набуття права власності за набувальною давністю - будь-яким суб'єктом цивільних правовідносин з урахуванням положень пункту 8 Прикінцевих та перехідних положень Цивільного кодексу України (435-15), відповідно до яких правила його статті 344 про набувальну давність в частині визнання права власності на нерухоме майно за правилами набувальної давності

можливе не раніше 1 січня 2011 року.

Практика ж застосування інституту набувальної давності наразі лише формується, а тому потребує окремого досконалого вивчення.

Управління цивільного
законодавства та законодавства
з питань земельних відносин

Ю.С.Обдимко

Публікації документа

- **Бізнес-Бухгалтерія-Право. Податки. Консультації** від 14.11.2011 — 2011 р., № 46, стор. 45