

органів влади Автономної Республіки Крим або органів місцевого самоврядування, їхніх посадових і службових осіб. Переважна більшість способів захисту реалізується через звернення до суду, який може захистити те чи інше речове право іншим способом, тобто не передбаченим законом або договором. Таким чином, перелік способів захисту речових прав, наведений у статті 16 ЦК, не має завершеного характеру.

Мороз О. В.

Глава 17. ПОНЯТТЯ ПРАВА ВЛАСНОСТІ

§ 1. Поняття права власності та його зміст

Традиційними є поняття права в економічному і юридичному аспектах. Економічний зміст відображає об'єктивні (економічно детерміновані) відносини з приналежності матеріальних благ одним особам і одночасну відчуженість їх від інших осіб.

Юридичний аспект відображає систематику правових інститутів, що встановлюють зміст, форми і межі здійснення прав та інтересів приватних осіб щодо матеріальних благ і визначають механізм їх охорони.

Юридичний аспект розуміння права власності відображає об'єктивний і суб'єктивний підхід до праворозуміння взагалі і права власності зокрема.

Право власності в об'єктивному сенсі – система правових норм, які закріплюють, регулюють і охороняють приналежність матеріальних благ їх власникам. Таке право у приватному аспекті прийнято називати регулятивним або позитивним правом.

Право власності як суб'єктивне право – визначена правом і закріплена законом можливість власника на свій розсуд володіти, користуватися і розпоряджатися належним йому майном, нести тягар власності його утримання та наслідки можливих ризиків. Прийнято вважати, і воно так є з часів римського цивільного права, що це – найбільш повне за змістом, ніким не обмежене речове право, яке надає власнику можливість визначати характер використання належного майна, здійснювати над ним повне панування.

Відповідно до ст. 319 ЦК власник володіє, користується, розпоряджається своїм майном на власний розсуд. Власник має право вчиняти щодо свого майна будь-які дії, які не суперечать закону.

Зміст права власності.

Відповідно до сутності права власності як абсолютного права встановлено його зміст, де наголос зроблено саме на правомочностях власника. Відповідно до ст. 317 ЦК **власникові належать правомочності**: право володіння, користування та розпорядження своїм майном. Тріада трьох правомочностей власника сформувався протягом тривалого часу і складає такі правомочності:

право володіння, право користування та право розпорядження. При тому одночасно ці правомочності можуть належати тільки власнику і нікому більше. Поодинці вони можуть належати іншим особам, але вже у звуженому цільовому спрямуванні. Якщо власник практично у здійсненні своїх правомочностей зв'язується лише загальними межами здійснення цивільних прав та права власності зокрема, то інша особа – цільовим характером використання майна, можливістю зі сторони власника обмежувати правомочності. При володінні майном у силу вказівки закону цим законом приписані ї певні дії, за які володілець виходити не може.

Самі правомочності мають свій внутрішній зміст. Зокрема, **право володіння** означає можливість фактичного панування над майном, перебування його у власника, можливість безпосереднього впливу на річ, усвідомлення своєї влади над річчю, наприклад, над садовим будинком чи дачею, які перебувають на відстані від власника.

Володіння може бути як **законним**, так і **незаконним**. Перше йменується ще титульним – здійснюється на підставі вказівки (припису) акту цивільного законодавства, адміністративного акту, зокрема розпорядження органу опіки та піклування, набуто правомірно від попереднього власника. Відповідно, незаконним є володіння без правових підстав: таке майно не може взагалі перебувати у власності відповідної особи, перебуває без дозволу взагалі чи дозволу в даному місці.

Розрізняються також **добросовісне** та **недобросовісне** володіння. Добросовісним є володіння, засноване на правовому титулі, а володілець майна не знав і не повинен знати про його незаконність. Напроти, якщо володілець знав, або повинен був знати, що володіє майном без належних підстав, то таке володіння є недобросовісним. Таким є скупка крадених речей, придбання речей, на які особа не має відповідних дозволів (наприклад для створення чи поновлення колекції холодної зброї), заволодіння знахідкою без виконання приписаних дій із повідомлення належних осіб про таку знахідку (адміністрацію установи, власника транспорту, органи місцевого самоврядування, органи міліції).

Право користування засновано на споживчій вартості об'єктів права власності, вилучення їх корисних властивостей. Право користування – це закріплена законом можливість і порядок вилучення корисних властивостей речей для задоволення потреб власника чи інших осіб.

Здебільшого використовувати можна річ за умови здійснення права володіння. Ці правомочності органічно взаємопов'язані: без фактичного володіння складно здобувати корисні властивості речі. Разом з тим власник може використовувати річ як для задоволення своїх потреб, так і одночасно для задоволення потреб інших осіб. Зокрема, це стосується транспортних засобів (власник може одночасно із собою та членами сім'ї перевозити й інших осіб).

Можна виділити **користування добросовісне** – таке, яке не призводить до порушення прав та охоронюваних законом інтересів інших осіб, та **недобросовісне** – якщо внаслідок використання речі однією особою порушуються права та інтереси інших осіб. Йдеться про використання

будівельних пристроїв (перфоратора) для ремонту квартири у багатоквартирному будинку в нічний та вечірній час, так само, як у вихідні та святкові дні. Таким використанням порушуються права інших осіб на відпочинок.

Відповідно користування може бути **законним** і **незаконним**. Законне користування характеризується дотриманням вимог чинного законодавства, а для похідних володільців – домовленостей із первісним володільцем. Незаконне користування здійснюється із порушенням загальних і спеціальних приписів чинного законодавства щодо використання речі (майна) взагалі, використання його у певний час (сезон), наприклад, мисливської зброї у мисливських угіддях за умови заборони полювання, у певному місці (заборона подавати звукові сигнали автомобілям у житловому секторі, заїздити вантажним автомобілям у житловий сектор, якщо це не пов'язано із перевезенням вантажу).

Особливим випадком права користування є закріплене ст. 320 ЦК право власника використовувати своє майно для здійснення підприємницької діяльності, крім випадків, установлених законом.

Право розпорядження – можливість власника визначати юридичну та фактичну долю речі (майна). Таке право – виключна прерогатива власника, що пояснюється виключністю права власності. Проте в передбачених законом випадках і на підставі визначеного в законі порядку вказане право можуть реалізувати й інші особи: примусове вилучення майна у власника при націоналізації, конфіскації, реквізиції, примусовому продажі, вилучення контрафактного товару, вилучення та знищення товару, що не відповідає встановленим вимогам та становить загрозу для життя та здоров'я людей та довкілля, тощо.

У той же час стосовно розпорядження окремими речами внаслідок їх правового становища встановлені особливі правила: повідомлення органів держави чи органів місцевого самоврядування (стосовно пам'яток історії та культури), здійснення реєстраційних процедур щодо нерухомості (зняття з реєстраційного обліку), повідомлення інших заінтересованих осіб (відчуження частки у спільній частковій власності) тощо. Відповідно, як і попередні правомочності, право розпорядження може бути законним, якщо воно вчинено із дотриманням приписів чинного законодавства, та незаконним, якщо такі приписи ігноруються.

Право розпорядження майном може бути обмежене в інтересах суспільства (заборона на реалізацію земельних ділянок іноземним особам) законом і в порядку, передбаченому законом. Такі обмеження здійснення права власності можуть бути загальні чи спеціальні. Так, за п. 2 ч. 2 ст. 319 ЦК встановлено, що при здійсненні права власності власник зобов'язаний дотримуватися моральних засад суспільства. Частиною 5 цієї статті передбачено, що власник не може використовувати право власності на шкоду правам, свободам та гідності громадян, інтересам суспільства, погіршувати екологічну ситуацію та природні якості землі.

Держава загалом не втручається у здійснення власником права власності (ч. 6 ст. 319 ЦК), але у той же час діяльність власника може бути обмежена чи

припинена, або власник може бути зобов'язаний допустити до користування його майном інших осіб у випадках і в порядку, встановлених законом (ч. 7 ст. 319 ЦК).

§ 2. Право власності Українського народу. Право державної власності. Право комунальної власності. Право приватної власності

Відповідно до ст. 324 ЦК земля, її надра, атмосферне повітря, водні та інші природні ресурси, які знаходяться в межах території України, природні ресурси її континентального шельфу, виключної (морської) економічної зони є об'єктами права *власності Українського народу*.

Від імені Українського народу права власника здійснюють органи державної влади та органи місцевого самоврядування в межах, встановлених Конституцією України.

Частина 2 цієї статті надає підставу вважати, що така власність є публічною. Якщо від імені Українського народу права власника здійснюють органи державної влади та органи місцевого самоврядування в межах, встановлених Конституцією України, то вони повинні діяти в межах закону та на підставі закону. Український народ практично не має можливості висловити свої волевиявлення стосовно об'єктів цієї власності.

Проте кожен громадянин має право користуватися природними об'єктами права власності Українського народу відповідно до закону.

Державна власність є особливою формою привласнення матеріальних благ в інтересах держави та громадянського суспільства, має певні ознаки, що відрізняють її від інших форм власності: у стратегічному спрямуванні вона від імені держави є матеріальною гарантією виконання державою своїх зобов'язань перед її громадянами, забезпечує стратегічні інтереси держави Україна (економічна та військова міць), держава сама як суверен визначає зміст правомочностей та порядок їх реалізації, держава на відміну від інших власників не може бути обмежена в об'єктах права власності, набуває права власності за майже не обмеженим колом підстав, за винятком незаконних, має механізм набуття та контролю за правомірністю витрачання державної власності.

Статтею 326 ЦК встановлено, що у державній власності є майно, у тому числі грошові кошти, яке належить державі Україна.

Від імені та в інтересах держави Україна права власності здійснюють відповідно органи державної влади. Держава своє право власності здійснює через уповноважені державні органи: Кабінет Міністрів України (ст. 116 Конституції України, Закон України «Про Кабінет Міністрів України» від 07.10.2010 р.), Фонд державного майна України.

Відповідно до ч. 3 ст. 327 ЦК управління майном, що є у державній власності, здійснюється державними органами, а у випадках, передбачених законом, може здійснюватися іншими суб'єктами.

Комунальна власність встановлена ст. 327 ЦК. У комунальній власності є майно, у тому числі грошові кошти, яке належить територіальній громаді. Об'єктами права комунальної власності є майно, що забезпечує діяльність відповідних рад і утворюваних ними органів; кошти місцевих бюджетів, державний житловий фонд, об'єкти житлово-комунального господарства; майно закладів освіти, культури, охорони здоров'я, торгівлі, побутового обслуговування; майно підприємств; місцеві енергетичні системи, транспорт, системи зв'язку та інформації.

За ст. 4 Закону України «Про передачу об'єктів права державної та комунальної власності» від 03.03.1998 р. передача певних об'єктів державної у комунальну власність здійснюється за рішенням Кабінету Міністрів України, органів, уповноважених управляти державним майном, самоврядних організацій. Передача об'єктів з державної у комунальну власність територіальних громад сіл, селищ, міст, районів у містах здійснюється за наявності згоди відповідних сільських, селищних, міських, районних у містах рад, якщо інше не передбачено законом, а у спільну власність територіальних громад сіл, селищ, міст – за наявності згоди районних або обласних рад, якщо інше не передбачено законом.

Управління майном, що є у комунальній власності, здійснюють безпосередньо територіальна громада та утворені нею органи місцевого самоврядування.

Право приватної власності є домінуючим за питомою вагою та різновидом власників, а відтак заслуговує окремої уваги. Ст. 325 ЦК України закріплює, що суб'єктами права приватної власності є фізичні та юридичні особи, які можуть бути власниками будь-якого майна, за винятком окремих видів майна, які відповідно до закону не можуть їм належати.

В об'єктивному значенні право **приватної власності** – це система правових норм, які встановлюють і охороняють належність особам майна споживчого і фінансово-виробничого призначення та забезпечують власникам здійснення права володіти, користуватися і розпоряджатися цим майном на свій розсуд, використовувати його для будь-яких цілей, якщо інше не передбачено законом.

Право приватної власності громадян у суб'єктивному значенні – це передбачене і гарантоване законом право власника здійснювати володіння, користування і розпорядження належним йому майном на свій розсуд і з будь-якою метою, якщо інше не передбачено законом.

Право приватної власності передбачає наділення власника юридично забезпеченою можливістю здійснювати у передбачених законом межах права щодо володіння, користування і розпорядження належним йому майном. Зазначені правомочності власника утворюють зміст права власності. У цивільному законодавстві, інших законодавчих актах, як правило, не визначається конкретний обсяг правомочностей суб'єктів щодо їхньої приватної власності. Лише в деяких випадках законодавець встановлює безпосередні межі здійснення правомочностей права приватної власності щодо того чи іншого конкретного майна (наприклад, стосовно земельних ділянок).

Об'єктами права приватної власності є жилі будинки, квартири, предмети особистого користування, дачі, садові будинки, предмети домашнього господарства, продуктивна і робоча худоба, насадження на земельній ділянці, засоби виробництва, вироблена продукція, транспортні засоби, грошові кошти, акції, інші цінні папери, а також інше майно споживчого і виробничого призначення.

ЦК не містить переліку об'єктів, що можуть бути у приватній власності фізичних і юридичних осіб. У ст. 325 ЦК визначено, що фізичні та юридичні особи можуть бути власниками будь-якого майна, за винятком окремих видів майна, які відповідно до закону не можуть їм належати.

Важливою є норма про те, що склад, кількість і вартість майна, яке може перебувати у власності суб'єктів, не обмежується, крім випадків, передбачених законом. Тобто проголошується принцип: фізичні та юридичні особи можуть мати у власності будь-яке майно, у будь-якій кількості чи будь-якої цінності, якщо законом не встановлено безпосередніх обмежень. Зрозуміло, що такі обмеження мають винятковий характер, зумовлений відповідними загальнодержавними інтересами, міжнародними угодами і принципами, умовами підприємницької діяльності. Кожна держава має право визначити об'єкти, які з міркувань державної безпеки або з інших підстав не повинні перебувати у власності тих чи інших суб'єктів правовідносин або мають набуватися з додержанням спеціальних правил. Тому Постановою Верховної Ради України «Про право власності на окремі види майна» від 17.06.1992 р. (з наступними змінами і доповненнями) було затверджено Перелік видів майна, що не може перебувати у власності громадян, громадських об'єднань, міжнародних організацій та юридичних осіб інших держав на території України та Спеціальний порядок набуття права власності громадянами на окремі види майна, викладені відповідно в додатках № 1 і № 2. До такого Переліку входять: зброя, боєприпаси, вибухові речовини, бойові отруйні речовини, наркотичні, психотропні, сильнодіючі отруйні лікувальні засоби тощо.

Щодо видів майна, для яких встановлюється спеціальний порядок набуття громадянами права власності, то в Додатку № 2, зокрема, зазначаються: вогнепальна мисливська зброя, газові пістолети і револьвери та деякі види пневматичної зброї; пам'ятки історії і культури; радіоактивні речовини. Такі види майна можуть бути придбані лише за наявності відповідного дозволу (органів внутрішніх справ, Міністерства культури, державних органів з ядерної та радіаційної безпеки тощо).

Як впливає зі змісту ст. 13 Конституції України, не можуть перебувати у власності окремих громадян об'єкти права виключної власності народу України, до яких належать земля (за винятком земельних ділянок певного розміру), її надра, повітряний простір, водні та інші природні ресурси її континентального шельфу та виключної (морської) економічної зони.

Вилучення перелічених видів майна із числа об'єктів права приватної власності громадян не є обмеженням прав власника, оскільки перебування такого майна у власності громадян завдавало б шкоди державі, суспільству,

окремим громадянам, суперечило б у багатьох випадках принципам міжнародного права.

§ 3. Підстави набуття та припинення права власності

Для виникнення права приватної власності на те чи інше майно потрібні певні юридичні факти (підстави виникнення). Підстави виникнення права власності поділяються на *первісні і похідні*.

До *первісних способів* набуття права власності належать: створення нової речі внаслідок виробничої діяльності (виробництва), переробки речі, знахідка, скарб, бездоглядна домашня тварина. Слід враховувати, що одні способи характерні для виникнення будь-яких форм власності (виробництво, переробка речей, плоди і доходи), інші – лише для державної власності (скарб, що становить культурну цінність).

Серед способів набуття права власності найпершим визначено *виробництво* – створення речі у промислових масштабах чи єдиному екземплярі. Відповідно до ч. 1 ст. 331 ЦК право власності на нову річ, яка виготовлена (створена) особою, набувається нею, якщо інше не встановлено договором або законом. Особа, яка виготовила (створила) річ зі своїх матеріалів на підставі договору, є власником цієї речі. Певні особливості визначені для набуття права власності на об'єкти незавершеного будівництва. Так, якщо договором або законом передбачено прийняття нерухомого майна до експлуатації, право власності виникає з моменту його прийняття до експлуатації. Якщо право власності на нерухоме майно відповідно до закону підлягає державній реєстрації, право власності виникає з моменту державної реєстрації (ч. 2 ст. 332 ЦК).

Переробкою є використання однієї речі (матеріалу), в результаті чого створюється нова річ. Особа, яка самочинно переробила чужу річ, не набуває право власності на нову річ і зобов'язана відшкодувати власникові матеріалу його вартість. Право власності на рухому річ, створену особою шляхом переробки з матеріалу, що їй не належить, набувається власником матеріалу за його бажанням, якщо інше не встановлено договором або законом.

Якщо вартість переробки і створеної нової речі істотно перевищує вартість матеріалу, право власності на нову річ набуває за її бажанням особа, яка здійснила таку переробку. У цьому разі особа, яка здійснила переробку, зобов'язана відшкодувати власникові матеріалу моральну шкоду. Власник матеріалу, який набув право власності на виготовлену з нього річ, зобов'язаний відшкодувати вартість переробки особі, яка її здійснила, якщо інше не встановлено договором.

До первісних способів належить й *заволодіння загальнодоступними дарами природи*. Зокрема, особа, яка зібрала ягоди, лікарські рослини, зловила рибу або здобула іншу річ у лісі, водоймі тощо, є їхнім власником, якщо вона діяла

відповідно до закону, місцевого звичаю або загального дозволу власника відповідної земельної ділянки (ст. 333 ЦК).

Набувальна давність як спосіб набуття права власності, що застосовувалася ще римлянами, є новелою ЦК. Відповідно до ч. 1 ст. 344 ЦК особа, яка добросовісно заволоділа чужим майном і продовжує відкрито, безперервно володіти нерухомим майном протягом 10 років або рухомим майном – протягом 5 років, набуває право власності на це майно, якщо інше не передбачено нормами ЦК. Особа, яка заявляє про давність володіння, може приєднати до часу свого володіння увесь час, протягом якого цим майном володіла особа, чиїм спадкоємцем (правонаступником) вона є. Якщо особа заволоділа майном на підставі договору з його власником, який після закінчення строку договору не пред'явив вимоги про його повернення, вона набуває право власності за набувальною давністю на нерухоме майно через 15, а на рухоме майно – через 5 років з часу спливу позовної давності.

Втрата не із своєї волі майна його володільцем не перериває набувальної давності у разі повернення майна протягом одного року або пред'явлення протягом цього строку позову про його витребування.

Інститут *бездоглядної домашньої тварини* (статті 340 і 341 ЦК) визначає порядок набуття права власності на бездоглядну домашню тварину (робочу або велику рогату худобу, інших домашніх тварин). Зокрема, якщо протягом шести місяців з моменту заявлення про затримання бездоглядної робочої або великої рогатої худоби і протягом двох місяців – щодо інших домашніх тварин не буде виявлено їхнього власника або він не заявить про своє право на них, право власності на ці тварини переходить до особи, у якої вони були на утриманні та в користуванні.

У разі відмови особи, у якої бездоглядна домашня тварина була на утриманні та в користуванні, від набуття права власності на неї, ця тварина переходить у власність територіальної громади, на території якої її було виявлено.

Щодо інституту знахідки, то за правилом ст. 338 ЦК особа, яка знайшла загублену річ, набуває право власності на неї після спливу шести місяців з моменту заявлення про знахідку міліції або органів місцевого самоврядування, якщо: 1) не буде встановлено власника або іншу особу, яка має право вимагати повернення загубленої речі; 2) власник або інша особа, яка має право вимагати повернення загубленої речі, не заявить про свої право на річ особі, яка її знайшла, міліції або органам місцевого самоврядування.

Знайдені транспортні засоби передаються на зберігання міліції, про що робиться оголошення в друкованих засобах масової інформації. Якщо протягом шести місяців від дня опублікування цього оголошення власник або інша особа, яка має право вимагати повернення транспортного засобу, не будуть виявлені або вони не заявлять про свої права на транспортний засіб, міліція має право продати його, а суму виторгу внести на спеціальний рахунок у банку. Якщо протягом трьох років колишній власник транспортного засобу не вимагатиме передання йому суми виторгу, ця сума переходить у власність територіальної громади, на території якої було знайдено транспортний засіб.

Набуття від попередніх власників право власності (*похідне*) виникає у суб'єкта внаслідок волевиявлення попереднього власника (численні цивільні договори, спадкування за законом і заповітом).

До похідних способів набуття права власності належать договори купівлі-продажу, поставки, дарування, міни, які передбачають передачу майна у власність. Похідним є такий спосіб набуття права власності, як спадкування.

Окремо йдеться про набуття права приватної власності. Досі застосовується приватизація об'єктів державної власності, що визначається Державною програмою приватизації майна державних підприємств та законами України «Про приватизацію майна державних підприємств» від 04.03.1992 р., «Про приватизацію невеликих державних підприємств (малу приватизацію)» від 06.03.1992 р., «Про приватизацію державного житлового фонду» від 19.06.1992 р. та іншими законодавчими актами.

Відповідно до ст. 1 Закону України «Про приватизацію державного житлового фонду» приватизація державного житлового фонду – це відчуження квартир (будинків), житлових приміщень у гуртожитках, призначених для проживання сімей та одиноких осіб, кімнат у квартирах та одноквартирних будинках, де мешкають два і більше наймачів, та належних до них господарських споруд і приміщень (підвалів, сараїв і т. ін.) державного житлового фонду на користь громадян України. Здійснюється вона шляхом безоплатної передачі громадянам квартир (будинків) з розрахунку санітарної норми 21 кв. м загальної площі на наймача і кожного члена його сім'ї та додатково 10 кв. м на сім'ю і продажу надлишків загальної площі квартир (будинків) громадянам, що мешкають у них або перебувають у черзі на поліпшення житлових умов. Усі громадяни України мають право одержати житлові чеки і використати їх при приватизації державного житлового фонду. Важливо те, що громадяни, які мають житло на праві власності, мають право використати такі чеки для придбання частки майна державних підприємств, земельного фонду.

Серед інших підстав виникнення у громадян права приватної власності слід виділити такі: а) одержання дивідендів від цінних паперів і вкладів у кредитних установах; б) отримання пенсій, різних державної допомоги, стипендій тощо; в) отримання грошових сум чи іншого майна в порядку відшкодування заподіяної шкоди; г) отримання коштів за аліментними зобов'язаннями; д) отримання різних премій (наприклад, за досягнення в галузі науки, культури, мистецтва), вигащів (наприклад, лотерейних), призів (наприклад, від участі в конкурсах, спортивних та інших змаганнях). Безумовно, серед цих способів окреме місце посідає заробітна плата та інші доходи трудового характеру.

Похідні способи набуття права власності – зворотний бік втрати цього права попередніми власниками. Способи *припинення* права власності не випадково у ЦК розташовані слідом за підставами набуття у главі 25. Припинення права власності не завжди пов'язується із правонаступництвом: знищення речі у процесі її споживання, що характерно для споживчих речей (продуктів харчування).

Право власності припиняється при дерелікції (відмови від речі, знищенні, викиданні), загибелі від випадкової події стихійного характеру чи протиправних дій інших осіб. Право власності припиняється й поза волею попереднього власника у результаті прийняття відповідного акта органами державної влади (вилучення худоби при епізоотіях з метою припинення її поширення), конфіскації, реквізиції та націоналізації.

У ст. 346 ЦК передбачено підстави припинення права власності, що деталізуються у подальшому: відчуження власником свого майна; відмова власника від права власності (ст. 347 ЦК); припинення права власності на майно, яке за законом не може належати цій особі (ст. 348 ЦК); знищення майна (ст. 349 ЦК); викуп пам'яток культурної спадщини (ст. 352 ЦК); примусове відчуження земельних ділянок приватної власності, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, з мотивів суспільної необхідності відповідно до закону (ст. 350, 351 ЦК); звернення стягнення на майно за зобов'язаннями власника; реквізиція (ст. 353 ЦК); конфіскація (ст. 354 ЦК); припинення юридичної особи чи смерть власника.

Право власності може припинятися і в інших випадках, передбачених законом.

§ 4. Момент виникнення права власності

Для встановлення змісту та обсягу майнових прав, форми та способу захисту порушених прав важливо правильно визначити момент виникнення в особи права власності. Із цим пов'язані й інші правові та неправові наслідки: ризик випадкової загибелі речі або її випадкового псування тощо.

У ЦК уточнені правила про визначення моменту виникнення права власності щодо випадків переходу майна від однієї особи до іншої за договорами:

– розширилося коло випадків обов'язкового нотаріального посвідчення правочинів із наступною їх реєстрацією у державних органах та законодавчого визначення моменту виникнення права власності;

– упорядковані розбіжності між визначенням моменту виникнення права власності на окремі об'єкти цивільних прав, нерухомість, зокрема земельні ділянки, цінні папери тощо;

– уточнено момент виникнення права власності залежно від підстав його набуття та правового режиму об'єкта права власності.

Згідно зі ст. 334 ЦК право власності у набувача майна за договором виникає з моменту передання майна, якщо інше не встановлено договором або законом. Переданням майна вважається вручення його набувачеві або перевізникові, організації зв'язку тощо для відправлення, пересилання набувачеві майна, відчуженого без зобов'язання доставки. До передання майна прирівнюється вручення коносаменту або іншого товарно-розпорядчого документа на майно.

Право власності на майно за договором, який підлягає нотаріальному посвідченню, виникає у набувача з моменту такого посвідчення або з моменту

набрання законної сили рішенням суду про визнання договору, не посвідченого нотаріально, дійсним.

Якщо договір про відчуження майна підлягає державній реєстрації, право власності у набувача виникає з моменту такої реєстрації.

Право власності на окремі види майна обов'язково має підтверджуватися відповідними правовстановлюючими документами. Так, відповідно до глави 2 розділу II Порядку вчинення нотаріальних дій нотаріусами України, затвердженого наказом Міністерства юстиції України від 22.02.2012 р., право власності на житловий будинок, квартиру, дачу, садовий будинок, гараж, інші будівлі і споруди, що відчужуються, може бути підтверджено, зокрема, одним з таких документів або їх дублікатів: нотаріально посвідченим договором купівлі-продажу, пожертви, довічного утримання (догляду), ренти, дарування, міни, спадковим договором; свідоцтвом про придбання арештованого нерухомого майна з публічних торгів (аукціонів); свідоцтвом про придбання заставленого майна на аукціоні (публічних торгах); свідоцтвом про право власності на об'єкти нерухомого майна; свідоцтвом про право на спадщину; свідоцтвом про право власності на частку в спільному майні подружжя; договором про поділ спадкового майна; договором про припинення права на утримання за умови набуття права на нерухоме майно; договором про припинення права на аліменти для дитини у зв'язку з передачею права власності на нерухоме майно; договором про виділення частки в натурі (поділ); іпотечним договором, договором про задоволення вимог іпотекодержателя, якщо умовами таких договорів передбачено передачу іпотекодержателю права власності на предмет іпотеки; рішенням суду; договором купівлі-продажу, зареєстрованим на біржі, укладеним відповідно до вимог законодавства, за наявності відмітки на ньому про реєстрацію відповідних прав тощо.

Право довірчої власності підтверджується договором управління майном. Право власності на земельну ділянку посвідчується державним актом на право власності на земельну ділянку, свідоцтвом про право власності на нерухоме майно, а на земельну ділянку, набуту у власність із земель приватної власності без змін її меж, цільового призначення, посвідчується цивільно-правовою угодою щодо відчуження земельної ділянки, укладеною в порядку, встановленому законом, у разі набуття права власності на земельну ділянку за такою угодою; свідоцтвом про право на спадщину.

Право власності на земельну частку (пай) фізичних осіб, евакуйованих із зони відчуження, які відселені із зони безумовного (обов'язкового) або зони гарантованого добровільного відселення, а також фізичних осіб, що самостійно переселилися з територій, які зазнали радіоактивного забруднення і які на момент евакуації, відселення або самостійного переселення були членами колективних або інших сільськогосподарських підприємств, а також пенсіонерів з їх числа, які проживають у сільській місцевості, може бути підтверджене трудовою книжкою члена колективного або іншого сільськогосподарського підприємства чи нотаріально засвідченим витягом з неї за наявності в ній відповідного запису.

§ 5. Здійснення права власності

Положення про здійснення права власності передбачені ст. 319 ЦК України.

Відповідно до ч. 1 ст. 319 ЦК України власник володіє, користується, розпоряджається своїм майном на власний розсуд.

Власник має право вчиняти щодо свого майна будь-які дії, які не суперечать закону. Усім власникам забезпечуються рівні умови здійснення своїх прав. Власник не може використовувати право власності на шкоду правам, свободам та гідності громадян, інтересам суспільства, погіршувати екологічну ситуацію та природні якості землі. Держава не втручається у здійснення власником права власності.

Частиною 7 ст. 319 ЦК установлено, що діяльність власника може бути обмежена чи припинена або власника може бути зобов'язано допустити до користування його майном інших осіб лише у випадках і в порядку, встановлених законом.

Закон не дає поняття обмежень права власності. Втім, зазвичай під обмеженнями права власності слід вважати комплекс заходів з правового регулювання, спрямованих на звуження можливостей здійснення особою прав з володіння, розпорядження, користування майном.

Передумовами таких обмежень можуть бути права та інтереси суспільства, інших (ніж власник) уповноважених осіб: сусідів у багатоквартирному житловому будинку, інших власників тощо. Встановлення обмежень необхідно для дотримання інтересів суспільства та інших осіб, щоб не було зіткнення їх інтересів та право однієї особи не перетворилося на свавілля. Так, для загального блага власник квартири багатоквартирного будинку обмежується у праві гучно прослуховувати музику після 23 години. Він не може порушувати права власників інших квартир, має дотримуватись правил експлуатації будинку та санітарних норм при ремонті власної квартири, що впливає з ч. 2 ст. 383 ЦК.

Обмеження майнових прав фізичних осіб можуть встановлюватись лише Конституцією України та Законами України. Цим досягається універсальність обмежень права власності та забезпечується належний рівень охорони прав фізичних осіб у правовій державі. Підзаконні акти можуть лише роз'яснювати окремі обмеження майнових прав фізичних осіб та здійснення, але не можуть встановлювати нових обмежень майнових прав фізичних осіб. Суд застосовує цивільне законодавство, зокрема, щодо обмежень майнових прав фізичних осіб, але не наділений правом встановлювати обмеження, не передбачені у законі. Щодо сторін договору закон може визначати певні обмеження через імперативні норми, та учасники договірному процесу мають їх дотримуватись. Договором не можуть бути встановлені обмеження, не передбачені законом.

Обмеження права власності можуть виявлятися в різних аспектах, наприклад, через обмеження права володіння, користування, розпорядження, але останніми, звісно, не вичерпуються.

Цивільне право містить обмеження недобросовісного володіння, яке полягає в тому, що ніхто не може володіти майном всупереч розсуду власника.

Обмеження незаконного володіння встановлено у ст. 387 ЦК, згідно з якою власник має право витребувати своє майно від особи, яка незаконно, без відповідної правової підстави, заволоділа ним.

Ще один аспект обмежень, пов'язаних із володінням, полягає в тому, що законом встановлені певні обмеження щодо володіння майном особи, яка визнана померлою. Відповідно до ч. 2 ст. 48 ЦК незалежно від часу своєї появи фізична особа, яка була оголошена померлою, має право вимагати від особи, яка володіє її майном, повернення цього майна, якщо воно збереглося та безоплатно перейшло до неї після оголошення фізичної особи померлою, за винятком майна, придбаного за набувальною давністю, а також грошей та цінних паперів на пред'явника.

Отже, щодо володіння закон накладає на осіб певні обмеження, які можуть стосуватись як недобросовісного, так і добросовісного володіння майном.

Досить докладно закон регламентує *обмеження власника в праві користування*, що можна визначити у наступних аспектах.

Перший полягає в тому, що власник може бути зобов'язаний допустити до користування його майном інших осіб тільки у випадках і в порядку, встановлених законом (ч. 7 ст. 319 ЦК). Цим на законних підставах обмежується вільне, без втручання інших осіб, користування власником своїм майном.

Спеціально врегульовано дію цього обмеження у користуванні транспортними засобами. Так, ст. 11 Закону України «Про міліцію» надає право працівникам міліції використовувати безперешкодно транспортні засоби, що належать підприємствам, установам, організаціям і громадянам (крім транспортних засобів дипломатичних, консульських та інших представництв іноземних держав, міжнародних організацій, транспортних засобів спеціального призначення), для проїзду до місця події, стихійного лиха, доставки в лікувальні заклади осіб, які потребують невідкладної медичної допомоги, для переслідування правопорушників та їх доставки в міліцію.

Законом можуть бути встановлені умови використання власником свого майна для підприємницької діяльності (ч. 2 ст. 320 ЦК). Так, власник має право використовувати своє майно для здійснення підприємницької діяльності, крім випадків, установлених законом. Законом можуть бути встановлені умови використання власником свого майна для здійснення підприємницької діяльності. Зокрема, власник підприємства як цілісного майнового комплексу не може при використанні цього майна у підприємницькій діяльності погіршувати екологічну ситуацію, не має права допускати перевищення встановлених нормативів за скиданням шкідливих речовин (відходів виробництва) у атмосферне повітря, відкриті водоймища, землю. Отже, в інтересах суспільства встановлено обмеження, що використання власності не може погіршувати екологічну ситуацію і природні якості землі.

Обмеження в праві розпорядження виявляються в тому, що держава встановлює обмеження щодо оборотоздатності окремих видів майна. Так, речі, що вилучені з обороту, не можуть бути предметом цивільно-правових правочинів. Речі, що обмежені в цивільному обороті (наприклад, мисливська зброя; пістолети і револьвери, заряджені речовинами сльозоточивої і дратівливої

дії та деякі інші речі) можуть набуватись громадянами лише за наявності відповідного дозволу.

§ 6. Право власності на землю (земельну ділянку)

У ст. 13 Конституції встановлено, що земля є об'єктом права власності українського народу. Право власності на землю гарантується, переходить у власність та реалізується громадянами, юридичними особами та державою виключно згідно із законом (ст. 14 Конституції України).

Законодавством визначено поняття *земельної ділянки як земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами* (ч. 1 ст. 79 ЗК).

Земля поділяється на категорії та встановлюється правовий режим для кожної категорії земель. Встановлення категорії дає можливість визначити порядок використання та охорони тієї чи іншої категорії земель, тобто визначити особливість змісту права власності відповідної категорії землі, можливість їх використання, особливості управління використанням та охороною земель.

Здійснюючи своє право власності, власник земельної ділянки повинен використовувати її за цільовим призначенням. Землі України за загальним цільовим призначенням поділяються на:

- землі сільськогосподарського призначення;
- землі житлової та громадської забудови;
- землі природно-заповідного та іншого природоохоронного значення;
- землі оздоровчого призначення;
- землі рекреаційного призначення;
- землі лісного фонду;
- землі водного фонду;
- землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони, та іншого призначення;
- землі історико-культурного призначення.

Віднесення земельної ділянки до тієї чи іншої категорії здійснюється на підставі рішень органів державної влади та органів місцевого самоврядування відповідно до їх повноважень.

Таким чином, земельна ділянка як об'єкт цивільного права має певну специфіку регулювання. Це ґрунтовий покрив, який є важливим для поділу земельних ділянок на категорії. До нього іноді можуть бути віднесені інші об'єкти природи, що розташовані на земельній ділянці: ліс, водні об'єкти та інші (ч. 3 ст. 373 ЦК). Право власності на земельну ділянку поширюється в її межах на поверхневий (ґрунтовий) шар, а також на водні об'єкти, ліси і багаторічні насадження, які на ній знаходяться, якщо інше не встановлено законом та не порушує прав інших осіб (ч. 2 ст. 79 ЗК).

Тому об'єктом права власності виступає не земля в абстрактному розумінні, а земельна ділянка, відмежована від інших ділянок, яка має вказівки на конкретний розмір та місцезнаходження.

Стаття 374 ЦК передбачає, що суб'єктами права власності на землю є фізичні особи, юридичні особи, держава, територіальні громади. За правилом же ст. 80 ЗК України суб'єктами права власності на землю є: громадяни та юридичні особи – на землі приватної власності; територіальні громади, які реалізують це право безпосередньо або через органи місцевого самоврядування – на землі комунальної власності; держава, яка реалізує це право через відповідні органи державної влади – на землі державної власності.

У приватну власність земельна ділянка набувається на підставі: договору купівлі-продажу, ренти, дарування, міни та інших цивільно-правових договорів; безоплатної передачі із земель комунальної та державної власності; приватизації земельних ділянок, що були раніше надані їм у користування; прийняття спадщини; а також виділення в натурі (на місцевості) належної їм земельної частки (паю) (ч. 1 ст. 81 ЗК).

Юридичні особи можуть набувати права власності на землю у випадках, передбачених ст. 82 ЗК. Юридичні особи, засновані громадянами України або недержавними юридичними особами України, діяльність яких регулюється нормами приватного права, можуть придбати у власність земельні ділянки для здійснення підприємницької діяльності у випадках: придбання за договором купівлі-продажу, ренти, дарування, міни, іншими цивільно-правовими угодами; внесення земельних ділянок її засновниками до статутного капіталу; прийняття спадщини; виникнення інших підстав, передбачених законом.

Щодо комунальної власності, то у власності територіальних громад перебувають всі землі у межах населених пунктів, крім земель приватної та державної власності, а також земельні ділянки за їх межами, на яких розташовані об'єкти комунальної власності.

Згідно з ч. 4 ст. 83 ЗК підставами для набуття права комунальної власності є: передача їм земель державної власності; примусове відчуження земельних ділянок у власників з мотивів суспільної необхідності та для суспільних потреб; прийняття спадщини; придбання за договором купівлі-продажу, ренти, дарування, міни, іншими цивільно-правовими угодами; штучне створення земельної ділянки на території населеного пункту, у тому числі з порушенням виникнення інших підстав, передбачених законом.

У державній власності перебувають усі землі України, крім земель комунальної та приватної власності (ч. 1 ст. 84 ЗК). Держава набуває права власності на землю у разі: відчуження земельних ділянок у власників з мотивів суспільної необхідності та для суспільних потреб; придбання за договорами купівлі-продажу, дарування, міни, іншими цивільно-правовими угодами; прийняття спадщини; передачі у власність державі земельних ділянок комунальної власності територіальними громадами; конфіскації земельної ділянки; штучного створення земельної ділянки за межами населених пунктів, у тому числі з порушенням установлених правил. Право державної власності набувається та реалізується державою в особі своїх владних органів: Кабінету

Міністрів України, Ради міністрів Автономної Республіки Крим, обласних, Київської та Севастопольської міських, районних державних адміністрацій, державних органів приватизації відповідно до закону.

Щодо набуття права власності іноземними громадянами, особами без громадянства та іноземними юридичними особами, існують певні обмеження в залежності від категорії земель.

Іноземні громадяни та особи без громадянства набувають право власності на земельні ділянки несільськогосподарського призначення в межах населених пунктів, а також на земельні ділянки несільськогосподарського призначення за межами населених пунктів, на яких розташовані об'єкти нерухомості, які належать їм на праві приватної власності. Підставами для виникнення права приватної власності є набуття його за договорами купівлі-продажу, дарування, міни та іншими цивільно-правовими договорами; викуп земельних ділянок, на яких знаходяться належні їм на праві приватної власності об'єкти нерухомості, а також спадщина. Якщо у спадщину до іноземних громадян переходять землі сільськогосподарського призначення, вони повинні бути відчужені протягом одного року.

Іноземні юридичні особи можуть набувати права власності на земельні ділянки несільськогосподарського призначення в межах населених пунктів у разі придбання об'єктів нерухомого майна та для побудови об'єктів, пов'язаних із здійсненням підприємницької діяльності в Україні, а також за межами населених пунктів у випадках придбання об'єктів нерухомості. Сільськогосподарські землі також повинні бути відсуджені протягом одного року при їх отриманні у спадщину.

Іноземні держави лише можуть отримувати земельні ділянки для будівництва та розміщення споруд дипломатичних представництв та інших організацій згідно з міжнародними договорами, тому їх право власності на земельну ділянку носить досить обмежений характер.

Таким чином, можна зробити висновок, що коло суб'єктів, які можуть бути власниками земельних ділянок, обмежується. Обмежуються певною мірою суб'єктивні права власника земельної ділянки.

Під змістом права власності згідно зі ст. 317 ЦК розуміються правомочності власника щодо володіння, користування та розпорядження своїм майном. **Під правом володіння** земельною ділянкою розуміється заснована на законі можливість у межах, установлених законом, фактичного утримання земельної ділянки, яка належить суб'єкту, за умови, що власник ставиться до земельної ділянки як до «своєї», а всі інші суб'єкти – як до «чужої». У цьому і проявляється абсолютне право власника. Право володіння може належати не тільки власнику, а й особам, яким власник передав свою земельну ділянку на підставі договору: застава, оренда тощо.

Право користування земельною ділянкою – це вилучення її корисних властивостей у межах цільового призначення земельної ділянки. Це може бути використання земельної ділянки для особистих потреб (забудови); для заняття підприємницькою діяльністю (фермерське господарство, приватне підприємство тощо). Здійснюючи своє право, власник земельної ділянки використовує її на

власний розсуд, але обов'язково повинен враховувати її цільове призначення. Цільове призначення земель – це встановлений законодавством порядок, умови, межі використання земель згідно з їх категоріями, які мають свій особливий правовий режим. Зміна цільового призначення можлива тільки в установленому порядку уповноваженими на це органами, а саме: органами виконавчої влади або органами місцевого самоврядування, які приймають рішення про передачу земель у власність чи у користування, вилучення земель, а також затверджують проекти землеустрою, або приймають рішення про створення об'єктів природоохоронного та історичного призначення. Ні власник, ні орендар земельної ділянки не вправі на власний розсуд змінити її цільове призначення.

Під правом розпорядження розуміється самостійна юридична можливість власника визначити фактичну та юридичну долю земельної ділянки. Відповідно до ч. 1 ст. 90 ЗК власники земельних ділянок мають право: продавати або іншим шляхом відчужувати земельну ділянку, передавати її в оренду, заставу, спадщину; самостійно господарювати на землі; власності на посіви і насадження сільськогосподарських та інших культур, на вироблену продукцію; використовувати в установленому порядку для власних потреб наявні на земельній ділянці загальнопоширені корисні копалини, торф, лісові насадження, водні об'єкти, а також інші корисні властивості землі; на відшкодування збитків у випадках, передбачених законом; споруджувати жилі будинки, виробничі та інші будівлі і споруди.

Разом із правомочностями власника чинне законодавство передбачає і його обов'язки щодо користування і розпорядження земельною ділянкою. За ч. 1 ст. 91 ЗК власники земельних ділянок зобов'язані: забезпечувати використання їх за цільовим призначенням; додержуватися вимог законодавства про охорону довкілля; своєчасно сплачувати земельний податок; не порушувати прав власників суміжних земельних ділянок та землекористувачів; підвищувати родючість ґрунтів та зберігати інші корисні властивості землі; своєчасно надавати відповідним органам виконавчої влади та органам місцевого самоврядування дані про стан і використання земель та інших природних ресурсів у порядку, встановленому законом; дотримуватися правил добросусідства та обмежень, пов'язаних із встановленням земельних сервітутів та охоронних зон; зберігати геодезичні знаки, протиерозійні споруди, мережі зрошувальних і осушувальних систем; за свій рахунок привести земельну ділянку у попередній стан у разі незаконної зміни її рельєфу, за винятком здійснення такої зміни не власником земельної ділянки, коли приведення у попередній стан здійснюється за рахунок особи, яка незаконно змінила рельєф.

Таким чином, оскільки земельна ділянка є специфічним об'єктом права власності, то на власника, окрім правомочностей щодо володіння, користування та розпорядження земельною ділянкою, покладено низку обов'язків, які обмежують його право.

На загальних підставах право власності на земельну ділянку припиняється: у разі добровільної відмови власника; у зв'язку зі смертю власника при відсутності правонаступників; при відчуженні власником земельної ділянки.

Окрім загальних підстав припинення права власності, закон передбачає припинення права власності на земельну ділянку за рішенням суду у випадках, встановлених законом. Зокрема, у ст. 143 ЗК передбачено, що примусове припинення прав на земельну ділянку здійснюється в судовому порядку у випадках: використання земельної ділянки не за цільовим призначенням; неусунення допущених порушень законодавства (забруднення земель радіоактивними і хімічними речовинами, відходами, стічними водами, забруднення земель бактеріально-паразитичними і карантинно-шкідливими організмами, засмічення земель забороненими рослинами, пошкодження і знищення родючого шару ґрунту, об'єктів інженерної інфраструктури меліоративних систем, порушення встановленого режиму використання земель, що особливо охороняються, а також використання земель способами, які завдають шкоди здоров'ю населення) в строки, встановлені вказівками (приписами) центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері здійснення державного нагляду (контролю) в агропромисловому комплексі; конфіскації земельної ділянки; примусового відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності; примусового звернення стягнень на земельну ділянку за зобов'язаннями власника цієї земельної ділянки; невідчуження земельної ділянки іноземними особами та особами без громадянства у встановлений строк у випадках, визначених законодавством.

§ 7. Право власності на житло

Житлом фізичної особи є житловий будинок, квартира, інше приміщення, призначені та придатні для постійного проживання в них (ст. 379 ЦК). За своєю правовою природою житло – це нерухомість, яка повинна використовуватися за своїм цільовим призначенням.

До основних різновидів житла відноситься житловий будинок, садиба, квартира.

Стаття 380 ЦК визначає, що *житловим будинком* є будівля капітального типу, споруджена з дотриманням вимог, встановлених законом, іншими нормативно-правовими актами, і призначена для постійного у ній проживання.

Для житлових будинків характерною є наявність сукупності певних ознак. По-перше, це придатність для постійного проживання в них громадян, що повинно підтверджуватися відповідністю житлових будинків санітарно-гігієнічним, архітектурно-будівельним, технічним, протипожежним та іншим нормам і стандартам. По-друге, житловий будинок повинен бути прийнятий в експлуатацію державною приймальною комісією, відносно його відповідності вищевказаним нормам і стандартам. І останнє – це обов'язкова реєстрація будинку в органах місцевої державної адміністрації або в органах місцевого самоврядування, саме як житлового, про введення в експлуатацію якого має бути виданий розпорядчий акт.

Слід зазначити, що будинок набуває статусу житлового за наявності таких умов: 1) відповідно до вимог щодо цільового використання землі, житловий будинок може бути побудований тільки на земельній ділянці, що призначена для будівництва та обслуговування житлового будинку (ст. 40 ЗК); 2) будівництво має здійснюватися тільки відповідно до проекту, що належно погоджений та затверджений із додержанням будівельних норм і правил; 3) на житловий будинок видається свідоцтво про право власності, а право власності підлягає державній реєстрації.

Садибою є земельна ділянка разом з розташованими на ній житловим будинком, господарсько-побутовими будівлями, наземними і підземними комунікаціями, багаторічними насадженнями (ч. 1 ст. 381 ЦК). Виходячи із цього визначення, садиба являє собою складний майновий комплекс, що включає певну низку складових елементів, які умовно можливо розподілити за своїм значенням. Перш за все, це, безпосередньо, земельна ділянка із розташованим на ній житловим будинком та господарсько-побутові будівлі, наземні і підземні комунікації, багаторічні насадження.

Необхідно зауважити, що термін «садиба» був включений до ЦК України вперше.

Вважається, що в разі відчуження житлового будинку відчужується вся садиба, якщо інше не встановлено договором або законом.

Як передбачено ч. 1 ст. 382 ЦК України, **квартирою** є ізольоване помешкання в житловому будинку, призначене та придатне для постійного у ньому проживання. Право власності на квартиру може виникнути на підставі низки юридичних фактів, а саме: цивільно-правових договорів (купівлі-продажу, дарування, міни тощо); одностороннього правочину (отримання квартири у спадщину); приватизації квартири, яка перебуває в державному житловому фонді; викупу квартири членом житлово-будівельного (житлового) кооперативу.

Квартира може бути окремою, тобто складатись із однієї чи декількох житлових кімнат і підсобних приміщень, коридору, кухні, комори тощо, а також, так званою «комунальною», яка складається з двох або більше ізольованих житлових приміщень, що мають спільний коридор, кухню, ванну кімнату тощо, які призначені для спільного користування осіб, котрі проживають в окремому ізольованому приміщенні (у кожній квартирі). У цьому випадку ізольованими будуть тільки житлові приміщення, у кожне з яких можна зайти безпосередньо з приміщень загального користування, а не через одне з таких приміщень.

Власник житлового будинку, квартири має право використовувати помешкання для власного проживання, проживання членів своєї сім'ї, інших осіб (ч. 1 ст. 383 ЦК України), а також може на свій розсуд здійснювати ремонт і зміни у квартирі, наданій йому для використання як єдиного цілого, – за умови, що ці зміни не призведуть до порушень прав інших власників інших квартир у багатоквартирному житловому будинку та не порушать санітарно-технічних вимог і правил експлуатації будинку (ч. 2 ст. 383 ЦК України). Також власник по відношенню свого житла може здійснювати будь-які дії, передбачені діючим

законодавством України, стосовно володіння, користування та розпорядження своїм нерухомим майном. Однак власник не має права використовувати його для промислового виробництва.

Отримання житла для проживання в будинках ЖБК є одним із способів реалізації конституційного права на житло.

Житлово-будівельний кооператив – це юридична особа, утворена фізичними та (або) юридичними особами, які добровільно об'єдналися на основі членства з метою задоволення житлових потреб шляхом будівництва або реконструкції житлового будинку (будинків).

Будинок споруджений або придбаний житлово-будівельним (житловим) кооперативом, є його власністю.

Член житлово-будівельного (житлового) кооперативу має право володіння і користування, а за згодою кооперативу – і розпорядження квартирою, яку він займає в будинку кооперативу, якщо він не викупив її.

У разі викупу квартири член житлово-будівельного (житлового) кооперативу стає її власником.

Власники квартир для забезпечення експлуатації багатоквартирного житлового будинку, користування квартирами та спільним майном житлового будинку можуть створювати об'єднання співвласників квартир (житла). Таке об'єднання може бути створено також власниками житлових будинків та регулюється Законом України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» від 29.11.2001 р.

Об'єднання власників квартир жилих будинків є юридичною особою, яка створюється та діє відповідно до статуту та закону (ч. 2 ст. 385 ЦК).

Власникам квартири у дво- або багатоквартирному житловому будинку належать на праві спільної сумісної власності приміщення загального користування, опорні конструкції будинку, механічне, електричне, сантехнічне та інше обладнання за межами або всередині квартири, яке обслуговує більше однієї квартири, а також споруди, будівлі, які призначені для забезпечення потреб усіх власників квартир, а також власників нежитлових приміщень, які розташовані у житловому будинку (ч. 2 ст. 382 ЦК).

Існування чи неіснування об'єднання власників квартир, жилих будинків не змінює прав приватної власності осіб на певні квартири та їх права спільної сумісної власності на приміщення загального користування тощо.

Глава 18. ПРАВО СПІЛЬНОЇ ВЛАСНОСТІ

§ 1. Поняття та види права спільної власності

Право власності на одне й те саме майно може належати одному власнику чи двом та більше одночасно. В останньому випадку такі відносини охоплюються поняттям «спільна власність». Вона виникає, якщо право власності на один і той самий об'єкт одночасно належить багатьом власникам, які йменуються співвласниками. Спільній власності протиставляється власність однієї особи, яка має необмежене право. Це може бути право окремої фізичної особи, особиста приватна власність дружини чи чоловіка (ст. 57 СК), власність юридичної особи тощо.

Спільна власність виникає в разі спільних дій декількох учасників цивільних правовідносин (набуття майна, у тому числі й приватизації майна), на підставі договорів, при спадкуванні, перебуванні у шлюбі, створенні селянського (фермерського) господарства тощо. Основне, як зазначається у ч. 3 ст. 355 ЦК, що право спільної власності виникає з підстав, не заборонених законом.

Для спільної власності властива множинність суб'єктів та єдність об'єкта: майно, що є у власності двох або більше осіб (співвласників), належить їм на праві спільної власності (спільне майно) (ч. 1 ст. 355 ЦК). Така конструкція є незмінною з часів римського права.

Множинність співвласників зумовлює особливості даного виду права власності, необхідність спеціального правового регулювання для узгодження поведінки учасників. У зв'язку з цим є дві групи відносин: між співвласниками та невластниками, а найголовніше – між самими співвласниками. За рівних правомочностей щодо володіння, користування та розпорядження, їхні можливості можуть бути різними. Іншими словами, співвласникам належать рівні правомочності щодо володіння, користування та розпорядження спільним майном, але здійснити їх можуть за певних умов, у певному порядку. Задля цього встановлено ідеальну частку (визначена при частковій власності чи рівна при сумісній), реальну частку (може бути реально виділена кожному із співвласників за умови збереження функціональності об'єкта права спільної власності).

Виділяють два види спільної власності – спільну часткову і спільну сумісну (ч. 2 ст. 355 ЦК). За першої кожен із співвласників має визначену йому заздалегідь частку у власності (1/2, 1/4, 3/4 тощо). Напроти, спільна сумісна власність не передбачає наперед визначених часток у майні, а право кожного із співвласників поширюється на все. У той же час співвласники можуть на підставі договору чи рішення суду виділити частки і сумісну власність перетворити на часткову.

Спільна власність вважається частковою, якщо договором або законом не встановлено спільну сумісну власність на майно.

§ 2. Здійснення права спільної часткової власності

Власність двох чи більше осіб із визначенням часток кожного з них у праві власності є спільною частковою власністю (ч. 1 ст. 356 ЦК).

Право спільної часткової власності засноване на економічних властивостях його об'єкта та здатності до поділу як цінності та певні уявні (ідеальні) чи реальні (половина будинку) частки. Відповідно співвласники спільної часткової власності мають частку у спільному майні в цілому, а не конкретну частку майна. Тобто майно уявне поділяється на частки, стосовно яких кожен із співвласників може здійснювати свої правомочності.

Частка співвласника спільної часткової власності пов'язана із майном як економічною категорією чи функціональним призначенням і є арифметично вираженою часткою можливого посягання на здійснення прав власності на це майно. Це посягання обмежене для кожного із співвласників та виражене зазвичай арифметично у вигляді дробу $1/2$, $1/3$, $1/4$ або у відсотках. Таку частку прийнято називати «ідеальною», оскільки вона виділена шляхом ідеального, абстрактного поділу речі як частка у праві на річ. Якщо є категорія ідеальної частки, то виникає питання, чи може бути її абстрактність конкретизована. У теорії цивільного права для цього існує поняття «реальної» частки. Реальна частка – це частка майна в натурі. Вона розуміється як конкретна частина спільного майна в натурі, що закріплюється за власниками при визначенні порядку користування спільним майном. Реальна частка у спільному майні має відповідати ідеальній частці.

Конструкція реальної частки була створена для посилення захисту суб'єктів спільної часткової власності, оскільки проголошується принцип відповідності реальної та ідеальної частки. Вказане втілюється у відповідних нормах про визначення порядку володіння та користування (ч. 3 ст. 358 ЦК), а також про розрахунки між співвласниками у разі неможливості виділення майна в натурі (ст. 366 ЦК).

Розмір часток у праві власності може бути рівним або нерівним. Згідно із ч. 1 ст. 357 ЦК частки у праві спільної часткової власності вважаються рівними, якщо інше не встановлено за домовленістю співвласників або законом.

Якщо розмір часток у праві спільної часткової власності не визначений законом чи правочином, він визначається з урахуванням вкладу у придбання (виготовлення, спорудження) майна кожного із співвласників.

Цивільне законодавство передбачає можливість збільшення частки у праві спільної власності, але з дотриманням певних вимог. Відповідно до ч. 3 ст. 357 ЦК співвласник має право на відповідне збільшення своєї частки у праві спільної часткової власності, якщо поліпшення спільного майна, які не можна відокремити, зроблені ним своїм коштом за згодою всіх співвласників, з додержанням встановленого порядку використання спільного майна.

Наприклад, у разі збільшення одним із співвласників за свій рахунок із дотриманням установлених правил корисної площі будинку шляхом прибудови, надбудови або перебудови, частки у праві спільної власності на будинок і порядок користування цим будинком будуть змінені на прохання даного власника. Дозвіл на збільшення корисної площі надається виконкомом місцевої ради на підставі згоди решти учасників спільної часткової власності. Слід зазначити, що спорудження господарських будівель (сараїв, гаражів тощо) не є підставою для збільшення встановленого раніше розміру частки у праві власності на будинок (п. 12 Постанови Пленуму Верховного Суду України «Про практику застосування судами законодавства, що регулює право приватної власності громадян на жилий будинок» від 04.10.1991 р. № 7).

За змістом ч. 5 ст. 357 ЦК поліпшення спільного майна, які можна відокремити, є власністю того із співвласників, який їх зробив, якщо інше не встановлено домовленістю співвласників.

Право спільної часткової власності здійснюється співвласниками за їхньою згодою (ч. 1 ст. 358 ЦК). Співвласники можуть домовитися про порядок володіння та користування майном, що є їхньою спільною частковою власністю. Кожен із співвласників, зазначається у ч. 3 ст. 358 ЦК, має право на надання йому у володіння та користування тієї частини спільного майна в натурі, яка відповідає його частці у праві спільної власності. У разі неможливості цього він має право вимагати від інших співвласників, які володіють і користуються спільним майном, відповідної матеріальної компенсації.

На співвласників згідно зі ст. 360 ЦК покладається обов'язок брати участь відповідно до своєї частки у витратах на управління, утримання та збереження спільного майна, у сплаті податків, зборів (обов'язкових платежів), а також відповідати перед третіми особами за зобов'язаннями, пов'язаними із спільним майном.

Отже, множинність суб'єктів права спільної часткової власності не виключає можливості самостійного здійснення кожним із них правомочностей власника: володіння, користування, розпорядження відповідною часткою майна, розмір якої зумовлений ідеальною часткою у праві власності. Проте така самостійність обмежується у разі здійснення володіння та користування згодою співвласників, а у разі розпорядження – правом переважної купівлі частки у праві спільної часткової власності іншими співвласниками.

Право переважної купівлі встановлено з метою захисту прав та законних інтересів інших співвласників, оскільки їм не байдуже, хто буде посідати місце співвласника, який вибуває. Якщо вони заінтересовані у придбанні його частки, закон надає їм таку можливість і встановлює гарантії захисту. Відповідно до ст. 362 ЦК України у разі продажу частки у праві спільної часткової власності співвласник має переважне право перед іншими особами на її купівлю за ціною, оголошеною для продажу, й на інших рівних умовах, крім випадку продажу з публічних торгів.

Слід зазначити, що переважне право купівлі не застосовується при відчуженні частки шляхом укладення договорів дарування, довічного

утримання, міни. Тобто вказане право співвласників виникає у разі продажу частки, а не за інших способів відчуження на підставі зазначених договорів.

Згідно з правилами переважного права купівлі, співвласник-продавець зобов'язаний письмово повідомити інших співвласників про намір продати свою частку сторонній особі, вказавши ціну та інші умови продажу. У разі, якщо вони відмовляться від здійснення свого права або взагалі не здійснять його протягом місяця щодо нерухомого майна і протягом 10 днів – щодо рухомого майна з дня отримання повідомлення, продавець вправі продати свою частку іншій особі. Якщо кілька співвласників виявили бажання придбати частку в праві спільної часткової власності, продавець має право вибору покупця.

У разі продажу частки з порушенням переважного права купівлі, співвласник протягом року може звернутися до суду з позовом про переведення на нього прав та обов'язків покупця. Вказаний строк є строком позовної давності з відповідним початком перебігу. Наслідком порушення прав співвласників є не визнання договору недійсним, а лише можливість переведення права, якщо співвласника задовольняє ціна, інші умови продажу та якщо він в змозі задовольнити їх.

Припинення спільної часткової власності здійснюється із застосуванням додаткових специфічних способів. Спільна часткова власність може, зокрема, припинятися внаслідок виділу чи поділу. При поділі спільна часткова власність припиняється для всіх учасників, при виділі – лише для того, хто виділяється.

Право вимагати виділу частки належить кожному із співвласників. Згідно із ч. 2 ст. 364 ЦК у разі, якщо виділ у натурі частки із спільного майна не допускається згідно із законом або є неможливим, співвласник, який бажає виділу, має право на одержання від інших співвласників грошової або іншої матеріальної компенсації вартості його частки. Також розрахунки між співвласниками виникають при неможливості виділення частки відповідно до ідеальної частки у праві власності (власне, це частка у вартості речі).

Компенсація вартості частки може здійснюватися лише за згодою її власника. Як зазначається у ст. 365 ЦК, припинення права особи на частку в майні може здійснюватися на підставі рішення суду за наявності встановлених законодавством вимог за позовом інших співвласників за умови внесення позивачем вартості цієї частки на депозитний рахунок суду. Зокрема, це може мати місце, коли частка у спільній власності є незначною, спільне володіння і користування майном є неможливим і таке припинення не завдасть істотної шкоди інтересам співвласника та членам його сім'ї (ч. 1 ст. 365 ЦК). Виділ частки може здійснюватися і на вимогу кредиторів (ст. 366 ЦК).

У разі, коли право на виділ реалізується всіма учасниками спільної часткової власності, здійснюється поділ спільного майна в натурі і право спільної часткової власності припиняється.

§ 3. Здійснення права спільної сумісної власності

Спільна власність двох або більше осіб без визначення часток кожного з них у праві власності є спільною сумісною власністю (ч. 1 ст. 368 ЦК). Вона дозволяє кільком особам володіти, користуватися, розпоряджатися належним їм майном за взаємною згодою як одним цілим. Частки учасників визначаються у разі припинення спільної сумісної власності, тобто у разі поділу або виділу з неї.

Спільна сумісна власність характеризується тим, що її учасники разом володіють і користуються майном (будинком, квартирою, земельною ділянкою, сукупністю речей тощо). Для розпорядження необхідна згода всіх співвласників, яка в одних випадках передбачається, а в інших – має бути висловлена у певній, передбаченій законом формі. Так, згода співвласників на вчинення правочину щодо розпорядження спільним майном, який підлягає нотаріальному посвідченню та (або) державній реєстрації, має бути висловлена письмово і нотаріально посвідчена (ч. 2 ст. 369 ЦК).

Правочини щодо розпорядження спільним майном може здійснювати як кожний з учасників спільної сумісної власності, так і один із них, наділений цими повноваженнями щодо розпорядження. Безумовно, такі повноваження мають бути оформлені належним чином, хоча у ЦК це не передбачається. Підставою таких повноважень має бути довіреність на здійснення певних дій щодо розпорядження майном, що є об'єктом права спільної сумісної власності.

Згідно із ч. 4 ст. 369 ЦК правочин щодо розпорядження спільним майном, вчинений одним із співвласників, може бути визнаний судом недійсним за позовом іншого співвласника у разі відсутності у співвласника, який вчинив правочин, необхідних повноважень.

Слід зазначити, що спільна сумісна власність припиняється визначенням часток, тобто перетворенням у спільну часткову власність. Це, як правило, спричиняє поділ майна або виділ з нього окремої частки.

При поділі спільної сумісної власності передбачається, що частки співвласників є рівними, якщо інше не передбачено законом, домовленістю сторін або рішенням суду. Порядок поділу спільної сумісної власності та виділу з неї частки підпорядковується правилам, установленим у ЦК.

У ст. 368 ЦК зазначені лише два види спільної сумісної власності:

- 1) спільна сумісна власність подружжя;
- 2) спільна сумісна власність членів сім'ї.

Проте право спільної сумісної власності можуть мати фізичні та юридичні особи, а також держава, територіальні громади, якщо інше не встановлено законом (ч. 2 ст. 368 ЦК).

Спільна сумісна власність у зазначених вище випадках виникає, якщо угодою сторін не встановлена спільна часткова власність.

Спільна сумісна власність подружжя виникає на підставі реєстрації шлюбу в органах РАЦСу.

Згідно з положеннями СК спільна сумісна власність виникає у жінки і чоловіка, які проживають однією сім'єю, якщо інше не встановлено договором між ними.

Спільна сумісна власність подружжя виникає щодо майна, набутого подружжям під час шлюбу, незалежно від того, що один із них не мав з поважної причини (навчання, ведення домашнього господарства, догляд за дітьми, хвороба тощо) самотійного заробітку (доходу).

СК визначає всі аспекти інституту шлюбного контракту (договору):

1) шлюбний договір може укладатися як до укладення шлюбу, так і під час шлюбу (ст. 92);

2) шлюбним договором регулюються лише майнові відносини між подружжям, а також їхні майнові відносини як батьків (ст. 93);

3) подружжя може домовитися про непоширення на майно, набуте під час шлюбу, режиму спільної сумісної власності (ст. 60) і вважати його спільною частковою або особистою приватною власністю кожного з них (ст. 97).

Такими є основні положення щодо зміни законного режиму майна подружжя – спільної сумісної власності на договірний, який може передбачати встановлення спільної часткової або особистої приватної власності на майно, набуте під час шлюбу.

Спільна сумісна власність виникає на все майно, набуте під час шлюбу, якщо інше не встановлено шлюбним договором, а також якщо це майно не належить до особистої приватної власності кожного з подружжя (статті 57–59 СК).

Дружина і чоловік мають рівні права на володіння, користування та розпорядження майном, що належить їм на праві спільної сумісної власності. Особливі вимоги встановлені щодо розпорядження спільним майном. Так, при укладенні договорів одним із подружжя вважається, що він діє за згодою іншого з подружжя. Це має назву «презумпція згоди» іншого з подружжя і передбачається законом для полегшення цивільного обігу, щоб треті особи не втрачали часу на отримання такої згоди. Водночас, за ч. 2 ст. 65 СК дружина, чоловік має право на звернення до суду з позовом про визнання договору недійсним як такого, що укладений другим із подружжя без її, його згоди, якщо цей договір виходить за межі дрібного побутового.

У СК письмова згода одного з подружжя необхідна, коли інший укладає договори щодо спільного майна, які потребують нотаріального посвідчення та (або) державної реєстрації.

Слід зазначити, що припинення шлюбу не припиняє права спільної сумісної власності на майно, набуте під час шлюбу, а право на поділ спільного майна обидва з подружжя мають незалежно від припинення шлюбу. Подружжя може поділити майно в добровільному (шляхом укладення відповідного договору) або в судовому порядку. Частки вважаються рівними, якщо інше не визначено домовленістю між подружжям або шлюбним договором. Суд має право відступити від засади рівності часток за обставин, що мають істотне значення, зокрема, якщо один із подружжя не дбав про матеріальне забезпечення сім'ї, приховав, знищив чи пошкодив спільне майно, витрачав

майно на шкоду інтересам сім'ї. Також дозволяється збільшення частки одного з подружжя за рішенням суду, якщо з ним проживають діти, а також непрацездатні повнолітні син, дочка за умови, що розмір аліментів, які вони одержують, недостатній для забезпечення їх фізичного, духовного розвитку та лікування.

Важливим видом спільної сумісної власності у ЦК є спільна сумісна власність членів сім'ї (ч. 4 ст. 368 ЦК). Спільну сумісну власність членів сім'ї можна поділити на окремі підгрупи: спільна сумісна власність громадян, які об'єдналися для спільної діяльності на майно, придбане внаслідок спільної праці; власність селянського (фермерського) господарства; спільна сумісна власність на квартиру чи будинок, передані із державного житлового фонду при приватизації за письмовою згодою всіх членів сім'ї наймача у сумісну власність.

Апанасюк М. П., Батожська О. В., Кройтор В. А.

Глава 19. ЗАХИСТ ПРАВА ВЛАСНОСТІ

§ 1. Поняття захисту права власності

Нормальний правопорядок у сфері приватноправових відносин ґрунтується на засадах належного здійснення всіма учасниками цивільних правовідносин своїх суб'єктивних прав та обов'язків (ст. 3, 12–14 ЦК). Зокрема, в абсолютних правовідносинах власності будь-якому власнику майна забезпечується реальна правова можливість самостійно задовольняти свої речові потреби переважно за інших осіб, без допомоги останніх. Якщо хтось інший у цьому йому заважає, то подібна поведінка розглядається в якості відхилення від норми. Бо в речових правовідносинах закріплюється абсолютність повноважень власника щодо речей і, одночасно, усувається активна поведінка інших осіб. Цивільне право охороняє зазначений правопорядок, тому коли має місце небажана для власника протиправна поведінка інших пасивно зобов'язаних осіб, її прийнято розглядати як цивільне правопорушення. Саме тоді й виникає потреба захисту права власності.

Потреба захисту відносин власності пояснюється тим, що окремі цивільні правопорушення дестабілізують цей вид речових відносин, а саме: заважають власникам на свій розсуд здійснювати (володіти, користуватися, розпоряджатися) належне суб'єктивне право власності на речі; порушують існуючі відносини співвласності між співвласниками; підривають підвалини товарообмінних майнових відносин, стримуючи їх динаміку; завдають шкоди власнику псуванням або знищенням його майна тощо. Через це в усіх випадках порушення відносин власності вони для свого відновлення потребують захисту