



П. О. Гвоздик

*кандидат юридичних наук,
заступник Голови Вищого
спеціалізованого суду України
з розгляду цивільних і кримінальних
справ, заслужений юрист України*



С. О. Бородовський

*кандидат юридичних наук,
суддя Снятинського районного суду
Івано-Франківської області*

ПРОБЛЕМИ ПОЗОВУ ПРО ВИЗНАННЯ ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА НЕРУХОМЕ МАЙНО, ЩО ВХОДИТЬ ДО СКЛАДУ СПАДЩИНИ

Актуальність обраної теми дослідження обумовлена тим, що на сучасному етапі правозастосування визнання права власності є одним із найпоширеніших у судовій практиці способів захисту цивільних прав та охоронюваних законом інтересів учасників цивільних відносин. На сьогодні відсутнє узагальнення судової практики розгляду цього виду спорів, а також не прийнято постанову пленуму Вищого спеціалізованого суду з розгляду цивільних і кримінальних справ щодо цієї проблематики. При вирішенні спорів такої категорії суди використовують положення постанови Пленуму ВСУ від 22 грудня 1995 р. № 20. Однак правові моделі, конструкції та положення правових концепцій в цій сфері вже зазнали відповідних змін, а тому положення вказаної постанови не характеризуються абсолютною юридичною вірогідністю.

Так, окремі питання визнання права власності досліджували у своїх працях Т. Коташевська [1], І. Кіпенко [2], С. Костюкович [3], О. Гупаловська [4], О. Кот [5], М. В. Шульга, Т. Г. Варшамян [6] та інші. Однак не всі питання досліджуваної теми на сьогодні є вирішеними.

З огляду на це метою пропонованої статті є розв'язання проблемних питань, що виникають у судовій практиці при розгляді спорів про визнання права власності на нерухоме майно, яке входить до складу спадщини, що відкрилась після 01 січня 2004 р., визнання права власності на нерухоме майно за рішенням органу місцевого самоврядування про передачу майна у власність після смерті особи та визнання права власності на нерухомість, щодо

якої втрачено документи. На нашу думку, положення цієї статті можуть бути використані при розробленні постанови пленуму Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ, присвячену проблемам визнання права власності і проблемам спадкових відносин.

Однією з основних проблем сучасної практики правозастосування інституту негаторного позову та інституту права власності є ухвалення судами рішень про визнання права власності на об'єкти нерухомого майна за позовами спадкоємців. Так, відповідно до п. 5 ст. 1268 ЦК незалежно від часу прийняття спадщини вона належить спадкоємцеві з часу відкриття спадщини [7]. Згаданою правовою нормою встановлюється момент, з якого спадщина належить спадкоємцеві. Однак в ЦК відсутнє положення, яке б роз'яснювало або у той чи інший спосіб розкривало зміст терміна «належить». Морфологія цього поняття дозволяє зробити висновок про те, що належність спадщини спадкоємцеві означає виникнення між спадкоємцем і об'єктом цивільних прав певного матеріально-правового зв'язку. На нашу думку, в момент виникнення «належності» речі відбувається її присвоєння учасником цивільних відносин. Відповідно до реалізованої в ЦК доктрини речових прав зміст належності речі особі визначається її повноваженнями щодо володіння, користування і розпорядження річчю. У зв'язку з цим в законодавстві не передбачено необхідності для учасника цивільних відносин або для нотаріуса, в разі нотаріального посвідчення правочину, здійснювати будь-які інші спеціальні дії для присвоєння речі, що входить до складу спадщини. Крім цього, будь-якого іншого порядку набуття спадкоємцем речових прав на спадщину, крім подання ним заяви нотаріусу про прийняття спадщини або проживання зі спадкодавцем на момент смерті та видачі нотаріусом свідоцтва про право на спадщину, ні для спадкоємців, ні для решти учасників цивільних відносин законом не передбачено. Отже, за загальним правилом момент виникнення належності речі спадкоємцеві і є моментом виникнення в останнього права власності на рухому річ, що входить до складу спадщини.

Однак із зазначеного правила є виняток. Відповідно до п. 1 ст. 1299 ЦК, якщо у складі спадщини, яку прийняв спадкоємець, є нерухоме майно, спадкоємець зобов'язаний зареєструвати право на спадщину в органах, які здійснюють державну реєстрацію нерухомого майна (ст. 182 цього Кодексу). У п. 2 ст. 1299 ЦК зазначається, що право власності на нерухоме майно виникає у спадкоємця з моменту державної реєстрації цього майна.

Таким чином, п. 2 ст. 1299 ЦК містить спеціальну правову норму в порівнянні з п. 5 ст. 1268 ЦК, що має загальний характер регулювання відносин прийняття спадщини. Тому до відносин прийняття спадщини, до складу якої входить нерухоме майно, застосовується положення спеціальної правової норми, тобто право власності на нерухому річ, що входить до складу спадщини, виникає з моменту реєстрації цього майна.

Підкреслимо, що чинне законодавство не передбачає реєстрації нерухомого майна, проте п. 1 ст. 1299 ЦК містить норму, що відсилає суб'єкта правозастосування до положення ст. 182 ЦК. У п. 1 ст. 182 ЦК зазначається, що право власності та інші речові права на нерухомі речі, обмеження цих прав, їх виникнення, перехід і припинення підлягають державній реєстрації. Отже, під реєстрацією майна законодавець має на увазі реєстрацію речових прав. Відповідно до п. 3 ст. 3 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» [8] права на нерухоме майно, які підлягають державній реєстрації відповідно до цього Закону, виникають із моменту такої реєстрації.

У свою чергу, відповідно до п. 1 ст. 392 ЦК власник майна може пред'явити позов про визнання його права власності, якщо це право оспорується або не визнається іншою особою, а також у разі втрати ним документа, який засвідчує його право власності.

Таким чином, тільки власник може подати позов про визнання його оспорюваного, порушеного або невизнаного права. При цьому власником нерухомого майна є особа, щодо речових прав якої на це майно вже здійснено державну реєстрацію на підставі п. 3 ст. 3 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», ст. 182 ЦК. При цьому зміст права власності становлять права, що належать власникові, а саме права володіння, користування та розпоряджання своїм майном (ст. 317 ЦК). Тому відкриття спадщини позначає момент виникнення прав у ймовірних спадкоємців на прийняття спадщини або на відмову в її прийнятті. Отже, власне відкриття спадщини не означає виникнення у спадкоємців права на спадщину, а означає лише виникнення права на прийняття чи відмову від неї. Так, прийняття спадщини може бути здійснено двома способами: по-перше, спадкоємець, який бажає прийняти спадщину, але на час відкриття спадщини не проживав постійно зі спадкодавцем, має подати нотаріусу заяву про прийняття спадщини (п. 1 ст. 1269 ЦК); по-друге, спадкоємець, який постійно проживав разом зі спадкодавцем на час відкриття спадщини, вважається таким, що прийняв спадщину, якщо протягом строку, встановленого ст. 1270 цього Кодексу, він не заявив про відмову від неї (п. 3 ст. 1268 ЦК).

Слід звернути увагу на те, що в п. 3 ч. 1 ст. 34 Закону України «Про нотаріат» [9] визначено, що саме нотаріуси видають свідоцтва про право на спадщину. Отже, встановлення належності нерухомої речі спадкоємцеві є компетенцією нотаріату України, який є правоохоронним органом, а тому вчинення таких дій не належить до компетенції судових органів, які лише реалізують функцію правового захисту в разі порушення, невизнання чи оспорювання цивільного права та охоронюваного законом інтересу.

Тому ми схилиємося до думки, що за відсутності дійсного спору про право володіння, користування і розпорядження майном між спадкоємцями

спір про визнання права власності на нерухоме майно, що входить до складу спадщини і щодо якого не отримано свідоцтво про прийняття спадщини, не підлягає розгляду судом, адже в такому випадку суд не визнаватиме право власності, яке набув і зареєстрував спадкоємець, а де-факто встановлюватиме його, тобто створюватиме. При цьому аналіз сучасної судової практики вказує на те, що досить часто таке встановлення чи проголошення права відбувається без належних правових підстав, всупереч положенням статей 182, 1299 ЦК, ст. 3 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» [8], ст. 125 ЗК.

Слід зауважити, що положення статей 182, 1299 ЦК, ст. 3 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» повністю погоджуються з положенням ст. 125 ЗК, відповідно до якої право власності на земельну ділянку, а також право постійного користування та право оренди земельної ділянки виникають з моменту державної реєстрації таких прав.

Наведені висновки підтверджуються положенням п. 27 постанови Пленуму ВСУ від 30 травня 2008 р. № 7 «Про судову практику у справах про спадкування» [11] та ухвалою ВСУ від 07 вересня 2011 р. у справі № 6-44936св10 [10], відповідно до яких зволікання з виконанням зобов'язань, передбачених ч. 1 ст. 1297, ч. 1 ст. 1299 ЦК, щодо оформлення права на спадщину, у складі якої є нерухоме майно, або їх невиконання не позбавляє спадкоємця права на спадщину.

На підставі наведеного можна стверджувати, що до моменту державної реєстрації спадщини спадкоємець вважається таким, що прийняв спадщину (має право на спадщину), але не є власником відповідної нерухомої речі. Для підтвердження цього висновку можна навести приклади з судової практики.

Так, в ухвалі ВСУ від 29 жовтня 2008 р. у справі № 6-4504св08 [12] зазначено, що висновок суду не узгоджується з нормою ч. 2 ст. 1299 ЦК, відповідно до якої право власності на нерухоме майно виникає у спадкоємця з моменту державної реєстрації цього майна на відміну від часу виникнення права власності на інше спадкове майно (ч. 5 ст. 1268, ч. 3 ст. 1223 ЦК).

Висновки автора цієї статті є аналогічними тим, які були висловлені в ухвалі ВССУ від 23 листопада 2011 р. по справі № 6-35634св11, де вказано, що «скасовуючи рішення суду першої інстанції та ухвалюючи нове рішення, суд апеляційної інстанції виходив з того, що спадкоємець, який прийняв спадщину, у складі якої є нерухоме майно, зобов'язаний звернутися до нотаріуса за видачею йому свідоцтва про право на спадщину та зареєструвати своє право на спадщину в органах, що здійснюють державну реєстрацію нерухомого майна, та право на спадщину виникає у спадкоємця з моменту державної реєстрації цього майна (статті 1297, 1299 ЦК). Такий висновок суду апеляційної інстанції є вірним». Аналогічна правова позиція міститься

в ухвалі ВССУ від 01 лютого 2012 р. у справі № 6-3283св11; ухвалі від 21 грудня 2011 р. у справі № 6-45635св11; ухвалі від 13 липня 2011 р. у справі № 6-8406св11 та інших ухвалах.

В ухвалі ВСУ від 06 жовтня 2010 р. у справі № 6-20623св09 [13] йдеться про те, що, задовольняючи позов про визнання права власності на спірну кімнату в порядку спадкування за заповітом після смерті спадкодавця, апеляційний суд не взяв до уваги ч. 2 ст. 1299 ЦК, відповідно до якої право власності на нерухоме майно виникає у спадкоємця з моменту державної реєстрації цього майна. В ухвалі ВСУ від 2 червня 2010 р. у справі № 6-10079св10 [14] сказано, що, ухвалюючи рішення про відмову у задоволенні позову, суд першої інстанції дійшов обґрунтованого висновку про те, що відповідно до статей 182, 316, 317, ч. 4 ст. 334, ст. 1299 ЦК спадкоємець не набув права власності на квартиру у будинку, оскільки таке право виникає у нього з моменту державної реєстрації нерухомого майна, а тому висновок про порушення його прав є безпідставним.

В ухвалі ВСУ від 2 лютого 2011 р. у справі № 6-33608св10 [15] зазначено, що з огляду на зміст ст. 1216, ч. 5 ст. 1268, ч. 2 ст. 1299 ЦК, відповідно до яких спадкування — це перехід прав і обов'язків від фізичної особи, яка померла (спадкодавця), до інших осіб (спадкоємців), спадкоємець, прийнявши спадщину, набув замість спадкодавця прав і обов'язків власника будинку після відкриття спадщини, але з моменту реєстрації права на нерухоме майно (07 жовтня 2009 р.). Однак суд не може визнавати права особи на майбутнє, оскільки цим самим висновком констатуватиме, що на час вирішення спору його взагалі не існує. Оскільки не існує спору, відповідно не існує і порушення прав та охоронюваних законом інтересів учасника цивільних відносин. Отже, задовольняючи позов на майбутнє, суд одним своїм висновком заперечує інший свій висновок. Така внутрішня дихотомія однозначно вказує на те, що, як мінімум, один із висновків суду є хибним.

На жаль, помилки у судовій практиці трапляються нерідко. Так, часто мають місце випадки, коли суд ухвалює рішення про задоволення позову і визнання права власності спадкоємця на нерухоме майно, яке входить до складу спадщини, ігноруючи правове регулювання, встановлене п. 2 ст. 1299 ЦК. При цьому в резолютивній частині рішення, після резолюції про визнання права власності на нерухоме майно за спадкоємцем, суд наголошує на тому, що право власності підлягає державній реєстрації в порядку, передбаченому законом. Для прикладу можна навести рішення Липовецького районного суду Вінницької області від 14 вересня 2011 р. у справі № 2-522/11 [16], рішення цього ж суду від 22 вересня 2011 р. у справі № 2-532/11 [17] та інші. Тобто суд передчасно визнає право власності на нерухомість, зазначаючи, що воно виникне в майбутньому — після державної реєстрації права власності.

Іноді належність речі спадкоємцеві обґрунтовується прийняттям ним спадщини, що посвідчується довідками органів місцевого самоврядування.

Тому зазначимо, що відповідно до загальнодозвільного принципу в праві, який міститься в ч. 2 ст. 19 Конституції України, вказано, що органи державної влади та органи місцевого самоврядування, їх посадові особи зобов'язані діяти лише на підставі, в межах повноважень та у спосіб, що передбачені Конституцією та законами України. Відповідно до ст. 4 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» місцеве самоврядування в Україні здійснюється за принципом законності. У ст. 2 зазначеного Закону України вказано, що місцеве самоврядування може вирішувати питання місцевого значення в межах Конституції і законів України. Отже, в Законі України «Про місцеве самоврядування в Україні» не передбачено повноваження сільських рад видавати довідки щодо вступу в управління спадщиною. А тому факт прийняття спадщини може бути встановлений тільки відповідно до Закону України «Про нотаріат» і тільки нотаріусом або відповідно до положень ЦПК — судом.

Отже, сільські ради або їх виконавчі комітети, які видають довідки про прийняття спадщини спадкоємцем, виходять за межі наданих їм законом повноважень. Для підтвердження вказаного висновку необхідно вказати, що відповідно до Методичних рекомендацій Міністерства юстиції України щодо вчинення нотаріальних дій, пов'язаних із вжиттям заходів щодо охорони спадкового майна, видачею свідоцтв про право на спадщину та свідоцтв про право власності на частку в спільному майні подружжя від 29 січня 2009 р. доказом вступу в управління чи володіння спадковим майном можуть бути:

- довідка житлово-експлуатаційної організації, правління житлово-будівельного кооперативу, відповідної місцевої державної адміністрації чи органу місцевого самоврядування про те, що спадкоємець безпосередньо перед смертю спадкодавця проживав разом з ним;
- довідка державної податкової служби або страховика чи іншого органу про те, що спадкоємець після відкриття спадщини сплачував податки або страхові платежі по обов'язковому страхуванню;
- копія рішення суду, що набрало законної сили, про встановлення факту прийняття спадщини;
- запис у паспорті спадкоємця або в будинковій книзі, який підтверджує, що спадкоємець був постійно прописаний (zareєстрований) у спадковому будинку (квартирі);
- інші документи, що підтверджують факт постійного проживання разом зі спадкодавцем.

При цьому в судовій практиці мають місце випадки, за яких, на нашу думку, висновки суду прямо суперечать правовому регулюванню, здійснюваному ст. 1299 ЦК. Так, в ухвалі Апеляційного суду Івано-Франківської області від 16 серпня 2012 р. у справі № 0914/434/2012 вказано, що «...тільки встановивши право власності на спадкове нерухоме майно, позивачка

зможе провести його реєстрацію у встановленому законом порядку», тому за нею визнано право власності на спадкове нерухоме майно. Тобто судом визнано за позивачкою право власності ще до моменту його державної реєстрації і реєстрації на нього прав, що передбачено статтями 182, 1299 ЦК та в ст. 3 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень». Також необхідно підкреслити, що в судовому рішенні йдеться саме про встановлення права власності, а не про його визнання, як це передбачено в ст. 392 ЦК. Тобто суд встановив право, якого не існує до моменту державної реєстрації, а не визнав вже існуюче право, що підлягає такій державній реєстрації. На нашу думку, використання таких і подібних їм методів софістики призводить лише до підміни понять і не є передбаченим законом способом захисту прав. Оскільки визнання права власності всупереч положенням ст. 1299 ЦК та ст. 3 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» сприяє захисту уявного права особи, а не визнанню від імені держави порушеного чи невизнаного права власності, про що вказано в ст. 13 Конституції України.

Ще одним проблемним питанням при вирішенні позову про визнання права власності є прийняття органами місцевого самоврядування рішення про передачу (оформлення) у власність земельної ділянки після смерті особи. Внаслідок ухвалення такого рішення виникає ситуація, коли існує рішення місцевої ради про передачу земельної ділянки у власність особі, а сама особа померла до прийняття такого рішення. Наприклад, після розпаювання земель фізичні особи отримували сертифікати про право на земельну частку (пай), в яких зазначалося, що особа має право власності на певну кількість кадастрових гектарів. Потім земельні ділянки виділяли на місцевості в натурі. При цьому часто траплялись випадки, коли після отримання сертифіката на частку (пай) і до моменту прийняття рішення про реєстрацію прав власності на виділену на місцевості земельну ділянку беніфіціар помирає. Необхідно наголосити на тому, що в цьому випадку аналізу підлягає ситуація, за якої не державний акт видавався після смерті особи, що вже було вирішено в окремих рішеннях ВСУ, а саме рішення про передачу майна у власність, на підставі якого видано державний акт, приймалось органом місцевого самоврядування після смерті відповідної особи. Ситуація ускладнюється також тією обставиною, що після прийняття рішення про передачу земельної ділянки фізичній особі посмертно і видачу (оформлення) державного акта на право приватної власності на землю право на земельну частку (пай), яке часто належить позивачам в таких спорах, припиняє існувати. Отже, спадкоємці не можуть подати позов про спадкування земельної частки (паю), оскільки такої вже не існує, водночас вони не можуть успадкувати спірну земельну ділянку, оскільки спадкодавець не набув її у власність, тому що земельна ділянка не увійшла до спадкової маси.

Так, відповідно до ч. 1 ст. 22 ЗК від 13 березня 1992 р. [18] (втратив чинність) право власності на землю або право користування наданою земельною ділянкою виникає після встановлення землевпорядними організаціями меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) і одержання документа, що посвідчує це право. Оскільки померлий спадкодавець не отримав державного акта за життя, право власності на новостворений об'єкт цивільних прав, земельну ділянку, виділену в натурі, у нього не виникло. Разом із цим та відповідно до ч. 1 ст. 548 ЦК УРСР [19] прийнята спадщина визнається належною спадкоємцеві з моменту відкриття спадщини. До складу спадщини входять права спадкодавця, які йому належали на момент відкриття спадщини. Отже, у спадкодавця не могли виникнути майнові права після його смерті.

Ні законодавством УРСР, ні чинним цивільним і земельним законодавством України не передбачено можливості для померлої фізичної особи (громадянина) набути майно у власність. Також підкреслимо, що законодавством не було передбачено і не передбачено тепер ухвалення органами місцевого самоврядування рішень про передачу майна у власність померлого.

Так, відповідно до ч. 1 ст. 4 ЦК УРСР цивільні права і обов'язки виникають з підстав, передбачених законодавством Союзу РСР і Української РСР, а також з дій громадян і організацій, які хоч і не передбачені законом, але в силу загальних начал і змісту цивільного законодавства породжують цивільні права і обов'язки. А відповідно до ст. 9 ЦК УРСР здатність мати цивільні права і обов'язки (цивільна правоздатність) визнається в однаковій мірі за всіма громадянами Української РСР та інших союзних республік. Правоздатність громадянина виникає в момент його народження і припиняється зі смертю. Отже, після смерті особи її правоздатність припиняється, а тому вона не може бути учасником цивільних відносин і суб'єктом цивільних прав.

Таким чином, за жодних умов за спадкоємцем не може бути визнано право власності на нерухоме майно, на яке видано державний акт про право приватної власності на землю, на підставі рішення місцевої ради, яке прийнято після смерті спадкодавця. На підтвердження цього висновку зазначимо, що аналогічну правову позицію висловлено в ухвалі Апеляційного суду Закарпатської області від 07 червня 2011 р. у справі № 22-ц/0790/1024/11, де вказано, що «...рішення і свідоцтво було видано вже після смерті вказаних осіб, тобто в той час, коли їх правоздатність була припинена. Таким чином, свідоцтва було видано незаконно, і цей висновок суду першої інстанції є правильним». Хоча, на жаль, у судовій практиці мають місце і абсолютно протилежні висновки. Так, рішенням Апеляційного суду Івано-Франківської області від 17 травня 2012 р. у справі № 2/0914/727/2012 скасовано рішення місцевого суду, в якому було зроблено висновок про неможливість набуття у власність майна померлою особою і вказано, що висновок суду про те, що

померла особа не могла набути права власності на земельну ділянку, зроблено також без належного з'ясування обставин справи та вимог чинного законодавства. Однак у згаданому рішенні апеляційного суду так і не було вказано, які саме правові норми дозволяють визнати за померлою особою право- і дієздатність та передбачають можливість набуття померлими особами майна у власність.

Ще одним проблемним питанням судової практики вирішення позовів про визнання права власності є ухвалення рішень щодо об'єктів нерухомого майна, на які втрачено документи.

Так, відповідно до ч. 1 ст. 105 ЦК УРСР громадянин, який збудував або будує жилий будинок, здійснив або здійснює його перебудову чи прибудову без встановленого дозволу, або без належно затвердженого проекту, або з істотними відхиленнями від проекту, або з грубим порушенням основних будівельних норм і правил, не вправі розпоряджатися цим будинком чи частиною його (продавати, дарувати, здавати в найом тощо). Згідно з п. 1 ст. 376 ЦК житловий будинок, будівля, споруда, інше нерухоме майно вважаються самочинним будівництвом, якщо вони збудовані або будуються на земельній ділянці, що не була відведена для цієї мети, або без відповідного документа, який дає право виконувати будівельні роботи чи належно затвердженого проекту, або з істотними порушеннями будівельних норм і правил.

Відповідно до положення п. 2 ст. 376 ЦК особа, яка здійснила або здійснює самочинне будівництво нерухомого майна, не набуває права власності на нього. При цьому у п. 7 постанови Пленуму ВСУ від 30 травня 2008 р. № 7 «Про судову практику у справах про спадкування» [11] роз'яснено: якщо спадкодавцем було здійснено самочинне будівництво (ч. 1 ст. 376 ЦК), до спадкоємців переходить право власності на будівельні матеріали, обладнання тощо, які були використані в процесі цього будівництва.

Таким чином, розглядаючи спір про визнання права власності на нерухоме майно, суд повинен встановити: чи має позивач доказ про відведення земельної ділянки для цієї мети, відповідний документ, який дає право виконувати будівельні роботи, чи належно затверджений проект, чи не було істотно порушено будівельні норми і правила.

У п. 17 постанови Пленуму ВСУ від 31 березня 1995 р. № 5 «Про судову практику в справах про встановлення фактів, що мають юридичне значення» зазначається, що суди повинні мати на увазі, що факт володіння громадянином жилим будинком на праві власності встановлюється судом, якщо у заявника був правовстановлюючий документ на цей будинок, але його втрачено і немає можливості підтвердити наявність права власності не в судовому порядку. В таких справах заявник має подати докази про відсутність можливості одержання чи відновлення відповідного документа про право власності та про те, що на підставі цього документа житловий будинок належав йому на праві власності.

При прийнятті рішення суд повинен врахувати, чи не була спірна споруда побудована спадкодавцем або перебудована спадкоємцем самочинно. Тому у разі відсутності документа про право на житловий будинок або документів про здійснення будівництва спірної споруди позивач повинен довести ту обставину, що відповідні документи було видано у встановленому законом порядку, але їх було втрачено спадкодавцем або спадкоємцем. В іншому випадку суд не матиме доказів того, що спірний об'єкт нерухомого майна побудований у порядку, передбаченому законом, він не є самочинно побудованим і щодо нього можуть бути визнані речові права в разі їх порушення іншими учасниками цивільних відносин.

Отже, в будь-якому спорі щодо прав на житловий будинок суд повинен встановити, чи є у позивача правовстановлюючі або правопідтверджуючі документи на спірний будинок. Якщо такі документи у нього відсутні, то суду належить встановити, чи вони коли-небудь видавались, але втрачені позивачем чи його спадкодавцем. Оскільки в п. 1 ст. 60 ЦПК вказано, що кожна сторона зобов'язана довести ті обставини, на які вона посилається як на підставу своїх вимог і заперечень, крім випадків, встановлених ст. 61 цього Кодексу, обов'язок доведення вказаних фактів покладається саме на позивача, а не на суд, що вирішує спір. При цьому положення п. 1 ст. 61 ЦПК, в якому вказано, що обставини, визнані сторонами та іншими особами, які беруть участь у справі, не підлягають доказуванню, не може бути підставою для визнання права власності на житловий будинок за будь-ким тільки на тих підставах, що ця обставина визнається відповідачем.

Іншою проблемою судової практики є те, що досить часто трапляються випадки задоволення судами позовів про визнання права власності на будинковолодіння, його частину або на частки у праві спільної часткової власності на нього. Водночас цивільним законодавством будинковолодіння не визнається об'єктом цивільних прав. Ця проблема пов'язана з тим, що протягом певного часу органами місцевого самоврядування видавалися свідоцтва про право власності на будинковолодіння. Однак із прийняттям ЦК 2003 р. набуло чинності положення п. 1 ст. 380 ЦК про те, що житловим будинком є будівля капітального типу, споруджена з дотриманням вимог, встановлених законом, іншими нормативно-правовими актами, і призначена для постійного у ній проживання. У свою чергу під будинковолодінням розуміється житловий будинок та господарські будівлі і споруди, які призначені для його обслуговування. При цьому в ЦК реалізовано концепцію правового зв'язку між головною і приналежною речами. Так, відповідно до п. 1 ст. 186 ЦК річ, призначена для обслуговування іншої (головної) речі і пов'язана з нею спільним призначенням, є її приналежністю. Приналежність слідує за головною річчю, якщо інше не встановлено договором або законом (п. 2 ст. 186 ЦК). Також підкреслимо, що в Законі України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» не передбачено

компетенції реєстратора щодо здійснення державної реєстрації приналежностей нерухомої речі. Так, відповідно до п. 1.5 Тимчасового положення про порядок державної реєстрації права власності та інших речових прав на нерухоме майно від 07 лютого 2002 р. № 7/5, зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 18 лютого 2002 р. за № 157/6445, приналежності нерухомої речі не є об'єктами державної реєстрації речових прав [20].

Таким чином, господарські будівлі і споруди, що знаходяться на земельній ділянці з головною річчю — житловим будинком і використовуються для його обслуговування, не є окремими об'єктами цивільних прав, а тому на них не може бути визнано право власності ні окремо від головної речі, ні разом із визнанням права власності на головну річ. Поряд із цим суд не може відмовити у задоволенні позову про визнання права власності на житловий будинок і визнання права власності на господарські будівлі і споруди, оскільки вважається, що з визнанням права на головну річ визнано право і на приналежності. Зазначений правовий казус має місце при заявленні в позові належним чином необґрунтованих матеріально-правових вимог про визнання права власності на господарські будівлі і споруди, які є приналежностями головної нерухомої речі.

Ще однією проблемою інституту права власності є те, що досить часто позивачі звертаються до суду з позовом про визнання права власності на частину будинку, при цьому насправді мають на увазі визнання права на певну частку у праві спільної часткової власності.

Відповідно до п. 1 ст. 356 ЦК власність двох чи більше осіб із визначенням часток кожного з них у праві власності є спільною частковою власністю. При цьому відповідно до п. 1 ст. 358 ЦК право спільної часткової власності здійснюється співвласниками за їхньою згодою. Отже, кожен із співвласників спільної часткової власності має право на надання йому у володіння та користування тієї частини спільного майна в натурі, яка відповідає його частці у праві спільної часткової власності (п. 3 ст. 358 ЦК). Також необхідно вказати, що відповідно до п. 1 ст. 361 ЦК співвласник має право самостійно розпорядитися своєю часткою у праві спільної часткової власності.

Таким чином, об'єктом права спільної часткової власності є частка у праві власності, що визначається ідеальними долями, а не частина об'єкта цивільних прав. Відповідно позивач може заявити позов про визнання права власності саме на частку у праві спільної часткової власності, а не на частину нерухомого майна. Позов про визнання права власності на частину нерухомої речі можливий щодо такої частини, яку може бути відокремлено від іншої частини і використано окремо. В такому випадку визнання права власності на частину речі повинно призвести до виникнення двох окремих об'єктів цивільних прав — нерухомих речей, що, у свою чергу, можливо тільки після здійснення державної реєстрації речового права на такі речі.

Отже, договір про поділ нерухомої речі на певні частини або ухвалення судом рішення про поділ речі на частини призводить до виникнення нових об'єктів цивільних прав. А тому визнання права власності на частину нерухомої речі не може бути здійснено судом без надання позивачем доказів того, що сторони уклали договір про поділ речі, або без заявлення вимоги про проведення реального поділу речі чи виділення з неї її частини.

В результаті проведеного дослідження можна зробити висновок про те, що на сучасному етапі розвитку позову про визнання права власності все ще існує значна кількість питань, які необхідно вирішити як на доктринальному рівні пізнання правового інституту, так і на емпіричному рівні правозастосування відповідних правових механізмів. На жаль, сьогодні трапляються випадки, в яких судами ухвалюються рішення, що за змістом суперечать положенням імперативних правових норм, але обґрунтовуються тим, що зміст рішення хоч і суперечить закону, але, на думку його авторів, є справедливим. Проте ухвалення вказаних рішень може бути обґрунтовано лише доцільністю захисту прав певної особи. Однак поняття доцільності не є правовою категорією, а ухвалення рішення на основі доцільності, а не на основі норми позитивного права, прямо суперечить принципу законності, оскільки доцільність завжди стоїть понад законом. Тому, на нашу думку, для формування єдиної судової практики повинна бути прийнята постанова пленуму ВССУ, в якій необхідно вирішити усі розглянуті проблеми.

Список використаних джерел

1. *Коташевська Т.* Визнання права власності в судовому порядку на самочинне будівництво — не завжди суди на таке йдуть! // Юридичний журнал. — 2008. — № 7–8. — С. 161–162.
2. *Кіпенко І.* Узагальнення судової практики розгляду судами Харківської області справ про спадкування // Актуальні питання цивільного та господарського права. — 2009. — № 3.
3. *Костюкович С.* Право власності на спадкове майно : існуючі проблеми та шляхи вирішення // Юридичний вісник України. — 2011. — № 39. — С. 13.
4. *Гупаловська О.* Позов про визнання права власності як речово-правовий засіб захисту права власності // Вісник. — 2010. — Вип. 50. — С. 161–165.
5. *Кот О.* Деякі проблеми визнання права власності на самочинно збудоване нерухоме майно // Право України. — 2011. — № 5. — С. 136–141.
6. *Шульга М. В.* Особливості визнання права власності та прийняття в експлуатацію самочинно зведених об'єктів індивідуальної забудови / М. В. Шульга, Т. Г. Варшамян // Мала енциклопедія нотаріуса. — 2010. — № 5 (53).
7. Цивільний кодекс України від 16 січня 2003 р. № 435-IV [Електронний ресурс]. — Режим доступу : <http://zakon.rada.gov.ua/go/435-15>
8. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень : Закон України від 01 липня 2004 р. № 1952-IV [Електронний ресурс]. — Режим доступу : <http://zakon.rada.gov.ua/go/1952-15>
9. Про нотаріат : Закон України від 02 вересня 1993 р. № 3425-XII [Електронний ресурс]. — Режим доступу : <http://zakon.rada.gov.ua/go/3425-12>

10. Ухвала колегії суддів Верховного Суду України від 07 вересня 2011 р. у справі № 6-44936св10 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://reyestr.court.gov.ua/>
11. Постанова Пленуму Верховного Суду України від 30 травня 2008 р. № 7 «Про судову практику у справах про спадкування» [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/v0007700-08/>
12. Ухвала Верховного Суду України від 29 жовтня 2008 р. у справі № 6-4504св08 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://reyestr.court.gov.ua/>
13. Ухвала Верховного Суду України від 06 жовтня 2010 р. у справі № 6-20623св09 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://reyestr.court.gov.ua/>
14. Ухвала Верховного Суду України від 02 червня 2010 р. у справі № 6-10079св10 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://reyestr.court.gov.ua/>
15. Ухвала Верховного Суду України від 02 лютого 2011 р. у справі № 6-33608св10 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://reyestr.court.gov.ua/>
16. Рішення Липовецького районного суду Вінницької області від 14 вересня 2011 р. у справі № 2-522/11 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://reyestr.court.gov.ua/>
17. Рішення Липовецького районного суду Вінницької області від 22 вересня 2011 р. у справі № 2-532/11 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://reyestr.court.gov.ua/>
18. Земельний кодекс України від 13 березня 1992 р. № 2196-XII [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon.nau.ua/doc/?code=2196-12>
19. Цивільний кодекс Української Радянської Соціалістичної Республіки від 18 липня 1963 р. № 1540-VI [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1540-06>
20. Тимчасове положення про порядок державної реєстрації права власності та інших речових прав на нерухоме майно, затв. Наказом Міністерства юстиції України 18 лютого 2002 р. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : www.yurradnik.com.ua/news.php?action=arc&news=762

Гвоздик П. О., Бородовський С. О. Проблеми позову про визнання права власності на нерухоме майно, що входить до складу спадщини

Анотація. Статтю присвячено висвітленню і вирішенню проблемних питань задоволення позову про визнання права власності на земельну ділянку, яку передано спадкодавцеві після його смерті, про визнання прав власності на нерухоме майно, щодо якого у позивача відсутні правовстановлюючі документи, визнання права власності на головну нерухому річ та її приналежності.

Ключові слова: право власності, позов, позов про визнання права власності, головна нерухома річ, приналежна нерухома річ, частка у праві власності.

Гвоздик П. А., Бородовский С. А. Проблемы иска о признании права собственности на недвижимое имущество, которое входит в состав наследства

Аннотация. Статья посвящена решению проблемных вопросов удовлетворения иска о признании права собственности на земельный участок, переданный наследодателю по наследству после его смерти, признании права собственности на недвижимое имущество, на которое у истца отсутствуют правоустанавливающие документы, признании права собственности на главную вещь и ее принадлежности.

Ключевые слова: право собственности, иск, иск о признании права собственности, главная недвижимая вещь, принадлежность, часть в общей частичной собственности.

Gvozdyk P. A., Borodovsky S. A. Real estate title property right lawsuit problems

Summary. This article is about real estate title property right lawsuit problems, confession of real estate title property right after testator's death, title confession of property right for real estate to which a claimant has no legal documents.

Key words: ownership, claim, claim on title confession, main real thing, lodged real thing, part of ownership.