

### Загальні положення про право власності

Однією із фундаментальних підгалузей цивільного права є речове право, тобто сукупність правових норм, які забезпечують задоволення інтересів особи шляхом безпосереднього впливу на річ, що перебуває у сфері її панування.

У системі речового права право власності є одним із основних інститутів. Під поняттям права власності у загальному трактуванні слід розуміти право особи на річ (майно), яке вона здійснює відповідно до закону за своєю волею, незалежно від волі інших осіб. Окрім ЦК України додаткове регулювання відносин власності здійснюється Законом України "Про власність".

Зміст права власності становлять належні власникові повноваження з володіння, користування та розпорядження:

- повноваження з володіння — це юридично закріплена можливість фактичного господарського панування власника над річчю (майном);
- повноваження з користування — це юридично забезпечена можливість вилучення з речі (майна) корисних властивостей, шляхом її використання;
- повноваження з розпорядження — це юридично забезпечена можливість визначити долю речі (майна) шляхом учинення юридичних актів щодо речі. Розпорядження переважно здійснюється шляхом передачі, відчуження чи відмови від речі (майна).

Усі зазначені повноваження в своїй сукупності становлять "тріаду" повноважень власника. При цьому, законодавець гарантує непорушність та неможливість безпідставного позбавлення чи обмеження права власності.

Однак, як і будь-яке суб'єктивне цивільне право, право власності має свої межі. Власник може володіти, користуватись та розпоряджатись річчю (майном) на власний розсуд, окрім випадків, що прямо передбачено законом. Наприклад, власник повинен здійснювати належне йому право власності законно, дотримуючись моральних засад суспільства, не заподіюючи шкоду правам, свободам та гідності громадян, інтересам суспільства, не погіршуючи екологічну ситуацію та природні якості землі тощо.

Слід також зазначити, що окрім повноважень на власника покладено й цілу низку обов'язків, тобто ми можемо говорити, що власність зобов'язує. Один із перших обов'язків полягає в тому, що на власника лягає тягар з утримання речі. Другим аспектом цього питання є те, що ризик випадкового пошкодження (псування) речі також покладено на власника.

На сьогодні в Україні існують такі форми власності: приватна, державна та комунальна. Цей поділ проведено залежно від суб'єктів, які здійснюють повноваження власника. За приватної форми власності власником майна є фізична або юридична особа; за державної — держава Україна; за комунальної — територіальні громади. Однак такий поділ права власності на форми вже не має такого істотного значення, як це було за радянських часів, де домінувала державна власність. На сьогодні ж в Україні проголошено принцип юридичної рівності усіх форм власності, і тому цей поділ практично втрачає свій сенс.

Окрім форм права власності виокремлюють і види права власності, зокрема: а) право особистої та спільної власності; б) право довірчої власності, яке виникає внаслідок закону або договору управління майном тощо.

Важливу роль у праві власності відіграє момент виникнення та припинення права власності.

Виникнення права власності можливе за наявності певного юридичного факту (підстави виникнення). Розрізняють первісні та похідні способи виникнення права власності.

За первісних способів набуття право власності виникає вперше або не залежить від волі попередніх власників. До первісних способів набуття права власності належать: створення нової речі внаслідок виробничої діяльності (виробництва), переробки (специфікації), володіння плодами і доходами, привласнення загальнодоступних дарів природи, придбання права власності на безхазяйну річ та рухоме майно, від якого власник відмовився, бездоглядні тварини, знахідка, скарб, набувальна давність.

За похідних способів набуття права власності виникає у суб'єкта внаслідок волевиявлення попереднього власника. До похідних способів належать перехід права власності за правочином.

Виробництво — це виготовлення (створення) речі. Право власності на вироблену річ належить особі, яка її створила. Право власності на цю річ виникає з моменту її виготовлення, проте в окремих випадках воно може виникати з моменту прийняття до експлуатації чи державної реєстрації. До цього часу особа є власником майна, обладнання тощо, які було використано в процесі його створення.

Переробка (специфікація) — використання однієї речі (матеріалу), в результаті чого створюється нова річ. За загальним правилом, право власності на перероблену річ належить особі, яка є власником матеріалу. Власник матеріалу, який набув право власності на виготовлену з нього річ, зобов'язаний відшкодувати вартість переробки особі, яка її здійснила. Особа, яка самочинно переробила чужу річ, не набуває право власності на нову річ і зобов'язана відшкодувати власникові матеріалу його вартість. Якщо вартість переробки і створеної нової речі істотно перевищує вартість матеріалу, право власності на нову річ набуває особа, яка здійснила таку переробку, за умови відшкодування нею власникові матеріалу його вартості та завдані збитки.

Володіння плодами і доходами — особа, яка використовує певну річ на законних підставах (юридичних титулах) має право привласнити плоди та доходи, як результат господарської експлуатації майна, якщо інше не передбачено законом.

Привласнення загальнодоступних дарів природи — особа, яка збирала ягоди, лікарські рослини, зловила рибу або здобула іншу річ у лісі, водоймі тощо, є їх власником, якщо вона діяла відповідно до закону, місцевого звичаю або загального дозволу власника відповідної земельної ділянки.

Безхазяйне майно — це річ, яка не має власника або власник якої невідомий. До таких речей належать: речі, від яких власник відмовився, знахідка, бездоглядна тварина та скарб.

Законодавець розрізняє правовий режим безхазяйного майна для нерухомості та для рухомого майна. Якщо безхазяйне майно є нерухомою річчю, то її бере на облік орган, що здійснює державну реєстрацію прав на нерухоме майно, за заявою органу місцевого самоврядування, на території якого це майно розміщено. Після спливу одного року з дня взяття на облік безхазяйної нерухомої речі її може бути передано за рішенням суду в комунальну власність. Якщо безхазяйне майно є рухомою річчю, то воно може набуватись у власність за набувальною давністю, окрім випадків, якщо законом встановлено інший порядок.

Реалізуючи своє право власності, власник може відмовитися від свого майна, заявивши про це або вчинивши інші дії, які свідчать про його відмову від права власності. Тому в цьому випадку особа, яка заволоділа рухомою річчю, від якої власник відмовився, набуває право власності на цю річ із моменту заволодіння нею.

Дещо по-іншому визначено правовий режим для знахідки. Знахідкою слід вважати загублену річ, яку знайшла інша особа. Особа, яка знайшла загублену річ, зобов'язана негайно повідомити про це особу, яка її загубила або власника речі та повернути знайдену річ цій особі. Якщо особа знайшла загублену річ у приміщенні або транспортному засобі, вона зобов'язана передати її особі, яка представляє володільця цього приміщення чи транспортного засобу. І з цього моменту особа, якій передано знахідку, набуває прав та обов'язків особи, яка знайшла загублену річ. Якщо ж особа, яка загубила цю річ, або власник речі чи їх перебування невідомі, то особа, яка знайшла загублену річ, зобов'язана заявити про знахідку міліції або органів місцевого самоврядування. Після цього особа, яка знайшла загублену річ, має право зберігати її в себе або здати на зберігання міліції, або органів місцевого самоврядування, або передати знахідку особі, яку вони вказали. Якщо знайдена річ швидко псується, або витрати на її зберігання є непропорційно великими порівняно з її вартістю, то цю річ може продати особа, яка її знайшла, з одержанням письмових доказів, що підтверджують суму виторгу. В цьому випадку сума грошей, одержана від продажу

знайденої речі, підлягає поверненню особі, яка має право вимагати її повернення.

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 права на річ особі, яка її знайшла, міліції або органам місцевого самоврядування.

Однак особа може і відмовитися від набуття права власності на знахідку, в цьому разі річ переходить у власність територіальної громади.

Особа, яка знайшла загублену річ, має право вимагати від особи, якій вона повернута, або особи, яка набула право власності на неї, відшкодування необхідних витрат, пов'язаних із знахідкою (зберігання, розшук власника, продаж речі тощо), а також винагороду за знахідку в розмірі до 20% вартості речі. Право на одержання винагороди не виникає, якщо особа, яка знайшла загублену річ, не заявила про знахідку або вчинила спробу приховати її.

Майже аналогічний правовий режим визначено для бездоглядних тварин. Особа, яка затримала бездоглядну домашню тварину, зобов'язана негайно повідомити про це власника та повернути її. Якщо власник бездоглядної домашньої тварини або місце його перебування невідомі, особа, яка затримала тварину, зобов'язана протягом 3 днів заявити про це міліції або органам місцевого самоврядування, який вживає заходів щодо розшуку власника. У разі повернення бездоглядної домашньої тварини власникові особа, яка затримала тварину, та особа, якій її було передано на утримання та в користування, мають право на відшкодування витрат, пов'язаних з утриманням тварини, з врахуванням вигод, здобутих від користування нею.

Якщо протягом шести місяців з моменту заявлення про затримання бездоглядної робочої або великої рогатої худоби і протягом 2 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, в якій вони були на утриманні та в користуванні. У разі відмови особи, в якій 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.

Певні особливості має також і правовий режим скарбу. Скарбом є закопані в землі чи приховані іншим чином гроші, валютні цінності, інші цінні речі, власник яких невідомий або за законом втратив на них право власності. За загальним правилом, особа, яка виявила скарб, набуває право власності на нього. Однак якщо скарб було приховано в майні, що належить на праві власності іншій особі, особа, яка виявила його, та власник майна, у якому скарб було приховано, набувають у рівних частках право спільної часткової власності на нього. Якщо скарб є пам'яткою історії та культури, право власності на нього набуває держава, а особа, що виявила такий скарб, має право на одержання від держави винагороди у розмірі до 20% від його вартості.

Вперше у вітчизняному законодавстві визначено поняття надувальної давності, тобто строку, впродовж якого особа, що добросовісно заволоділа чужим майном і продовжує відкрито, безперервно володіти майном, набуває право власності на це майно. Строк набувальної давності становить для нерухомого майна — 10 років, для рухомого майна — 5 років. Особа, яка заявляє про давність володіння, може додати до часу свого володіння весь час, протягом якого цим майном володіла особа, чиїм спадкоємцем ( правонаступником) вона є. Окремо слід зазначити, що коли 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.

Приватизація державного майна та майна, що є в комунальній власності, означає безоплатне чи оплатне відчуження державного та комунального майна у власність фізичних чи юридичних осіб. На сьогодні особливості здійснення приватизації врегульовано Законами України "Про приватизацію державного майна", "Про приватизацію державного житлового фонду", "Про особливості приватизації об'єктів незавершеного будівництва", "Про приватизацію невеликих державних підприємств (малу приватизацію)" тощо.

Окрім первісних способів набуття права власності певні особливості мають і похідні способи набуття права власності, зокрема набуття права власності за договором. Зокрема, 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, а також вручення коносаменту або іншого товарно-розпорядчого документа на майно. Якщо договори підлягають нотаріальному посвідченню чи державній реєстрації, то право власності переходить із моменту відповідного посвідчення чи реєстрації.

Припинення права власності можливо лише у випадках, що передбачені законом. Причому слід відмежовувати припинення права власності, що залежить від волі власника (відчуження власником свого майна, відмова власника від права власності; знищення майна) та того, що не залежить від волі власника (припинення права власності на майно, яке за законом не може належати цій особі; викуп пам'яток історії та культури; викуп земельної ділянки у зв'язку із суспільною необхідністю; викуп нерухомого майна у зв'язку з викупом з метою суспільної необхідності земельної ділянки, на якій його розміщено; звернення стягнення на майно за зобов'язаннями власника; реквізиція; конфіскація; припинення юридичної особи чи смерті власника).

Відчуження власником свого майна — це вид розпорядження власника своїм майном, шляхом учинення відповідного правочину. В цьому разі право власності припиняється за правилами переходу права власності за договором.

Відмова власника від права власності — здійснюється у разі, якщо особа може відмовитися від права власності на майно, заявивши про це або вчинивши інші дії, які свідчать про її відмову від права власності.

Знищення майна — вид розпорядження, внаслідок якого особа вчиняє дії, спрямовані на припинення існування відповідного майна. В цьому разі право власності припиняється з моменту знищення цього майна.

Щодо особливостей припинення права власності шляхом вилучення майна у власника, то слід зауважити, що воно можливе як на відплатній, так і на безвідплатній основі.

До підстав примусового вилучення майна на відплатній (компенсаційній) основі належать:

1) припинення права власності особи на майно, яке не може їй належати — можливе у випадку, коли з підстав, що не були заборонені законом, особа набула право власності на майно, яке за законом, що був прийнятий пізніше, не може їй належати, це майно має бути відчужене власником протягом строку, встановленого законом;

2) викуп земельної ділянки з метою суспільної необхідності — здійснюється за згодою власника або за рішенням суду в порядку, встановленому законом. Рішення про викуп земельної ділянки у зв'язку з суспільною необхідністю приймає у межах своєї компетенції орган державної влади, орган влади АРК або орган місцевого самоврядування, про що попереджують власника певної земельної ділянки не пізніше ніж за рік до викупу. Плата за земельну ділянку, яку викупувають (викупна ціна, тобто ринкова вартість земельної ділянки і нерухомого майна, що на ній розміщено, та збитки, завдані власникові у зв'язку з викупом земельної ділянки (у тому числі упущена вигода), у повному обсязі), строки та інші умови викупу визначаються за домовленістю з власником ділянки, а в разі спору — судом;

3) припинення права власності на нерухоме майно у зв'язку з викупом земельної ділянки, на якій вони розміщені, — здійснюються за рішенням суду шляхом їх викупу і з обов'язковим попереднім відшкодуванням збитків у повному обсязі. Позов про викуп такого нерухомого майна подають відповідні органи. Суд може постановити рішення про знесення житлового будинку, інших будівель, споруд, насаджень, які розміщено на земельній ділянці, що підлягає викупу, або про перенесення їх, за бажанням власника, на іншу земельну ділянку та їх відбудову, якщо це можливо, з попереднім відшкодування збитків, у тому числі витрат на поліпшення якості земельної ділянки та упущеної вигоди;

4) викуп пам'ятки історії та культури, що утримуються безгосподарно, — якщо власник пам'ятки історії та культури після попередження про їх безгосподарне утримування не вживе заходів щодо її збереження, зокрема у зв'язку з неможливістю створення необхідних для цього умов, суд за позовом державного органу з питань охорони пам'яток історії та культури може постановити рішення про її викуп. Викуплена пам'ятка історії та культури переходить у власність держави. Викупна ціна пам'ятки історії та культури визначається за згодою сторін, а в разі спору — судом;



5) реквізиція — примусовий викуп майна у власника за умови попереднього та повного відшкодування його вартості. Реквізиція можлива у разі стихійного лиха, аварії, епідемії, епізоотії та за інших надзвичайних обставин, з метою суспільної необхідності. Реквізоване майно переходить у власність держави або знищується.

До підстав примусового вилучення майна на безвідплатній основі належить конфіскація, тобто позбавлення права власності на майно за рішенням суду як санкція за вчинення правопорушення (конфіскація) у випадках, встановлених законом. Конфісковане майно переходить у власність держави. Іноді законодавець може передбачати й інші способи примусового та безоплатного позбавлення власності, наприклад, націоналізацію, безакцептне списання тощо.

---

### Право спільної власності

Досить часто буває, що одне й те саме майно може належати на праві власності декільком особам (співвласникам). В цьому разі, виникає право спільної власності як право двох або більше осіб за спільною згодою володіти, користуватися та розпоряджатися належним їм майном, що становить єдине ціле.

Розрізняють такі види права спільної власності: право спільної часткової власності та право спільної сумісної власності.

Право спільної часткової власності — право двох або більше осіб разом за спільною згодою володіти, користуватись та розпоряджатись єдиним майном, що належить їм на праві власності, з виділенням долі кожного з них. Законодавець право спільної часткової власності презюмує.

Визначаючи частки у праві спільної часткової власності, слід вважати, що вони є рівними, якщо інше не визначено за домовленістю співвласників або законом. Слід також враховувати і внесок кожного із співвласників у придбання (виготовлення, спорудження) майна.

Особливу роль під час визначення частки в майні відіграє також і покращення спільного майна, які здійснив один із співвласників. Наприклад, якщо співвласник власним коштом та за згодою всіх співвласників здійснив поліпшення спільного майна, які не можна відокремити, то він має право на відповідне збільшення своєї частки у праві спільної часткової власності. Якщо ж ці поліпшення можна відокремити, то вони є власністю того із співвласників, який їх зробив, якщо інше не встановлено домовленістю співвласників.

Здійснення права спільної часткової власності відбувається за згодою співвласників, в тому числі шляхом укладення договору про порядок володіння та користування спільним майном. Причому кожен із співвласників має право на надання йому у володіння та користування тієї частини спільного майна в натурі, яка відповідає його частці у праві спільної часткової власності.

При здійсненні спільної часткової власності співвласники наділені правами та обов'язками щодо спільного майна, так само як при праві особистої власності, однак у відповідній частині. Наприклад, співвласники отримують право на плоди, продукцію та доходи від використання майна відповідно до їх часток. Однак співвласники відповідно до своєї частки зобов'язані здійснювати витрати на утримання спільного майна.

Окремо слід звернути увагу і на розпорядження спільним майном шляхом відчуження чи виділення. Приміром, співвласник має право самостійно відчужити свою частку у праві спільної часткової власності. Однак у разі продажу частки у праві спільної часткової власності співвласник має переважне право перед іншими особами на її купівлю за ціною, оголошеною для продажу, та на інших рівних умовах, крім випадку продажу з публічних торгів. Продавець частки у праві спільної часткової власності зобов'язаний письмово повідомити інших співвласників про намір продати свою частку, вказавши ціну та інші умови, на яких він її продає. Якщо інші співвласники відмовилися від здійснення переважного права купівлі чи не здійснять цього права щодо нерухомого майна протягом 1 місяця, а щодо рухомого майна — протягом 10 днів від дня отримання ними повідомлення, продавець має право продати свою частку іншій особі. Якщо бажання придбати частку у праві спільної часткової власності виявили кілька співвласників,

продавець має право вибору покупця.

Співвласник має також право на виділення йому частки із майна, що є у спільній частковій власності. Причому виділення може провадитись як в натурі, так і за його згодою шляхом грошової компенсації.

Від виділення слід відмежовувати поділ спільного майна, тобто проведений за згодою усіх співвласників розподіл спільного майна в натурі між усіма співвласниками. При поділі, на відміну від виділення, відносини спільної власності припиняються.

Право особи на частку в спільному майні може бути припинено за рішенням суду на підставі позову інших співвласників, якщо:

- 1) частка є незначною і її не може бути виділено в натурі;
- 2) річ є неподільною;
- 3) спільне володіння і користування майном є неможливим;
- 4) таке припинення не завдасть істотної шкоди інтересам співвласника та членам його сім'ї (ст. 365 ЦК).

Право спільної сумісної власності є правом двох або більше осіб разом за спільною згодою володіти, користуватись та розпоряджатись єдиним майном, що належить їм на праві власності, частки якого попередньо не визначено. Право спільної сумісної власності виникає лише у разі, якщо це прямо передбачено в законі.

На сьогодні законодавець відзначає дві підстави виникнення права спільної сумісної

власності:

- набуття майна подружжям за час шлюбу;
- набуття майна в результаті спільної праці та за спільні грошові кошти членів сім'ї.

Особливості правового режиму майна подружжя за час шлюбу додатково регулюють ст.ст. 60—74 СК України. Особливості правового режиму майна, набутого в результаті спільної праці та за спільні грошові кошти членів сім'ї, регулює Закон України "Про особисте селянське господарство".

Співвласники майна, що є у спільній сумісній власності, володіють і користуються ним спільно, якщо інше не встановлено домовленістю між ними. Розпорядження майном, що є у спільній сумісній власності, здійснюється за згодою всіх співвласників. У разі вчинення одним із співвласників правочину щодо розпорядження спільним майном вважається, що його вчинено за згодою всіх співвласників.

Виділення майна, що є у спільній сумісній власності, здійснюється за бажанням співвласника. У разі виділення частки із майна, що є у спільній сумісній власності, вважається, що частки кожного із співвласників у праві спільної сумісної власності є рівними, якщо інше не встановлено домовленістю між ними, законом або рішенням суду. Причому виділення може провадитись як у натурі, так і, за згодою співвласника, шляхом грошової компенсації.

Поділ майна, що є у спільній сумісній власності, здійснюється за домовленістю між співвласниками цього майна. У разі поділу майна, що є у спільній сумісній власності, вважається, що частки співвласників у праві спільної сумісної власності є рівними, якщо інше не встановлено домовленістю між ними або законом. Окрім цього, за рішенням суду частку співвласника може бути збільшено або зменшено з урахуванням обставин, які мають істотне значення. Наприклад, суд може відійти від рівності часток при поділі майна подружжя та визнати за одним із подружжя право на більшу частку в спільному майні з урахуванням інтересів неповнолітніх осіб, що залишаються на його утриманні (ст. 70 СК). У разі поділу майна між співвласниками право спільної сумісної власності на нього припиняється.

### Особливості окремих різновидів права власності

До особливостей окремих різновидів права власності належать: право власності на земельні ділянки та право власності на житло.

Земля є специфічним об'єктом права власності, оскільки відповідно до ст. 13 Конституції України земля, її надра, атмосферне повітря, водні та інші природні ресурси, у межах території України, природні ресурси її континентального шельфу, виключної (морської) економічної зони є об'єктами права власності Українського народу. У законодавстві використано поняття "землі" та "земельна ділянка". Різниця між ними полягає у тому, що землі є поняттям загальним і визначається здебільшого як об'єкт правової охорони та природне багатство, яке є важливою складовою національної безпеки держави. Земельні ділянки — це річ, яка може бути об'єктом цивільно-правових відносин.

Право власності на землю полягає в юридично закріпленій можливості особи володіти, користуватися і розпоряджатися земельною ділянкою на підставах і умовах, передбачених чинним законодавством. Право власності на земельну ділянку набувається і здійснюється відповідно до закону. Земельна ділянка — це частина земельної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами. Право власності поширюється на поверхневий (ґрунтовий) шар у межах цієї ділянки, на водні об'єкти, ліси, багаторічні насадження, які на ній є, а також на простір, що є над і під поверхнею ділянки, висотою та глибиною, які необхідні для зведення житлових, виробничих та інших будівель і споруд (ст. 373 ЦК). Власник має право використовувати земельну ділянку на свій розсуд відповідно до цільового призначення, а також усе, що міститься над і під поверхнею цієї ділянки, якщо інше не встановлено законом і не порушує прав інших осіб.

На відміну від земельного, у цивільному законодавстві суб'єктами права власності на землю (земельну ділянку) є:

- фізичні та юридичні особи (на землі приватної власності),
- держава (на землі державної власності),
- територіальні громади (на землі комунальної власності).

Підстави набуття права власності на землю визначено у ст.ст. 81—91 ЗК України. Однак ці підстави та порядок набуття права власності на земельні ділянки диференціюють залежно від суб'єктів.

Фізичні особи — громадяни України можуть набути права власності на земельну ділянку із таких підстав: укладення цивільно-правових угод, договору купівлі продажу, дарування, міни, безоплатної передачі земель державної і комунальної власності, приватизації земельних ділянок, які раніше було надано в користування, прийняття спадщини, виділення в натурі (на місцевості) належної земельної ділянки (паю). Особам чи їхнім спадкоємцям, які мали у власності земельні ділянки до 15 травня 1992 р., земельні ділянки не повертаються.

Іноземці та особи без громадянства можуть набувати право власності на землю (земельні ділянки) відповідно до закону. Їм надано право набути у власність земельні ділянки несільськогосподарського призначення в межах населених пунктів, а також на земельні ділянки несільськогосподарського призначення, на яких розташовано об'єкти нерухомого майна, що належать їм на праві приватної власності. Спектр можливостей щодо набуття права власності на земельні ділянки для цієї категорії суб'єктів є доволі звужений: придбання за договором купівлі-продажу, дарування, міни, іншими цивільно-правовими угодами, викуп земельної ділянки, на якій розташовано об'єкти нерухомого майна, що належать їм на праві власності, прийняття спадщини. Іноземні громадяни та особи без громадянства, які прийняли у спадщину земельні ділянки сільськогосподарського призначення, повинні протягом року їх відчужити. Іноземні юридичні особи можуть набувати право власності на землі несільськогосподарського призначення.

Юридичні особи можуть набувати у власність земельні ділянки для здійснення ними підприємницької діяльності у разі: придбання за договором купівлі-продажу, дарування, міни, іншими цивільно-правовими правочинами, внесення земельних ділянок їх засновниками до статутного фонду, прийняття спадщини, виникнення інших підстав, передбачених законодавством.

Іноземні юридичні особи можуть набувати право власності на земельну ділянку несільськогосподарського призначення: у межах населених пунктів у разі придбання об'єктів нерухомого майна та для спорудження об'єктів, пов'язаних зі здійсненням підприємницької діяльності в Україні, а також за межами населених пунктів у разі придбання об'єктів нерухомого майна. Земельні ділянки сільськогосподарського призначення, отримані у спадщину іноземними юридичними особами, мають бути відчужено протягом року.

Територіальні громади набувають у комунальну власність земельні ділянки у разі: передавання земель державної власності, примусового відчуження земельних ділянок у власників із мотивів суспільної необхідності, прийняття спадщини, придбання за договором купівлі-продажу, дарування, міни, іншими цивільно-правовими угодами.

У власності держави перебувають усі землі України, крім земель, які перебувають у комунальній чи приватній власності. Держава набуває право власності на земельні ділянки у разі: відчуження земельних ділянок у власників із мотивів суспільної необхідності, придбання за договором купівлі-продажу, дарування, міни, іншими цивільно-правовими угодами, конфіскації земельної ділянки, прийняття спадщини, передання у власність держави земельних ділянок комунальної власності територіальними громадами.

Іноземні держави та міжнародні організації можуть бути суб'єктами права власності на земельну ділянку, на якій розташовано будівлі та споруди дипломатичних представництв, відповідно до міжнародних договорів.

Права та обов'язки суб'єктів права власності на землю (земельну ділянку) встановлено земельним законодавством (ст.ст. 90—91 ЗК). Власнику земельної ділянки надано право: продавати та іншим способом відчужувати земельну ділянку, передавати її в оренду, спадщину чи заставу, право використовувати у встановленому законом порядку для власних потреб наявні на земельній ділянці загальнопоширені корисні копалини,

лісові насадження, водні об'єкти та інші корисні властивості землі, самостійно господарювати на земельній ділянці, зводити на ній будівлі та споруди, створювати закриті водойми, здійснювати перебудову, а також право дозволяти будівництво на своїй ділянці іншим особам.

Власникові земельної ділянки належить право власності на зведені ним будівлі, споруди та інше нерухоме майно. Право на забудову власник земельної ділянки реалізує за умови додержання ним архітектурних, будівельних, санітарних, екологічних та інших норм і правил, та використання її за цільовим призначенням. Тому особа, яка здійснила або здійснює самочинне будівництво нерухомого майна на земельній ділянці, не набуває права власності на нього.

Однак за рішенням суду право власності на самочинно збудоване нерухоме майно може бути визнано за особою, яка здійснила самочинне будівництво на земельній ділянці, яку не було їй відведено для цієї мети, за умови надання земельної ділянки у встановленому порядку особі під уже збудоване нерухоме майно. Якщо власник (користувач) земельної ділянки заперечує проти визнання права власності на нерухоме майно за особою, яка здійснила (здійснює) самочинне будівництво на його земельній ділянці, або якщо це порушує права інших осіб, майно підлягає знесенню особою, яка здійснила (здійснює) самочинне будівництво, або за її рахунок.

На вимогу власника (користувача) земельної ділянки суд може визнати за ним право власності на нерухоме майно, яке самочинно збудовано на ній, якщо це не порушує права інших осіб. Особа, яка здійснила самочинне будівництво, має право на відшкодування витрат на будівництво, якщо право власності на нерухоме майно визнано за власником (користувачем) земельної ділянки, на якій його розміщено. Особа, яка здійснила (здійснює) самочинне будівництво, зобов'язана відшкодувати витрати, пов'язані з приведенням земельної ділянки до попереднього стану. Право власності на земельну ділянку без зміни її цільового призначення та у розмірах, встановлених договором, переходить до особи, яка придбала житловий будинок, будівлю або споруду, які розміщено на земельній ділянці.

Якщо в договорі відчуження житлового будинку, будівлі або споруди не визначено розміру земельної ділянки, до набувача переходить право власності на ту частину земельної ділянки, яку зайнято житловим будинком, будівлею або спорудою, та на частину земельної ділянки, яка є необхідною для їх обслуговування. Якщо житловий будинок розміщено на земельній ділянці, наданій у користування, то у разі їх відчуження до набувача переходить право користування тією частиною земельної ділянки, на якій



їх розміщено, та частиною ділянки, яка необхідна для їх обслуговування.

Окрім низки специфічних прав, власник земельної ділянки зобов'язаний:

- 1) забезпечувати використання земельної ділянки за цільовим призначенням;
- 2) дотримуватися правил добросусідства та обмежень, пов'язаних із встановленням земельних сервітутів та охоронних зон;
- 3) не порушувати прав власників суміжних земельних ділянок та землекористувачів.

Право власності особи на земельну ділянку може бути припинено за таких підстав:

- 1) добровільна відмова власника від права на земельну ділянку;
- 2) смерть власника земельної ділянки за відсутності спадкоємця;
- 3) відчуження земельної ділянки за рішенням власника;
- 4) звернення стягнення на земельну ділянку на вимогу кредитора;
- 5) відчуження земельної ділянки на вимогу кредитора;
- 6) відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності та для суспільних

потреб;

7) конфіскація за рішенням суду;

8) невідчуження земельної ділянки іноземними особами та особами без громадянства у встановлений строк, у випадках, визначених законодавством.

Іншим різновидом є право власності на житло. Право особи на житло полягає в її можливості мати у власності чи отримувати за договором найму з державного фонду житло, а також право користуватися житлом та вимагати від уповноважених органів реалізації цього права в повному обсязі.

Житлом фізичної особи визнається житловий будинок, квартира чи інше приміщення, які призначені та придатні для постійного проживання. Житловим будинком є будівля капітального типу, споруджена з дотриманням вимог, встановлених законом, іншими нормативно-правовими актами, і призначена для постійного у ній проживання. Садибою є земельна ділянка разом із розташованими на ній житловим будинком, господарсько-побутовими будівлями, наземними і підземними комунікаціями, багаторічними насадженнями. У разі відчуження житлового будинку вважають, що відчужується вся садиба, якщо інше не встановлено договором або законом. Квартирою є ізольоване помешкання в житловому будинку, призначене та придатне для постійного у ньому проживання. Крім того, на квартири у дво- або багатоквартирному житловому будинку може поширюватись правовий режим кондомініуму.

Власник житлового будинку, квартири має право використовувати помешкання для власного проживання, проживання членів своєї сім'ї, інших осіб і не має права використовувати його для промислового виробництва. Він 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 власників інших квартир у багатоквартирному житловому будинку та не порушать санітарно-технічних вимог і правил експлуатації будинку.

Якщо будинок споруджено або придбано житлово-будівельним (житловим) кооперативом, то він є його власністю. Тому член житлово-будівельного (житлового)

кооперативу, який не викупив квартири, має право володіння і користування, а за згодою кооперативу — і розпоряджання квартирою, яку він займає в будинку кооперативу. 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 власників квартир (житла). Об'єднання власників квартир, житлових будинків є юридичною особою, яка створюється та діє відповідно до статуту та Закону України "Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку".

---

### **Речові права на чуже майно**

Цивільне законодавство зазначає, що до речових прав на чуже майно належать:

- право володіння;
- право користування (сервітут);
- право користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис);

- право забудови земельної ділянки (суперфіцій).

Однак законом може бути встановлено інші речові права на чуже майно. Тому особа, яка має речове право на чуже майно, має право на його захист, у тому числі і від власника майна (гл. 29 ЦК).

Право володіння як речове право виникає на підставі договору з власником або особою, якій майно було передано власником, а також на інших підставах, встановлених законом. Тому володільцем чужого майна є особа, яка фактично тримає його у себе. Зазначене майно може належати одночасно двом або більше особам.

Володіння може бути законним та незаконним. Законне володіння має спиратись на будь-яку правову підставу (юридичний титул), і його наявність презюмується. Незаконне володіння не спирається на жоден юридичний титул. Незаконне володіння поділяють на добросовісне (якщо володілець не знав та не повинен був знати, що здійснює незаконне володіння) та недобросовісне (якщо володілець знав чи повинен був знати, що здійснює незаконне володіння). Значення цієї диференціації полягає у розподілі між власником та незаконним володільцем доходів та збитків з утримання зазначеного майна, а також у разі набуття майна за набувальною давністю. Окрім цього, недобросовісний володілець зобов'язаний негайно повернути майно особі, яка має на нього право власності або інше право відповідно до договору або закону, або яка є добросовісним володільцем цього майна. У разі невиконання недобросовісним володільцем цього обов'язку заінтересована особа має право пред'явити позов про витребування цього майна.

Право володіння припиняється у разі:

- 1) відмови володільця від володіння майном;
- 2) витребування майна від володільця власником майна або іншою особою;
- 3) знищення майна;

4) в інших випадках, встановлених законом.

Право користування чужим майном (сервітут) може бути встановлено договором, законом, заповітом або рішенням суду щодо земельної ділянки та інших природних ресурсів (земельний сервітут) або іншого нерухомого майна для задоволення потреб інших осіб (особистий сервітут).

Земельний сервітут — це право власника чи землекористувача земельної ділянки на обмежене відплатне чи безвідплатне користування чужою земельною ділянкою. Встановлення земельного сервітуту не веде до позбавлення власника земельної ділянки, щодо якої встановлено земельний сервітут права володіння, користування та розпорядження нею. Земельний сервітут має бути реалізовано способом, який є найменш обтяжливим для його власника. Право земельного сервітуту може бути встановлено за домовленістю між власниками сусідніх земельних ділянок на підставі договору між особою, яка вимагає його встановлення, та власником (володільцем) земельної ділянки. Договір про встановлення сервітуту підлягає державній реєстрації в порядку, встановленому для державної реєстрації прав на нерухоме майно. Якщо сторони між собою не досягли домовленості про встановлення сервітуту та про його умови, спір вирішує суд за позовом особи, яка вимагає встановлення сервітуту. Оскільки сервітут дозволяє визначити обсяг прав щодо користування особою чужим майном, то його може бути встановлено або на певний строк, або безстроково.

Користування сервітутом є платним, якщо інше не встановлено договором, законом, заповітом або рішенням суду. Сервітут не підлягає відчуженню та не позбавляє власника майна, щодо якого його встановлено, права володіння, користування та розпорядження цим майном та зберігає чинність у разі переходу до інших осіб права власності на майно, щодо якого його встановлено. Збитки, завдані власникові (володільцеві) земельної ділянки або іншого нерухомого майна, особою, яка користується сервітутом, підлягають відшкодуванню на загальних підставах.

Право користування чужою земельною ділянкою або іншим нерухомим майном полягає у можливості проходу, проїзду на велосипеді чи транспортному засобі через чужу земельну ділянку, прокладання та експлуатації ліній електропередачі, зв'язку і трубопроводів, забезпечення водопостачання, меліорації, можливості встановлення будівельних риштувань та складування будівельних матеріалів з метою ремонту будівель та споруд тощо. Особа має право вимагати від власника (володільця) сусідньої

земельної ділянки, а в разі необхідності — від власника (володільця) іншої земельної ділянки надання земельного сервітуту. Дія земельного сервітуту зберігається у разі переходу прав на земельну ділянку до іншої особи. Такий сервітут не може бути предметом купівлі-продажу, застави та не може передаватися будь-яким способом фізичним чи юридичним особам особою, в інтересах якої встановлено сервітут.

Право користування чужим майном може бути встановлено щодо іншого нерухомого майна (будівлі, споруди тощо). Однак у цьому разі вони мають, як правило, особистий характер і визначаються як особисті сервітути. Наприклад, членам сім'ї власника житла, які проживають разом із ним, надається право на користування цим житлом відповідно до закону. Житлове приміщення, яке вони мають право займати, визначає його власник. Член сім'ї власника житла втрачає право на користування цим житлом у разі відсутності члена сім'ї без поважних причин понад 1 рік, якщо інше не встановлено домовленістю між ним і власником житла або законом.

Сервітут припиняється у разі:

- 1) поєднання в одній особі того, в інтересах кого встановлено сервітут і власника майна, обтяженого сервітутом;
- 2) відмови від нього особи, в інтересах якої встановлено сервітут;
- 3) спливу строку, на який було встановлено сервітут; припинення обставини, яка була підставою для встановлення сервітуту;
- 4) невикористання сервітуту протягом трьох років поспіль;
- 5) смерті особи, на користь якої було встановлено особистий сервітут;
- 6) рішення суду про скасування земельного сервітуту;

7) порушення власником умов користування сервітутом;

8) за рішенням суду на вимогу власника майна за наявності обставин, що мають істотне значення. Наприклад, власник земельної ділянки має право вимагати припинення сервітуту, якщо його встановлення створює перешкоди у використанні земельної ділянки за її цільовим призначенням, а також у разі припинення підстав його встановлення.

Емфітевзис як право користування чужою земельною ділянкою полягає у тому, що воно виникає за договором між власником земельної ділянки та особою, яка виявила бажання користуватися цією земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (далі — землекористувач). Його може бути надано фізичним та юридичним особам на підставі відповідного рішення органів державної влади, які мають право надавати земельні ділянки у користування на умовах, визначених земельним законодавством. Зазначене право може бути відчужено і передано у порядку спадкування. Договір про надання права користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб укладається на визначений строк або безстроково. Якщо договір про надання права користування чужою земельною ділянкою укладено на невизначений строк, кожна із сторін може відмовитися від договору, попередньо попередивши про це другу сторону не менше ніж за 1 рік.

Власник земельної ділянки, яку обтяжено емфітевзисом, має право:

1) вимагати від землекористувача використання її за призначенням, встановленим у договорі;

2) переважне перед іншими особами, на придбання права користування земельною ділянкою у разі її продажу, за ціною, що оголошено для продажу, та на інших рівних умовах;

3) на одержання відсотків від ціни продажу (вартості права), встановлених договором, у разі продажу землекористувачем права користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб іншій особі.

Окрім цього, власник земельної ділянки зобов'язаний не перешкоджати землекористувачеві у здійсненні його прав.

Землекористувачеві надано право:

- 1) користуватися земельною ділянкою в повному обсязі;
- 2) відчужувати право користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб.

В свою чергу, землекористувач зобов'язаний:

- 1) вносити плату за користування земельною ділянкою, а також інші платежі, встановлені законом;
- 2) ефективно використовувати земельну ділянку відповідно до її цільового призначення;
- 3) підвищувати родючість земель;
- 4) застосовувати природоохоронні технології виробництва;
- 5) утримуватися від дій, які можуть призвести до погіршення екологічної ситуації на земельній ділянці;



б) письмово повідомити власника земельної ділянки про продаж права користування нею. Якщо протягом одного місяця власник не надішле письмової згоди на купівлю, право користування земельною ділянкою може бути продано іншій особі.

Право користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб припиняється у разі:

- поєднання в одній особі власника земельної ділянки та землекористувача;
- спливу строку, на який було надано право користування;
- викупу земельної ділянки у зв'язку із суспільною необхідністю;
- за рішенням суду в інших випадках, встановлених законом.

Власник земельної ділянки має право надати її в користування іншій особі для будівництва промислових, побутових, соціально-культурних, житлових та інших споруд і будівель (суперфіцій). Таке право виникає на підставі договору або заповіту. Його може бути відчужено землекористувачем або передано у порядку спадкування та встановлено на визначений або на невизначений строк.

Власник земельної ділянки, наданої для забудови, має право:

- 1) на одержання плати за користування нею або одержання частки від доходу землекористувача;
- 2) володіти, користуватися нею в обсязі, встановленому договором із землекористувачем.

Своєю чергою, землекористувач має право:

- 1) користуватися земельною ділянкою в обсязі, встановленому договором;
- 2) власності на будівлі (споруди), споруджені на земельній ділянці, переданій йому для забудови. Причому перехід права власності на земельну ділянку до іншої особи не впливає на обсяг права власника будівлі (споруди) щодо користування земельною ділянкою.

Окрім прав, землекористувач зобов'язаний:

- 1) вносити плату за користування земельною ділянкою, наданою йому для забудови, а також інші платежі, встановлені законом;
- 2) використовувати земельну ділянку відповідно до її цільового призначення.

Право користування земельною ділянкою для забудови припиняється у разі:

- поєднання в одній особі власника земельної ділянки та землекористувача;
- спливу строку права користування; відмови землекористувача від права користування;
- невикористання земельної ділянки для забудови протягом трьох років поспіль, за рішенням суду.

У разі припинення права користування земельною ділянкою, на якій було споруджено будівлю (споруду), власник земельної ділянки та власник цієї будівлі (споруди) визначають правові наслідки такого припинення, у разі недосягнення домовленості власник земельної ділянки має право вимагати від власника будівлі (споруди) її знесення та приведення земельної ділянки до стану, в якому вона була до надання її в користування.

Якщо знесення будівлі (споруди), що розміщена на земельній ділянці, заборонено законом (житлові будинки, пам'ятки історії та культури тощо) або є недоцільним у зв'язку з явним перевищенням вартості будівлі (споруди) порівняно з вартістю земельної ділянки, суд може з урахуванням підстав припинення права користування земельною ділянкою постановити рішення про викуп власником будівлі (споруди) земельної ділянки, на якій її розміщено, або про викуп власником земельної ділянки будівлі (споруди), або визначити умови користування земельною ділянкою власником будівлі (споруди) на новий строк.

---

### Захист права власності та інших речових прав

Захист права власності та інших речових прав — це сукупність передбачених цивільним законодавством засобів, що застосовують у зв'язку із вчиненим щодо права власності та інших речових прав правопорушенням та спрямованих на відновлення чи захист майнових інтересів володільця цих прав.

Визначено такі цивільно-правові способи захисту речових прав:

- речово-правові — ті, що спрямовані на захист речових прав та не пов'язані із якимись

конкретними зобов'язаннями, а спрямовані на відновлення належних особі речових прав, або ж усунення перешкод чи сумнівів у використанні цих прав (віндикаційний позов, негаторний позов, позов про визнання права власності, вимога про виключення майна з-під арешту (вилучення майна з опису), визнання недійсним правового акта, що порушує право власності тощо).

- зобов'язально-правові — ті, що є певними видами зобов'язань та спрямовані, переважно, не на безпосереднє, а на побічне відновлення речового права, внаслідок виконання певного зобов'язання. Через це ми більше уваги приділимо саме речово-правовим способам захисту речових прав.

Під віндикаційним позовом слід розуміти вимогу неволодіючого власника чи особи, яка володіла цим майном на законних підставах (титульний володілець), до фактичного володільця про повернення утримуваного ним майна в натурі.

Право на віндикацію належить власникові або титульному володільцеві, який втратив фактичне володіння річчю. Як відповідач виступатиме особа, яка фактично без належних підстав утримує майно. Предметом віндикації є вимога про повернення майна з незаконного володіння. Підставою віндикаційного позову є обставини, які підтверджують правомірність вимог позивача про повернення йому майна з незаконного чужого володіння. До умов пред'явлення віндикаційного позову належать такі:

1) власник чи титульний володілець не повинен мати можливості здійснювати фактичне володіння над річчю;

2) майно, яке хоче повернути колишній власник чи титульний володілець, збереглося в натурі та перебувало в фактичному володінні іншої особи;

3) майно, яке підлягає віндикації, має бути індивідуально-визначеним;

4) віндикаційний позов має недоговірний характер та спрямований на захист речових прав.

Для правових наслідків віндикаційного позову істотне значення має той факт, на якому титулі здійснює незаконне володіння річчю фактичний утримувач: добросовісно чи недобросовісно.

За добросовісного володіння власник або титульний володілець має право витребувати майно лише у разі, якщо:

1) його було загублено власником або особою, якій він передав майно у володіння;

2) його було викрадено у власника або особи, якій він передав майно у володіння;

3) воно вибуло з володіння власника або особи, якій він передав майно у володіння, не з їхньої волі іншим шляхом.

Якщо ж він придбав це майно безоплатно, то воно передається власнику чи титульному володільцю у будь-яких випадках. Причому гроші та цінні папери на пред'явника не може бути витребувано від добросовісного володільця.

Добросовісний володілець має право залишити собі здійснені ним поліпшення майна, якщо їх можна відокремити від майна без завдання йому шкоди. Якщо поліпшення не можна відокремити від майна, добросовісний володілець має право на відшкодування здійснених витрат у сумі, на яку збільшилася його вартість.

За недобросовісного володіння фактичний володілець, який без належних на те підстав утримував майно зобов'язаний передати власникові всі доходи від майна, які він одержав або міг одержати за весь час володіння ним.

Негаторний позов — це вимога власника чи титульного володільця, до третіх осіб, про

усунення перешкод у здійсненні повноважень з користування та розпорядження. Негаторний позов можливий лише у разі, якщо власник чи титульний володілець і третя особа не перебувають у зобов'язальних відносинах щодо спірної речі, а також якщо здійснене правопорушення не призвело до припинення суб'єктивного права власності чи іншого речового права.

Як позивач у негаторному позові може виступати лише власник чи титульний володілець. Натомість відповідачем може бути третя особа, яка своїми протиправними діями створює перешкоди, що заважають нормальному здійсненню права власності чи іншого речового права. Предметом негаторного позову є вимога позивача про усунення порушень, що не пов'язані із залишенням володіння, а спрямовані на перешкоджання у здійсненні користування чи розпорядження. Підставою негаторного позову є обставини, якими зумовлено право позивача на користування та розпорядження майном, а також підтверджується те, що поведінка третьої особи створює перешкоди для здійснення цих повноважень. Причому неправомірність діянь відповідача презюмується.

Позов про визнання права власності чи іншого речового права — це позадоговірна вимога власника майна чи титульного володільця про визнання перед третіми особами факту належності позивачу права власності чи іншого речового права на оспорюване майно, що не поєднано з конкретною вимогою про повернення майна чи усунення інших перешкод, які не пов'язані із залишенням права володіння.

Позивачем за цим договором є власник чи титульний володілець індивідуально-визначеного майна, права на яке оспорує або не визнає інша особа, а також у разі втрати нею документа, який засвідчує її право власності. Відповідачем за цим позовом буде третя особа, яка заявляє свої права, або та, що не заявляє свої права, проте не визнає за власником чи титульним володільцем цих прав.

Предметом позову про визнання права власності чи іншого речового права є констатація факту належності позивачеві певного речового права на майно. Підставою позову є обставини, які підтверджують наявність у позивача відповідного речового права на річ.

Близьким до позову про визнання права власності чи іншого речового права є вимога про звільнення майна з-під арешту (про вилучення майна з опису). Вказані дії розглядають як форму забезпечення цивільного позову. Проте вони можуть суттєво обмежити правовий режим майна, що унеможливить повноцінну реалізацію відповідного

речового права не тільки щодо його власника чи титульного володільця, а також і щодо інших осіб, які мають право оспорювати це обмеження. Тому цю вимогу пред'являють до органів, що вчинили таке обмеження.

Визнання недійсним правового акта, що порушує право власності, дозволяє власникові чи титульному володільцеві майна звернутися до суду з вимогою про визнання незаконним та скасувати правовий акт органу державної влади, органу влади АРК або органу місцевого самоврядування, який не відповідає законіві та порушує права власника. Власник чи титульний володілець майна, права якого порушено внаслідок видання правового акта, має право вимагати відновлення того становища, що існувало до видання цього акта, а якщо це неможливо, то — відшкодування майнової та моральної шкоди.