

Реєстрація права власності на житлову нерухомість за набувальною давністю

Внаслідок збройної агресії Російської Федерації проти України зруйновано значну кількість нерухомого майна різних форм власності. Державою передбачено низку можливостей для відновлення прав власників такого майна, зокрема – компенсацій за окремі об'єкти житлової нерухомості. Сьогодні вже активно застосовуються механізми в рамках електронної публічної послуги «єВідновлення», готується до реалізації компенсація за знищене майно, передбачена [Законом України «Про компенсацію за пошкодження та знищення окремих категорій об'єктів нерухомого майна внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України, та Державний реєстр майна, пошкодженого та знищеного внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України» від 23.02.2023 року № 2923-IX](#), опрацьовуються й інші, додаткові механізми.

Важливою умовою для отримання компенсації є наявність у заявника належним чином оформленого права власності на знищене (зруйноване, пошкоджене) майно. Однак нерідко із реєстрацію цих прав виникають проблеми, оскільки номінальні власники, які ніколи не планували вчиняти якихось правочинів зі своєю нерухомістю, не задумуються про її належне оформлення.

Що робити, коли особи не мають правоустановчих документів на нерухомість, в якій проживають та користуються нею все життя, а інколи й декілька поколінь? Тут варто провести аналіз причин відсутності правостановлюючих документів: їх знищення (втрата), неоформлення правочину відповідно до процедури, яка існувала на момент фактичного набуття власності на майно (наприклад, набуття за розпискою; відсутність нотаріального посвідчення договору; ухиляння особи від проведення реєстраційних дій (уклали попередній договір купівлі-продажу, але далі продавець уникає наступних дій щодо реального відчуження майна; успадкування майна по факту, без реального оформлення тощо).

Одним із способів захисту права власності є звернення до суду з позовом про визнання права власності за набувальною давністю. Однак, використання цього інструменту можливе лише за наявності ряду умов.

Зокрема, позов про визнання права власності за набувальною давністю не може заявляти особа, **яка володіє ним за волею власника і завжди знала, хто є власником цього майна**. За набувальною давністю може бути набуто право власності на нерухоме майно, яке не має власника, або власник якого невідомий, або власник відмовився від права власності на належне йому нерухоме майно та майно, що придбане добросовісним набувачем і у витребуванні якого його власнику було відмовлено.

Зазначена позиція була сформована в [постанові Верховного Суду Касаційного цивільного суду від 28.04.2020 року у справі № 552/1354/18](#).

Тому, першим кроком щодо обрання ефективного способу захисту є встановлення причин відсутності документів, які підтверджують право власності на нерухоме майно. Далі, в залежності від фактичних обставин справи, слід вирішувати питання про обрання того способу захисту, який буде ефективним та таким, який дозволить суду задовольнити заявлені вимоги.

Важливо! Звертаємо увагу, що реєстрація права власності на індивідуальні (садибні) житлові будинки, садові, дачні будинки, господарські (присадибні) будівлі і споруди, прибудови до них, що були закінчені будівництвом до 5 серпня 1992 року та розташовані на територіях сільських, селищних, міських рад, якими відповідно до законодавства здійснювалося ведення погосподарського обліку, і щодо яких раніше не проводилася державна реєстрація прав власності, здійснюється в порядку, встановленому статтею 31 [Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»](#).

Тобто, якщо вказані об'єкти нерухомості було побудовано до 5 серпня 1992 року, але право власності на ці об'єкти не зареєстровано, можна скористатись спрощеною процедурою

реєстрації права власності, визначеною законом, за умови наявності у особи, яка ініціює таку реєстрацію, відповідних документів визначених вищевказаною статтею.

Такі об'єкти за набувальною давністю реєструвати не потрібно.

Статтею 344 [Цивільного кодексу України](#) (далі - ЦКУ) встановлено можливість реєстрації права власності за набувальною давністю. Набувальна давність - це один із способів набуття права власності на чуже майно особою, яка добросовісно заволоділа цим майном і продовжує відкрито, безперервно володіти нерухомим майном протягом десяти років.

При цьому пунктом 8 Прикінцевих та перехідних положень ЦКУ визначено, що правила статті 344 про набувальну давність поширюються також на випадки, коли володіння майном почалося за три роки до набрання чинності цим Кодексом.

Оскільки ЦКУ набрав чинності з 1 січня 2004 року, норми статті 344 поширюються на правовідносини, що виникли з 1 січня 2001 року, а отже визнати право власності за набувальною давністю суд може не раніше 1 січня 2011 року.

Особа, яка заявляє про давність володіння, може приєднати до часу свого володіння увесь час, протягом якого цим майном володіла особа, чийм 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 п'ятнадцять, а на рухоме майно - через п'ять років з часу спливу позовної давності.

Втрата не з 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.

Важливо! Право власності за набувальною давністю на нерухоме майно набувається за рішенням суду (частина 4 статті 344 ЦКУ). Позов про визнання права власності на майно подається особою тоді, коли в інших осіб виникають сумніви або спори щодо належності йому цього майна, коли створюється неможливість реалізації позивачем свого права власності через наявність таких сумнівів внаслідок відсутності правовстановлюючих документів.

Позивачі при поданні до суду позовної заяви про визнання права власності на майно за набувальною давністю

Особа, яка заявляє про давність володіння і вважає, що у неї є всі законні підстави бути визнаною власником майна за набувальною давністю, має право звернутися до суду з позовом про визнання за нею права власності.

Можливість пред'явлення до суду позову про визнання права власності за набувальною давністю впливає з положень статей 15 та 16 ЦКУ, а також частини 4 статті 344 ЦКУ, згідно з якими захист цивільних прав здійснюється судом шляхом визнання права.

Згідно статті 4 [Цивільного процесуального кодексу України](#) (далі - ЦПК України) кожна особа має право в порядку, встановленому цим Кодексом, звернутися до суду за захистом своїх порушених, невизнаних або оспорюваних прав, свобод чи законних інтересів.

Якщо в будинку (квартирі) проживають та користуються ним декілька осіб, які мають право на визнання за ними у рівних частках права власності на нерухоме майно за набувальною давністю, можна використати право процесуальної співучасті та подавати єдиний позов до суду. Статтею 50 ЦПК України передбачено, що позов може бути пред'явлений спільно кількома позивачами або до кількох відповідачів. Кожен із позивачів або відповідачів щодо другої сторони діє в цивільному процесі самостійно.

Участь у справі кількох позивачів і (або) відповідачів (процесуальна співучасть) допускається, якщо:

- 1) предметом спору є спільні права чи обов'язки кількох позивачів або відповідачів;
- 2) права і обов'язки кількох позивачів чи відповідачів виникли з однієї підстави;
- 3) предметом спору є однорідні права і обов'язки.

Відповідачі при поданні до суду позовної заяви про визнання права власності на майно за набувальною давністю

Відповідачем за позовом про визнання права власності за набувальною давністю є попередній власник майна або його правонаступник. При цьому відповідач має не визнавати або оспорювати це право позивача, а також між сторонами має існувати спір про право, який суд вирішує у порядку позовного провадження, в інакшому випадку сторони мають йти до державного реєстратора, а не до суду.

У разі, якщо попередній власник нерухомого майна не був встановлений або не був і не міг бути відомим володільцю, то відповідачем може бути **орган, уповноважений управляти майном відповідної територіальної громади**. У разі якщо володільць подав заяву про реєстрацію права власності на нерухоме майно до відповідного державного реєстратора через ЦНАП, або в інший спосіб (звертався до державного реєстратора - нотаріуса) і отримав відмову, то в такому випадку відповідачем за позовом може виступати відповідна реєстраційна служба.

Відповідно до статті 50 ЦПК України позов може бути пред'явлений до кількох відповідачів.

Підстави для подання позовної заяви до суду

Набувальна давність поширюється на випадки фактичного безпідставного володіння чужим майном за певних умов, що визначені законом.

Відповідно статті 344 Цивільного кодексу України, обставинами, які мають значення для справи і які повинен довести позивач, є такі:

- нерухоме майно може бути об'єктом набувальної давності;
- добросовісність володіння;
- відкритість володіння;
- давність володіння та його безперервність;
- відсутність інших осіб, які претендують на це майно;
- відсутність титулу (підстави) у позивача для володіння майном та набуття права власності.

Необхідно наголосити, що в кожному випадку при підготовці конкретного позову доказова база (матеріали, документи) будуть індивідуальні. Якщо позов готує адвокат, всі питання щодо підготовки та супроводження позову можуть бути визначені договором, що укладається між сторонами.

Разом з тим, проаналізувавши судову практику, можна дещо узагальнити перелік важливої інформації та документів щодо її підтвердження, яка повинна бути додана до позовної заяви.

| Обставини, що мають значення для розгляду у суді | Документи та інформація, що може братись до уваги при розгляді позову у суді |
|---|---|
| Нерухоме майно може бути об'єктом набувальної давності | Необхідно довести факт існування самого спірного майна. Документами, що класифікують об'єкт як нерухомість та підтверджують її наявність, можуть бути технічний паспорт, довідка про присвоєння адреси тощо. |
| Добросовісність володіння | Необхідно довести факт, що заволодіння майном було добросовісним, тобто особа при заволодінні майном не знала і не могла знати про відсутність у неї підстав для набуття права власності. Якщо особа має інформацію або документи щодо попереднього власника, його спадкоємців або власника, який відмовився від прав на спірне майно, необхідно надати до суду відповідні документи. |

| | |
|--|---|
| <p>Відкритість володіння</p> | <p>Необхідно довести факт, що таке володіння є відкритим, тобто очевидним для всіх інших осіб, при цьому володілець має ставитись до цього майна, як до власного (експлуатувати, вживати необхідні заходи для утримання майна в належному стані тощо). Приховування володільцем свого володіння майном є порушенням цієї вимоги.</p> <p>Для підтвердження цього факту особа може надати укладені договори з контрагентами - надавачами комунальних послуг (електроенергії, водопостачання, тепlopостачання, вивіз сміття та інше), договір з інтернет-провайдером на надання послуг, договір про надання телекомунікаційних послуг тощо.</p> <p>Також, у разі проведення ремонту, відновлення, модернізації, особа може надати договори на проведення будівельно-оздоблювальних робіт.</p> <p>Відкритість володіння означає, що воно є очевидним для усіх інших осіб, які повинні мати можливість спостерігати за процесом використання спірного майна, але це не означає, що володілець зобов'язаний спеціально інформувати оточуючих про своє володіння річчю. Укладання договорів на охорону такого майна з відповідними організаціями не може розглядатись як елемент «не відкритості».</p> <p>Володіння визнається відкритим, якщо особа не приховувала факт знаходження майна в її володінні. Приховування володільцем свого володіння майном є порушенням цієї вимоги.</p> |
| <p>Давність володіння та його безперервність</p> | <p>Необхідно довести факт, що володіння нерухомим майном є безперервним протягом не менше як 10 років. При цьому відповідно до частини 2 статті 344 ЦКУ, особа яка володіє майном, до часу свого фактичного володіння може приєднати час, протягом якого цим майном володіла особа, чийм спадкоємцем (правонаступником) вона є.</p> <p>Також володіння визнається безперервним, якщо воно не переривалось протягом всього строку набувальної давності. У разі втрати не із своєї волі майна його давнішим володільцем та повернення цього майна протягом одного року або пред'явлення протягом цього строку позову про його витребування, набувальна давність не переривається (частина 3 статті 344 ЦКУ).</p> <p>Якщо особа зареєстрована за цією адресою, необхідно надати відповідну довідку про реєстрацію місця проживання. Також можуть бути взяті до уваги терміни укладання договорів, що вказані вище. У разі потреби суд може залучити до розгляду свідчення свідків, наприклад сусідів за місцем проживання, або інших осіб, що володіють такою інформацією.</p> <p>Крім того, встановлені інші строки за набувальною давністю на випадки, коли особа заволоділа майном на підставі договору з його власником, але після закінчення строку дії договору власник не пред'явив вимоги про повернення майна. У цьому випадку право власності за набувальною давністю може виникати лише через 15 років на нерухоме майно та через п'ять років на рухоме (частина 3 статті 344 ЦКУ). Цей строк обчислюється з дня спливу позовної давності, протягом якої власник мав право витребувати своє майно.</p> |

| | |
|--|--|
| Відсутність інших осіб, які претендують на це майно | Позивач як володільець майна повинен бути впевнений у тому, що на це майно не претендують інші особи і він отримав це майно за таких обставин і з таких підстав, які є достатніми для набуття права власності на нього. |
| Відсутність титулу (підстави) у позивача для володіння майном та набуття права власності | <p>При вирішенні спорів, пов'язаних із визнанням права власності за набувальною давністю, необхідним є встановлення, зокрема, безтитульності володіння. Наявність у володільця певного юридичного титулу унеможливає застосування набувальної давності. При цьому безтитульність визначена як фактичне володіння, яке не спирається на будь-яку правову підставу володіння чужим майном. Отже, безтитульним є володіння чужим майном без будь-якої правової підстави.</p> <p>Важливо! Титульними володільцями вважаються особи, які володіють майном за цивільно-правовими договорами (майнового найму (оренди), підряду, зберігання, застави), особи, які володіють майном на праві господарського відання, оперативного управління або на іншій підставі, передбаченій законом.</p> |

Деякі аспекти судової практики щодо визнання права власності на нерухоме майно за набувальною давністю

При підготовці позовної заяви необхідно також врахувати позицію судів з цього питання. Розглянемо декілька з них.

Відповідно пункту 13 [Постанови Пленуму Вищого спеціалізованого суду з розгляду кримінальних та цивільних справ «Про судову практику в справах про захист права власності та інших речових прав» № 5 від 07.02.2014 року](#) встановлено, що особа, яка заявляє про давність володіння і вважає, що у неї є всі законні підстави бути визнаною власником майна за набувальною давністю, має право звернутися до суду з позовом про визнання за нею права власності. При цьому діє презумпція правомірності набуття права власності на певне майно, яка означає, що право власності на конкретне майно вважається набутим правомірно, якщо інше прямо не впливає із закону або незаконність набуття права власності не встановлена судом (статті 328 ЦКУ).

[Постановою Верховного Суду у складі колегії суддів Першої судової палати Касаційного цивільного суду від 04.07.2018 року у справі № 539/1605/16-ц](#) також визначено, що при вирішенні спорів, пов'язаних із набуттям права власності за набувальною давністю, суди повинні враховувати, зокрема, таке:

- володіння є добросовісним, якщо особа при заволодінні чужим майном не знала і не могла знати про відсутність у неї підстав для набуття права власності;
- володіння визнається відкритим, якщо особа не приховувала факт знаходження майна в її володінні. Вжиття звичайних заходів щодо забезпечення охорони майна не свідчить про приховування цього майна;
- володіння визнається безперервним, якщо воно не переривалось протягом всього строку набувальної давності.

Набуття права власності на чужі речі можливе лише за наявності наступних умов: законний об'єкт володіння, добросовісність володіння, відкритість володіння, давність володіння та його безперервність (строк володіння). Тобто, набуття права власності за набувальною давністю можливе лише за наявності всіх вказаних умов у сукупності.

Згідно [Постанови Верховного Суду у складі колегії суддів Першої судової палати Касаційного цивільного суду від 01 серпня 2018 року справа N 201/12550/16-ц](#) зазначено, що при вирішенні спорів, пов'язаних із набуттям права власності за набувальною давністю, необхідним є встановлення, зокрема, добросовісності та безтитульності володіння.

Добросовісність передбачає, що володілець майна не знав і не міг знати про те, що він володіє чужим майном, тобто ті обставини, які обумовили його володіння, не давали і не могли давати володільцю сумніву щодо правомірності його володіння майном.

За набувальною давністю може бути набуто право власності на нерухоме майно, яке не має власника, або власник якого невідомий, або власник відмовився від права власності на належне йому нерухоме майно та майно, що придбане добросовісним набувачем і у витребуванні якого його власнику було відмовлено.

Також за висновком суду наявність у володільця певного юридичного титулу унеможлиблює застосування набувальної давності. При цьому безтитульність визначена як фактичне володіння, яке не спирається на будь-яку правову підставу володіння чужим майном. **Отже, безтитульним є володіння чужим майном без будь-якої правової підстави. Натомість володіння є добросовісним, якщо особа при заволодінні чужим майном не знала і не могла знати про відсутність у неї підстав для набуття права власності.**

Подібні висновки викладені у постанові [Верховного суду України від 22.02.2021 року у справі № 607/21758/19](#).

Стосовно пред'явлення позову про визнання права власності за набувальною давністю - [Постанова Верховного Суду у складі колегії суддів Третьої судової палати Касаційного цивільного суду від 28.04.2020 року у справі № 552/1354/18](#) містить висновок, що позов про визнання права власності за набувальною давністю не може заявляти особа, яка володіє ним за волею власника і завжди знала, хто є власником цього майна. Крім того, зазначена постанова також визначає можливість набуття права власності за набувальною давністю виключно за умов добросовісності, відкритості та безперервності володіння.

Тобто, проаналізувавши судову практику щодо визнання права власності на нерухоме майно за набувальною давністю, можна дійти висновку, що набуття права власності на чужі речі, а саме нерухоме майно, можливе лише за наявності сукупності всіх наступних умов: законний об'єкт володіння, добросовісність володіння, відкритість володіння, давність володіння та його безперервність протягом всього строку володіння.

Інші способи захисту, при яких набувальна давність не може бути застосована

Визнання права власності як спосіб захисту

Наразі можливим також є визнання права власності на новозбудовану квартиру. Указане право підтверджено [постановою ВП ВС від 14.12.2021 року у справі № 344/16879/15-ц](#). Так, Велика Палата дійшла до висновку, що визнання права власності є ефективним і належним способом захисту прав сторони – покупця, який за договором купівлі-продажу майнових прав повністю сплатив узгоджену в договорі грошову суму, проте не може реалізувати свої права внаслідок недобросовісної поведінки продавця після введення будинку в експлуатацію, який не визнає права покупця на цю збудовану квартиру. Натомість позов про зобов'язання виконати умови договору в цьому спорі суд визнав неефективним способом захисту.

У випадку, якщо закон або договір не визначають ефективного способу захисту порушеного, невизнаного або оспореного права, свободи чи інтересу особи, яка звернулася до суду, суд відповідно до викладеної в позові вимоги такої особи може визначити у своєму рішенні такий спосіб захисту, який не суперечить закону.

Застосування конкретного способу захисту цивільного права залежить як від змісту права чи інтересу, за захистом якого звернулася особа, так і від характеру його порушення, невизнання або оспорення. Таке право чи інтерес мають бути захищені судом у спосіб, який є ефективним, тобто таким, що відповідає змісту відповідного права чи інтересу, характеру його порушення, невизнання або оспорення та спричиненим цими діями наслідкам;

Зі змісту статті 392 ЦКУ вбачається, що вона містить дві диспозиції, за яких власник майна може звернутися з позовом про визнання права власності:

- 1) якщо таке право оспорується або не визнається іншою особою;
- 2) у разі втрати власником документа, який засвідчує право власності.

Суб'єктом вимог про визнання права власності може будь-яка особа, яка вважає себе власником певного майна, однак не може належним чином реалізувати свої правомочності у зв'язку з наявністю щодо цього права сумнівів у третіх осіб або претензіями третіх осіб чи необхідністю отримати правостановлюючі документи;

Позов про визнання права власності на майно подається власником тоді, коли в інших осіб виникають сумніви щодо належності йому цього майна, коли створюється неможливість реалізації позивачем свого права власності через наявність таких сумнівів чи внаслідок втрати правостановлюючих документів;

Позивачем у позові про визнання права власності може бути будь-який учасник цивільних відносин, який вважає себе власником певного майна, однак не може належним чином реалізувати свої правомочності у зв'язку з наявністю щодо цього права сумнівів або претензій з боку третіх осіб;

Відповідачем у позові про визнання права власності виступає будь-яка особа, яка сумнівається в належності майна позивачеві, або не визнає за ним права здійснювати правомочності володіння, користування і розпорядження таким майном, або має власний інтерес у межах існуючих правовідносин;

Спосіб захисту, передбачений статтею 392 ЦК України є різновидом загального способу захисту – визнання права, а тому його може бути використано в зобов'язальних відносинах за відсутності іншого, окрім судового, шляху відновлення порушеного права.

Тобто зазначений спосіб захисту як різновид загального способу захисту – визнання права може бути використаний не тільки в речово-правових відносинах, але й у зобов'язально-правових, так як сам по собі факт перебування осіб у тих чи інших відносинах, у тому числі договірних, не може перешкоджати застосуванню до цих відносин норм інститутів загальної частини цивільного права.

Принцип єдності юридичної долі земельної ділянки та розташованих на ній будинку, споруди

У [постанові Касаційного цивільного суду у складі Верховного Суду від 20.01.2021 р. у справі № 318/1274/18](#) визнано набувальну давність неефективним способом захисту. У цій справі позивач звернувся до суду з позовом визнати за ним право власності на земельну ділянку за набувальною давністю. Він зазначив, що володіє житловим будинком та відкрито користується земельною ділянкою більше 15 років, доглядає за прибудинковою територією, слідкує за її станом. За таких обставин позивач вважав, що має право набути право власності на земельну ділянку за набувальною давністю на підставі статті 344 ЦКУ.

Суд відмовив у визнанні права власності на земельну ділянку за набувальною давністю і пояснив, що у даному випадку є інший спосіб захисту права – визнання права власності на земельну ділянку з посиланням на єдність юридичної долі земельної ділянки та розташованих на ній будинку, споруди. Верховний Суд відзначив, що враховуючи принцип єдності юридичної долі земельної ділянки та розташованих на ній будинку, споруди, слід зробити висновок, що земельна ділянка слідує за нерухомим майном, яке придбаває особа, якщо інший спосіб переходу прав на земельну ділянку не визначено умовами договору чи приписами законодавства. Тобто за загальним правилом, закріпленим у частині першій статті 120 Земельного кодексу України, особи, які набули права власності на будівлю чи споруду, стають власниками земельної ділянки на тих самих умовах, на яких вона належала попередньому власнику.

Наявність волі попереднього власника

Позов про визнання права власності за набувальною давністю не може заявляти особа, яка володіє ним за волею власника і завжди знала, хто є власником цього майна. За набувальною давністю може бути набуто право власності на нерухоме майно, яке не має власника, або власник якого невідомий, або власник відмовився від права власності на належне йому нерухоме майно та майно, що придбане добросовісним набувачем і у витребуванні якого його власнику було

відмовлено (див. [постанова Касаційного цивільного суду у складі Верховного Суду від 28.04.2020 року у справі № 552/1354/18](#)).

Реєстрація права власності на нерухоме майно на підставі рішення суду

Державна реєстрація речових прав на нерухоме майно здійснюється на підставі Закону України [«Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» від 01.07.2004 року № 1952-IV](#) (далі - Закон № 1952) та [Порядку державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень відповідно до постанови Кабінету міністрів України від 25 грудня 2015 року № 1127](#) (далі - Постанова КМУ № 1127).

Згідно з пунктом 9 частини 1 статті 27 Закон № 1952 державна реєстрація права власності проводиться на підставі, зокрема, рішення суду, що набрало законної сили, щодо права власності та інших речових прав на нерухоме майно. Рішення суду, що набрало законної сили, про задоволення позову про визнання права власності за набувальною давністю є підставою для реєстрації права власності в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно (пункт 5 частини 1 статті 19 Закону № 1952). Таку реєстрацію можна здійснити через ЦНАП, у приватного або державного нотаріуса, який має функції державного реєстратора.

У період дії воєнного стану державна реєстрація речових прав на нерухоме майно здійснюється з урахуванням особливостей, визначених [постановою Кабінету Міністрів України від 06.03.2022 р. № 209 «Деякі питання державної реєстрації та функціонування єдиних та державних реєстрів, держателем яких є Міністерство юстиції, в умовах воєнного стану»](#) з урахуванням приписів [наказу Міністерства юстиції України від 28.03.2016 року № 898/5 «Про врегулювання відносин, пов'язаних з державною реєстрацією речових прав на нерухоме майно, що розташоване на тимчасово окупованій території України»](#), яким встановлено, що в умовах воєнного стану та протягом одного місяця з дня його припинення або скасування, державна реєстрація права власності та інших речових прав на нерухоме майно, місцезнаходження якого є Автономна Республіка Крим, Донецька, Запорізька, Луганська, Миколаївська, Харківська, Херсонська області, місто Севастополь, проводиться незалежно від місцезнаходження такого майна.

Примірний зразок позовної заяви про визнання права власності на нерухоме майно за набувальною давністю – див. у додатку до цієї статті.

Посилання на НПА, що згадані в роз'ясненні

1. Цивільний кодекс України від 16.01.2003 р. № 435-IV. Електронний ресурс. Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#n3232>;
2. Цивільний процесуальний кодекс України 18.03.2004 р. № 1618-IV. Електронний ресурс. Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1618-15#Text>;
3. Закон України «Про компенсацію за пошкодження та знищення окремих категорій об'єктів нерухомого майна внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України, та Державний реєстр майна, пошкодженого та знищеного внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України» від 23.02.2023 р. № 2923-IX. Електронний ресурс. Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2923-20#Text>;
4. Закон України [«Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» від 01.07.2004 р. № 1952-IV](#). Електронний ресурс. Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15#Text>;
5. Закон України «Про правовий режим воєнного стану» від 12.05.2015 р. № 389-VIII. Електронний ресурс. Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/389-19#Text>;

6. Постанова Кабінету міністрів України «Про затвердження Порядку державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» від 25.12.2015 р. № 1127. Електронний ресурс. Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1127-2015-%D0%BF#Text>;

7. Постанова Кабінету Міністрів України «Деякі питання державної реєстрації та функціонування єдиних та державних реєстрів, держателем яких є Міністерство юстиції, в умовах воєнного стану» від 06.03.2022 р. № 209. Електронний ресурс. Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/209-2022-%D0%BF#Text>;

8. Наказ Міністерства юстиції України «Про врегулювання відносин, пов'язаних з державною реєстрацією речових прав на нерухоме майно, що розташоване на тимчасово окупованій території України» від 28.03.2016 р. № 898/5. Електронний ресурс. Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0468-16#Text>.

(с) Ця публікація стала можливою завдяки щирій підтримці американського народу, наданій через Агентство США з міжнародного розвитку (USAID). Зміст є відповідальністю Глобал Ком'юнітіз (Global Communities) і не обов'язково відображає точку зору USAID чи Уряду Сполучених Штатів.

Додаток до статті: проект позовної заяви

НАЗВА СУДУ

АДРЕСА СУДУ

Позивач: П.І.Б.

Адреса реєстрації: _____

РНОКПП _____

Засіб зв'язку: _____

Електронна адреса: _____

Відповідач: _____ рада

Місцезнаходження: _____

ЄДРПОУ _____

Засіб зв'язку: _____

Електронна адреса: _____

Ціна позову: _____

ПОЗОВНА ЗАЯВА

про визнання права власності за набувальною давністю

Виклад обставин, якими заявник обґрунтовує свої вимоги, зазначення доказів, що підтверджують вказані обставини:

Я, П.І.Б позивача, ДАТА НАРОДЖЕННЯ, все своє життя проживаю в будинку, що знаходиться за адресою: _____. В ньому я зареєстрований, що підтверджується Витягом з реєстру територіальної громади, а також ксерокопією мого паспорта.

Ще до мого народження в цьому будинку проживали мої батьки _____ (вказати П.І.Б.), які померли у ____ роках відповідно (копії свідоцтва про народження та про смерть додаються).

Після смерті батьків я продовжував проживати у вказаному будинку, і лише через ____ років вирішив оформити спадщину. Проте, мною було з'ясовано, що право власності на вищевказаний будинок за батьками не зареєстровано. Більше того, воно не зареєстровано і за будь-якими іншими особами, інформація про право власності на спірний будинок відсутня в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно або в Реєстрі прав власності на нерухоме майно, що підтверджується інформаційною довідкою № _____ від _____ 202____.

За час мого самостійного проживання я вчасно оплачую всі комунальні послуги (копії договір про надання комунальних послуг та квитанції про їх сплату додаються). Також мною було проведені ремонтні роботи в будинку (копії квитанцій на придбання будматеріалів додаються). Я провів у будинок інтернет

(копія договору надається), встановив лічильники на газ та воду (копії актів опломбування додаються).

Наведені вище обставини можуть довести чисельні свідки.

Таким чином я відкрито, добросовісно та безперервно володію будинком, що знаходиться за адресою: _____, несу тягар його утримання в повному обсязі.

З метою підтвердження технічних характеристик будинку мною було замовлено виготовлення технічного паспорту на нього, копія додається.

Підстави позову:

Статтями 16, 328 ЦК України передбачено, що кожна особа має право звернутися до суду за захистом свого особистого немайнового або майнового права та інтересу. Способом захисту цивільних прав та інтересів може бути в тому числі і визнання права; право власності набувається на підставах, що не заборонені законом.

Згідно ст. 344 ЦК України особа, яка добросовісно заволоділа чужим майном і продовжує відкрито, безперервно володіти нерухомим майном протягом десяти років або рухомим майном - протягом п'яти років, набуває право власності на це майно (набувальна давність), якщо інше не встановлено цим Кодексом.

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

Право власності за набувальною давністю на нерухоме майно, транспортні засоби, цінні папери набувається за рішенням суду.

Згідно Постанови пленуму ВССУ з розгляду цивільних і кримінальних справ від 07.02.2014 № 5 «Про судову практику в справах про захист права власності та інших речових прав» відповідно до ч. 1 ст. 344 ЦК України особа, яка добросовісно заволоділа чужим майном і продовжує відкрито, безперервно володіти нерухомим майном протягом десяти років або рухомим майном - протягом п'яти років, набуває право власності на це майно (набувальна давність), якщо інше не встановлено ЦК. При вирішенні спорів, пов'язаних із набуттям права власності за набувальною давністю, суди повинні враховувати, зокрема, таке:

- володіння є добросовісним, якщо особа при заволодінні чужим майном не знала і не могла знати про відсутність у неї підстав для набуття права власності;

- володіння визнається відкритим, якщо особа не приховувала факт знаходження майна в її володінні. Вжиття звичайних заходів щодо забезпечення охорони майна не свідчить про приховування цього майна;

- володіння визнається безперервним, якщо воно не переривалось протягом всього строку набувальної давності. У разі втрати не із своєї волі майна його давнісним володільцем та повернення цього майна протягом одного року або пред'явлення протягом цього строку позову про його витребування набувальна давність не переривається (ч. 3 ст. 344 ЦК України). Не переривається набувальна давність, якщо особа, яка заявляє про давність володіння, є сингулярним чи універсальним правонаступником, оскільки в цьому разі вона може приєднати до часу свого володіння увесь час, протягом якого цим майном володіла особа, чийм спадкоємцем (правонаступником) вона є (п. 9 Постанови).

Враховуючи положення статей 335 і 344 ЦК України, право власності за набувальною давністю може бути набуто на майно, яке належить на праві власності іншій особі (а не особі, яка заявляє про давність володіння), а також на безхазяйну річ. Отже, встановлення власника майна або безхазяйності речі є однією з обставин, що має юридичне значення, і підлягає доведенню під час ухвалення рішення суду.

Враховуючи положення пункту 8 Прикінцевих та перехідних положень ЦК України про те, що правила статті 344 ЦК України про набувальну давність поширюються також на випадки, коли володіння майном почалося за три роки до набрання чинності цим Кодексом, та беручи до уваги, що ЦК набрав чинності з 01.01.2004, положення ст. 344 ЦК України поширюються на правовідносини, що виникли з 01.01.2004.

При цьому суди мають виходити з того, що коли строк давнісного володіння почався раніше 01.01.2001, то до строку, який дає право на набуття права власності за набувальною давністю, зараховується лише строк з 01.01.2001. Разом із тим, якщо перебіг строку володіння за давністю почався після цієї дати, то до строку набувальної давності цей період зараховується повністю (п. 11 Постанови).

Відповідачем за позовом про визнання права власності за набувальною давністю є попередній власник майна або його правонаступник. У разі якщо попередній власник нерухомого майна не був і не міг бути відомим давнісному володільцю, то відповідачем є орган, уповноважений управляти майном відповідної територіальної громади (п. 13 Постанови).

Виходячи зі змісту ч. 1 ст. 344 ЦК України, відсутність державної реєстрації права власності на нерухоме майно не є перешкодою для визнання права власності на це майно у зв'язку зі спливом строку набувальної давності, оскільки така державна реєстрація може бути здійснена після визнання права власності за набувальною давністю.

Рішення суду, що набрало законної сили, про задоволення позову про визнання права власності за набувальною давністю є підставою для реєстрації права власності в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно (п. 5 ч. 1 ст. 19 ЗУ "Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень") (п. 14 Постанови).

Отже, враховуючи, що я добросовісно заволодів чужим майном і понад 10 років продовжую відкрито, безперервно користуватися житловим будинком, що знаходиться за адресою: _____, вважаю за можливе визнати за мною право власності на нього за набувальною давністю.

Відомості про вжиття заходів досудового врегулювання спору – не вживалися.

Відомості про вжиття заходів забезпечення доказів або позову до подання позовної заяви, якщо такі здійснювалися - не вживалися.

Документи, які додані до позовної заяви, містяться у позивача в оригіналі.
Докази, які не можуть бути подані разом із позовною заявою - відсутні.

Попередній (орієнтовний) розрахунок суми судових витрат, які позивач поніс і які очікує понести у зв'язку із розглядом справи – розмір сплаченого судового збору в сумі _____.

Справжнім також підтверджую, що мною не подано іншого позову (позовів) до цього самого відповідача з тим самим предметом та з тих самих підстав.

Відповідно до та ст. ст. 16, 328, 344 ЦК України, керуючись ст. ст. 175-177 ЦПК України, -

ПРОШУ:

Визнати за мною П.І.Б. (РНОКПП _____) право власності на домоволодіння, що знаходиться за адресою: _____, яке складається з житлового будинку (А1) загальною площею ___ м², житловою площею ___ м²; веранди (а2); літньої кухні (Б1), за набувальною давністю.

Перелік документів та інших доказів, що додаються до заяви:

1. Копія позовної заяви із додатками для відповідача;
2. Копія паспорту позивача;
3. Копія РНОКПП позивача;
4. Копія свідоцтва про народження;
5. Копія свідоцтв про смерть батьків;
6. Копія Виписки з реєстру територіальної громади;
7. Копія довідки квартального комітету;
8. Копія Виписки з реєстру речових прав на нерухоме майно;
9. Копія технічного паспорту на житловий будинок;
10. Копія договорів про користування комунальними послугами;
11. Копія довідок про опломбування лічильників;
12. Копії квитанцій про оплату комунальних послуг;
13. Копія договору на надання інтернет-послуг;
14. Довідка про оцінку майна;
15. Квитанція про сплату судового збору – для суду.

Дата:

Підпис

П.І.Б.

