

## РОЗДІЛ I. ЗАГАЛЬНІ ПОНЯТТЯ ПРАВА ВЛАСНОСТІ

### 1.1. Поняття та зміст права власності

Власність є одним із основоположних чинників, що впливає на загальний стан людини, визначає принципи й норми її життєдіяльності, забезпечує відповідний рівень благ, зумовлює відповідну свободу особистості в межах суспільства. За свідченням історії, власність є одним із рушіїв суспільного розвитку загалом. За її участю відбувався процес створення класового суспільства, процес державотворення, з приватним інтересом та власністю пов'язане виникнення різноманітних політичних інституцій, перехід від одного ступеня суспільного розвитку до іншого, створення сучасних ліберальних, соціально орієнтованих держав, розвиток науки та техніки [63, с. 241].

Виділяють наступні основні етапи історичного розвитку уявлень про право власності і особу як її носія: античність (рабовласницький період), Середньовіччя (феодальний період), Новий час (буржуазний період) і Новітній час (сучасний період) [18, с. 43].

Власність є своєрідним каналом зв'язку окремої особи із суспільством. Оскільки людські цінності – це цінності людини, яка завжди жила у тій чи іншій спільноті (котра створювала їй необхідні для життя умови і робила її людиною), прагнення індивіда набути приватну власність, збільшити її розміри має свою діалектичну протилежність – піклування про загальний добробут спільноти, суспільства загалом. Вона має принципове значення насамперед для економічного розвитку суспільства. Приватний інтерес є рушійною силою розвитку суспільного виробництва, зростання добробуту усього соціуму і відповідно позитивних зрушень у соціальній сфері [11, с. 15].

Ще античні філософи відмічали особливу значимість відносин власності у становленні суспільства, держави і самої особистості. Бережливе і грамотне та таке, що відповідає реаліям епохи ставлення до права власності зі сторони держави, правителів дозволяє встановити баланс між особистістю, суспільством і державою. У цьому виражається гуманізм відносин між державою і особистістю з приводу права власності [18, с. 43].

Римське право розглядало право власності не як стосунки між людьми, групами людей, класами або іншими соціальними утвореннями, а як ставлення людини (індивіда) до речі. Право власності визначалося як повне панування над річчю (*plena in re potestas*). Ця ознака сприяла відокремленню права власності від інших речових прав, які тією чи іншою мірою звужували право власника, зводячи його в окремих випадках до головного права (*nudum ius*), позбавленого будь-яких значних конкретних застосувань [62, с. 91].

О. Дзера, характеризуючи інститут права власності як комплексний (багатогалузевий) інститут права, відносить до нього норми, які: а)

встановлюють приналежність матеріальних благ власнику; б) встановлюють підстави та умови виникнення у суб'єктів права власності; в) визначають обсяг повноважень власника з володіння, користування і розпорядження матеріальними благами; г) встановлюють підстави та умови припинення права власності на належні об'єкти, матеріальні блага; д) встановлюють правові засоби захисту (охорони) прав власника [30, с. 8].

Інститут права власності завжди посідав центральне місце в цивільному праві. Адже його основні положення визначають зміст інших інститутів цивільного права, зокрема договірного, спадкового тощо. Його розвиток відбувався під дією суспільних відносин, що постійно змінювалися. В Україні, яка майже століття перебувала в складі Радянського Союзу, відбулося відчуження людини від усіх індивідуальних і групових розбіжностей, пов'язаних з власністю, етнічною, національною і культурною належністю. Реальна свобода була підмінена абстрактною рівністю усіх перед державою. За домінування державної форми власності, приватної власності майже не існувало. Обрання пострадянською Україною, правова система якої мала соціалістичне спрямування, шляху інтеграції з високорозвиненими державами Заходу, засади конституційного ладу яких визнають людину та її права найвищими соціальними цінностями, а основою права власності приватну власність, вимагало переорієнтації української правової системи на забезпечення розвитку приватного сектору. Прийняття ряду законодавчих актів, таких як Закон України «Про власність» (1991р.) (який практично став фундаментом для регулювання ринкових відносин, що почали зароджуватися в Україні), Конституція України (1996р.), Цивільний кодекс України (2003р.), остаточно підтвердили соціальне спрямування нашої держави, підкреслили значення відносин власності тим, що врегулювали їх лише на законодавчому рівні.

У чинному українському законодавстві відсутній однозначний підхід як до визначення різновидів права власності, так і до їх переліку. Конституція України оперує поняттям форми власності і виділяє: державну, приватну, комунальну власність та право власності українського народу.

Цивільний кодекс України, виділяючи право державної власності, право приватної власності, право комунальної власності та право власності українського народу, не позначає їх категоріями «види» чи «форми». Класифікація власності на «форми» і «види» традиційно вказує на важливість врахування результатів такої класифікації в правовому регулюванні. Визначення форм і видів власності в цивілістичній науці проводилось для розмежування в правовому режимі майна, конкретного визначення спектру можливостей кожного власника, міри його відповідальності [38, с. 63].

Відсутність у ЦК України категорії «форми власності», дозволяє реалізувати принцип рівності всіх учасників цивільних правовідносин,

оскільки чітке закріплення інституту форм власності викликало б необхідність встановлювати окремі підстави набуття чи припинення, способи захисту тощо, для різних форм власності. ЦК України втілює модель, згідно з якою існує єдине право власності із однаковим для всіх суб'єктів цього права змістом та загальними ознаками, у якого можуть бути різні суб'єкти. Разом з тим, доповнення ст. 316 ЦК України частиною другою, за якою визначається особливий вид права власності – право довірчої власності, яке виникає внаслідок закону або договору управління майном, вводить поняття «види» власності. Оскільки введення права довірчої власності викликано прийняттям спеціальних законів, а саме ЗУ «Про іпотечне кредитування, операції з консолідованим іпотечним боргом та іпотечні сертифікати» та ЗУ «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю», така новела викликала негативну реакцію серед правників, так як є серйозним порушенням законодавчої техніки (норми кодексу приведені у відповідність до нових спеціальних законів, що є порушенням абзацу 2 ч. 2 ст. 4 Цивільного кодексу України, відповідно до якої акти цивільного законодавства приймаються відповідно до Конституції України та Цивільного кодексу України), а інститут довірчої власності є інститутом англосаксонської системи права, введення якого в українській континентальній системі права є алогічним [26].

Цивільно-правова наука розкриває право власності у двох значеннях – *об'єктивному* та *суб'єктивному*. Право власності в об'єктивному значенні є сукупністю правових норм, які встановлюють і охороняють приналежність матеріальних благ конкретним суб'єктам, в тому числі визначають підстави та умови виникнення і припинення у них такого права щодо цих благ. Об'єктивне право не залежить від волі, свідомості суб'єкта, оскільки виникає і діє поза ними.

Право власності як суб'єктивне цивільне право – це закріплена законом можливість особи на свій розсуд володіти, користуватися і розпоряджатися належним їй майном, одночасно беручи на себе тягар і ризик його утримання [23, с. 489].

Вихідні принципи (засади) здійснення права власності в Україні, які дозволяють власнику в повній мірі здійснювати правомочності щодо належної йому власності, закріплені в Конституції України. Зокрема, в Законі визначено, що усі суб'єкти права власності рівні перед законом (ч. 4 ст. 13); кожен має право володіти, користуватися і розпоряджатися своєю власністю, результатами своєї інтелектуальної, творчої діяльності (ч. 1 ст. 41); ніхто не може бути протиправно позбавлений права власності. Право приватної власності є непорушним (ч. 4 ст. 41); держава забезпечує захист прав усіх суб'єктів права власності і господарювання (ч. 4 ст. 13). Закріплюючи засади здійснення права власності, чинне законодавство встановлює відповідну систему правових гарантій захисту права власності, забезпечує власникам, якими є не тільки приватні особи, але й публічні утворення, рівні умови здійснення своїх прав. При цьому держава не

повинна втручатися у їх здійснення, а взаємодіяти із суб'єктами права власності. Ж. Боден, підкреслюючи значення приватної власності, зазначав, що, не зважаючи на абсолютний характер влади, не всі питання входять до її компетенції. Так, приватна власність ні в якому разі не має підлягати всеохоплюючому контролю держави, оскільки це свята святих існування і поступального розвитку будь-якого суспільства [34, с. 22].

Інститут права власності регламентований Книгою 3 ЦК України, яка має назву «Право власності та інші речові права». Відповідно до ч.1 ст. 316 ЦК України *правом власності є право особи на річ (майно), яке вона здійснює відповідно до закону за своєю волею, незалежно від волі інших осіб.*

Дане визначення розкриває абсолютний характер суб'єктивного права власності і означає, що власник на власний розсуд здійснює право власності щодо належного йому майна, а невизначене коло осіб зобов'язане утримуватися від перешкоджання у здійсненні зазначеного права.

Суб'єктний склад права власності визначається ст. ст. 2 та 318 ЦК України. В залежності від форм власності суб'єктами права власності є:

- український народ (право власності українського народу);
- фізичні особи, юридичні особи (право приватної власності);
- держава Україна, інші суб'єкти публічного права (право державної власності);
- територіальні громади (право комунальної власності).

Також до суб'єктів цивільних відносин, а отже, відповідно до ст. 318 ЦК України і до суб'єктів права власності належить Автономна Республіка Крим. Разом з тим, правова природа власності АРК залишається невизначеною. Відповідно до ст. 318 Конституції України до відання АРК віднесено управління належним їй майном, однак, не встановлено, об'єктом якої форми власності воно є. Таким чином, щодо АРК термін «власність» (наприклад, власність територіальної громади, власність держави) замінено іншим – «належне їй майно», що призводить до неоднозначного його тлумачення.

Об'єктами права власності можуть бути будь-які окремі рухомі і нерухомі речі, їх сукупність (майно). Тварини, будучи особливим об'єктом правовідносин, також можуть бути об'єктом права власності (крім випадків, встановлених законом (ст. 180 ЦК України)), оскільки на них поширюється правовий режим речі. У змісті ст. 316 ЦК України категорія «майно» належить до об'єктів права власності. Разом з тим, майном, згідно ст. 190 ЦК України, є окрема річ, сукупність речей, а також майнові права та обов'язки. Таке визначення може дати підстави для розширеного тлумачення поняття «майно» і відповідно включати будь-які види майнових прав та обов'язків у коло об'єктів права власності, що врешті може призвести до юридичної помилки. Не можуть належати на праві власності нереалізовані майнові права та невиконані договірні обов'язки, а

відтак вони можуть бути об'єктом зобов'язальних чи інших прав [58, с. 532].

Значення інституту власності полягає у забезпеченні можливості безперешкодного здійснення власником правомочностей щодо належних йому певних матеріальних цінностей, дозволяє уникнути конфліктів при здійсненні права власності, встановити справедливий баланс між різноманітними інтересами окремих осіб. Зокрема, ч. 3 ст. 41 Конституції України зазначає, що ніхто не може бути протиправно позбавлений права власності чи обмежений у його здійсненні. Примусове відчуження об'єктів права приватної власності може бути застосоване лише як виняток з мотивів суспільної необхідності, на підставі і в порядку, встановлених законом, та за умови попереднього і повного відшкодування їх вартості. Примусове відчуження таких об'єктів з наступним повним відшкодуванням їх вартості допускається лише в умовах воєнного чи надзвичайного стану.

Важливою і такою, що відповідає основним принципам цивільного права, є ч. 2 ст. 318 ЦК України, в якій йдеться про те, що усі суб'єкти права власності є рівними перед законом, що повністю відображає положення ст. 13 Конституції України. Закріплюючи дане положення, законодавець урівняв можливе привілейоване становище учасників цивільних відносин, серед яких, відповідно до ст. 2 ЦК України, не тільки особи приватного права – фізичні та юридичні особи, але й суб'єкти публічного права – держава, територіальні громади, іноземні держави та ін. Таким чином, завдяки формальному принципу, позитивне право, не зважаючи на фактичну нерівність суб'єктів цивільних правовідносин, урівнює їх, дозволяючи реалізувати свої правомочності на власний розсуд, не залежно від волі інших осіб.

Вихідні положення здійснення права власності, закріплені в Конституції України та ЦК України, покликані забезпечувати реалізацію природних прав людини, вони мають загальний характер, є орієнтиром при створенні норм, які безпосередньо регулюють ті чи інші відносини власності. Їх застосування допомагає зорієнтуватися в разі недосконалості, розмитості норм спеціального законодавства, наявності в ньому прогалин, вони підкріплюють зміст інших норм, надають їм більшої ваги, що усуває перешкоди при здійсненні та захисті права власності.

Основоположна засада, що становить зміст права власності, встановлена Конституцією України, згідно з якою кожен має право володіти, користувати та розпоряджатися своєю власністю (ст. 41 Конституції України). Правомочності, що становлять зміст права власності власник може передати іншій особі, при цьому не втрачаючи права власності на своє майно, оскільки дане право є непорушним і ніхто не може бути протиправно позбавлений цього права чи обмежений у його здійсненні.

Зміст права власності розкривається через правомочності володіння, користування та розпорядження власника своїм майном (ст. 317 ЦК

України). Право володіння є правом фактичного, фізичного та господарського панування особи над річчю, яке полягає у можливості особи безпосередньо тримати належну річ у себе [90, с. 314]. Володіти річчю може не тільки її власник, а й інші особи, яким належить це право на підставі договору з власником майна (наприклад, за договором найму (оренди)) або без правових підстав (наприклад, фактичне володіння). У випадку незаконного володіння, особа може знати про незаконність свого володіння (недобросовісний набувач), або не володіти інформацією про те, що володіє річчю незаконно (добросовісний набувач). ЦК України категорії справедливості, добросовісності і розумності віднесено до засад цивільного законодавства, які лежать в основі норм, в тому числі спрямованих на забезпечення права власності, врахування прав та інтересів інших осіб. Так, зберігаючи справедливий баланс між інтересами суб'єкта, який, хоча і є незаконним володільцем, але не знає про це, і власника майна (або особою, яка на законних підставах володіє річчю), Кодекс встановив наступне. Якщо майно за відплатним договором придбане в особи, яка не мала права його відчужувати, про що набувач не знав і не міг знати (добросовісний набувач), власник має право витребувати це майно від набувача лише в разі, якщо майно: було загублено власником або особою, якій він передав майно у володіння; було викрадене у власника або особи, якій він передав майно у володіння; вибуло з володіння власника або особи, якій він передав майно у володіння, не з їхньої волі іншим шляхом. Майно не може бути витребуване від добросовісного набувача, якщо воно було продане у порядку, встановленому для виконання судових рішень. Якщо ж майно було набуто безвідплатно в особи, яка не мала права його відчужувати, власник має право витребувати його від добросовісного набувача у всіх випадках (ст. 388 ЦК України). У випадку заволодіння особою річчю без відповідної правової підстави, власник має право витребувати своє майно (ст. 387 ЦК України).

Д. Луспенник звертає увагу на те, що в ЦК України фактично визначення добросовісності збігається з визначенням невинуватості і, навпаки, недобросовісність збігається з поняттям винуватості. Для такого умовиводу дає підстави ст. 390 ЦК, яка характеризує недобросовісного набувача (власника) як особу, яка знала або могла знати, що вона володіє майном незаконно. На підставі цього можна говорити про умисну або необережну форму недобросовісності [49].

Категорія «добросовісність», на думку С.П. Погребняка має моральну природу. Вона являє собою стан чесності, сумління, порядності... ..Вона також передбачає вірність зобов'язанням, повагу прав інших суб'єктів, обов'язок порівняння власних і чужих інтересів [64, с. 124-125].

Право володіння тісно пов'язане з правом користування, яке означає право добувати з речі її корисні властивості. Дійсно, для того, щоб особа могла користуватися річчю, вона має володіти нею. Право користування є важливою правомочністю, яка проявляється у можливості вільного і

повного використання речі, є проявом свободи особи у виборі дій щодо речі, яка знаходиться в її користуванні. Разом з тим, навіть, якщо користування річчю є правомочністю, заснованою на праві власності особи, законом встановлені певні правила, які оберігають та захищають права інших осіб. Так, відповідно до положень ст. 156 ЖК України члени сім'ї власника житлового будинку, які проживають разом з ним у будинку, що йому належить, користуються жилим приміщенням нарівні з власником будинку. Припинення сімейних відносин з власником будинку не позбавляє їх права користуватися займаним приміщенням. Таке право вони втрачають лише в разі вибуття на інше постійне місце проживання і припинення внаслідок цього сімейних стосунків з власником.

Обмеженням права користування є й заборона власнику житлового будинку, квартири їх використання для промислового виробництва, здійснення у належній йому квартирі ремонту і змін, що можуть порушити санітарно-технічні вимоги, правила експлуатації будинку або права власників інших квартир у багатоквартирному житловому будинку (ст. 383 ЦК України). Використання житла за цільовим призначенням обумовлюється охороною особистих немайнових (життя, здоров'я) та майнових прав (права власності) громадян.

Юридична можливість власника визначати фактичну і юридичну долю речі є правом розпорядження. Правомочність щодо розпорядження майном належить його власнику і може проявлятися у можливості продати, подарувати, знищити належну йому річ. З розпорядженням власником своєю річчю пов'язується припинення права власності. Правомочність розпорядження розкривається через можливість власника через здійснення правочинів впливати на юридичний стан належного йому майна. Наприклад, укладення договорів (купівлі-продажу, міни, дарування тощо), фізичне знищення речі, не пов'язане з її споживанням (спалення), відмова власника від права власності на річ (викидання у смітник). Споживання слід розглядати як правомочність користування, оскільки при цьому власник використовує корисні властивості належної йому речі.

О.М. Гуляєв розглядав право розпорядження як визначення юридичної долі, під якою розумів учинення актів розпорядження, що припиняють або обмежують повноту права власності [27, с. 160].

Ю.А. Ушакова визначає право розпорядження як право власника на активні вольові дії, в результаті яких змінюється юридична доля речі шляхом вчинення правочинів, спрямованих на припинення права власності, передачу права власності, передачу частини своїх прав іншим особам, на встановлення обтяжень права власності [81, с. 133].

Для здійснення правомочності щодо розпорядження майном особа повинна мати необхідний обсяг дієздатності. Наприклад, малолітні особи можуть здійснювати право розпорядження щодо свого майна шляхом вчинення правочинів, що входять у межі дрібних побутових. Усі інші правочини від їхнього імені вчиняють їхні батьки (усиновлювачі) або опікуни. Також, самостійність здійснення права розпорядження

обмежується врахуванням інтересів інших осіб. Зокрема, при продажу частки у праві спільної часткової власності переважне право купівлі частки належить співвласникам. Учасник спільної часткової власності може самостійно, без урахування інтересів інших співвласників укласти правочини, що не стосуються договору купівлі-продажу (наприклад договір дарування).

Власник, здійснюючи належні правомочності щодо свого майна на власний розсуд (ч. 1 ст. 319 ЦК України), може вчиняти щодо нього будь-які дії, які не суперечать закону (ч. 2 ст. 319 ЦК України). Таким чином, надаючи власнику право вчиняти будь-які дії, які, хоч і не передбачені законом, але не суперечать йому, закон тим самим закріплює можливість самостійно обирати для себе поведінку відносно своєї власності, незалежно від місця проживання власника та місцезнаходження майна, розвитку ініціативності, індивідуальної свободи особи. Поняття «розсуд власника» можна охарактеризувати як правомірну, владну, вольову діяльність щодо вибору найбільш оптимального варіанта реалізації правомочностей володіння, користування і розпорядження стосовно належного власнику майна, які забезпечують найбільш ефективне використання об'єкта власності, з урахуванням прав і законних інтересів інших осіб, а також суспільства в цілому. Отже, розсуд власника є своєрідним полем його діяльності, на якому він вільно визначає свою поведінку стосовно належного йому майна [12, с. 134]. Існуючі в законодавстві обмеження щодо здійснення власником належних йому правомочностей стосуються прав і свобод інших осіб, інтересів суспільства. Наприклад, батьки, розпоряджаючись своїм особистим майном, мають враховувати права та інтереси дитини і дотримувати їх. Це передбачено, зокрема, ч. 6 ст. 203 ЦК України, яка зазначає, що правочин, що вчиняється батьками (усиновлювачами), не може суперечити правам та інтересам їхніх малолітніх, неповнолітніх та непрацездатних дітей.

Певні обмеження щодо здійснення права власності та, зокрема, права розпорядження, встановлюються на такий об'єкт як тварини. Відповідно до ст. 12 ЗУ «Про захист тварин від жорстокого поводження» право власності та інші речові права на тварин у разі жорстокого поводження з ними можуть бути припинені за рішенням суду шляхом їх оплатного вилучення або конфіскації.

Крім того, що власник має відповідні права, право власності покладає на власника певні визначені обов'язки. Це впливає із ч. 3 ст. 13 Конституції України та ч.4 ст. 319 ЦК України, в яких зазначено, що «власність зобов'язує». Поняття «власність зобов'язує» покладає на власника обов'язок нести всі витрати, пов'язані з утриманням належного йому майна. Наприклад, якщо це квартира, власник зобов'язаний забезпечувати утримання (сплачувати комунальні послуги тощо), ремонт, експлуатацію за власні кошти. Найбільш повно поняття «власність зобов'язує» розкривається щодо зобов'язань власників земельних ділянок, визначених у Земельному кодексі України (ст. 91). Такі власники



зобов'язані забезпечувати використання земельних ділянок за їх цільовим призначенням, підвищувати родючість ґрунтів та зберігати інші корисні властивості землі тощо [58, с. 536].

Здійснюючи право власності щодо належного майна, особа не може завдавати шкоди правам, свободам та гідності громадян, інтересам суспільства, погіршувати екологічну ситуацію і природні якості землі (ч. 7 ст. 41 Конституції України, ч. 5 ст. 319 ЦК України). Власник повинен вживати заходів щодо збереження пам'яток культурної спадщини, в протилежному випадку він може бути позбавлений цієї власності шляхом викупу з боку держави (ст. 352 ЦК України). Причому причина можливого пошкодження або знищення пам'ятки – власне недбалство чи неможливість утримувати пам'ятку належним чином – не має значення.

За своєю суттю право власності не є абсолютним, встановлені в суспільстві в інтересах загального блага правила співжиття, забезпечуючи всім власникам рівні права, тим самим встановлюють межі здійснення права власності, які закінчуються для одного власника там, де починаються межі здійснення права власності іншими власниками. Встановлені законом обмеження застосовуються лише як заходи захисту публічних інтересів. І.Пльін зазначав, що власність спонукає і виховує в людині правосвідомість, навчаючи її строго розрізняти «мое» і «твое», привчаючи її до правової взаємності і поваги до чужих повноважень, зрощуючи у ній вірне почуття цивільного порядку і цивільної самостійності [34, с. 39]

Важливим моментом при здійсненні права власності є те, що власник при цьому має додержуватись не тільки закону, але й моральних засад суспільства (ч. 2 ст. 319 ЦК України). Наділяючи категорію «моральні засади суспільства» обов'язковою силою, законодавець тим самим підкреслює необхідність здійснення права власності на засадах справедливості.

Моральні засади суспільства у цивільному праві віддзеркалюють ту систему усталених поглядів, яка склалася у свідомості людей на основі їхніх уявлень про добро, людяність, гідність, совість, справедливість і дещо відрізняються й від самого поняття моральності, яке є ще більш загальним... ...цивільне право ґрунтується на загальнолюдських моральних цінностях, пронизане ідеєю верховенства права, що відповідає природним правам фізичної особи та вищій справедливості [93].

## **1.2. Підстави набуття та припинення права власності**

Відповідно до ч. 1 ст. 328 ЦК України право власності набувається на підставах, що не заборонені законом, зокрема із правочинів.

С. Романович розрізняє поняття способів і підстав набуття права власності. Так, способи набуття права власності – це сукупність подій і обставин, які чітко передбачені в законі та з настанням яких може виникнути право власності. Підстави набуття права власності – юридично