

2. Цивільне право України: курс лекцій: у 6-ти томах. Т. І. Книга 2 / Шишка Р.Б., Мічурін Є.О., Зайцев О.Л. та ін. [за заг. ред. Р.Б. Шишки та В.А. Кройтора]. – Харків: Еспада, 2004. – 392 с.
3. Иоффе О.С. Правоотношение по советскому гражданскому праву / О.С. Иоффе [отв. ред. С.И. Аскназий]. – Л.: Изд-во ЛГУ, 1949. – 143 с.
4. Шимон С.І. Цивільне та торгове право зарубіжних країн: навч. посіб. (Курс лекцій) / С.І. Шимон. – К.: КНЕУ, 2004. – 220 с.
5. Гражданское право: учебник. В 2 т. Том 1. / Є.А. Суханов, И.А. Зенин, С.М. Корнеев и др. [отв. ред. Е.А. Суханов]. – М.: Издательство БЭК, 1998. – 816 с.
6. Гражданское право Украины: учебник для вузов системы МВД Ураины: в 2-х частях. Часть 1 / А.А. Пушкин, В.М. Самойленко и др. [под ред. А.А. Пушкина, В.М. Самойленко]. – Х.: Основа, 1996. – 440 с.

УДК 347.218.1

ОСОБЛИВОСТІ РОЗГЛЯДУ СУДОМ СПРАВ ПРО ПЕРЕДАЧУ БЕЗХАЗЯЙНОЇ НЕРУХОМОЇ РЕЧІ В КОМУНАЛЬНУ ВЛАСНІСТЬ

Болокан І.В., к.ю.н., доцент

Запорізький національний університет

У статті аналізуються особливості та недоліки в законодавчому врегулюванні процедури розгляду судом у порядку окремого провадження справ про передачу безхазяйної нерухомої речі в комунальну власність та пропонуються шляхи вирішення законодавчих прогалин.

Ключові слова: безхазяйна річ; власник; комунальна власність; нерухоме майно; окреме провадження.

Болокан І.В. ОСОБЕННОСТИ РАССМОТРЕНИЯ СУДОМ ДЕЛ О ПЕРЕДАЧЕ БЕСХОЗНОГО НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА В КОММУНАЛЬНУЮ СОБСТВЕННОСТЬ / Запорожский национальный университет, Украина

В статье анализируются особенности и пробелы в законодательном урегулировании процедуры рассмотрения судом в порядке отдельного производства дел о передаче бесхозного недвижимого имущества в коммунальную собственность и предлагаются пути разрешения законодательных пробелов.

Ключевые слова: бесхозная вещь; коммунальная собственность; недвижимое имущество; отдельное производство; собственник.

Bolokan I.V. THE DESTINCTIVE FEATURES OF TRIALS CONCERNING TRANSFER OF MISMANAGED REAL ESTATE IN THE MUNICIPAL PROPERTY / Zaporizhzhya national university, Ukraine

The author analyzes the characteristics and shortcomings in the legislative regulation of trial procedures in the court order separate proceedings in cases of transfer of mismanaged real estate in municipal property and suggests ways to resolve legislative gaps.

Key words: mismanaged property, municipal property, real estate, a separate case, the owner.

Справи про передачу безхазяйної нерухомої речі в комунальну власність розглядаються в порядку окремого провадження. Правове регулювання процедури судового розгляду цієї категорії справ здійснюється главою 8 розділу IV ЦПК України. Звичайно, ці справи не є широко поширеними, проте, безсумнівно, мають місце на практиці. Нині актуальним залишається дослідження питань законодавчого врегулювання розгляду цієї категорії справ, адже існує низка недоліків у законодавстві, що потребують усунення, з метою покращення ефективності вирішення справ цієї категорії.

Актуальним це питання є ще й тому, що сьогодні бракує наукових досліджень цих питань. Розгляду цієї теми приділяється певна увага науковців, проте наукові праці, присвячені аналізу особливостей розгляду цієї категорії справ, здебільшого представлені коментарями відповідних статей ЦПК України (статті 269-273 ЦПК). *Метою цієї статті є* аналіз особливостей та виявлення прогалин у законодавчому врегулюванні судового розгляду зазначеної категорії справ.

За чинним законодавством, передати в комунальну власність можна лише безхазяйну річ. Безхазяйною є річ, яка не має власника або власник якої невідомий (ст.335 ЦК). Суд може визнати майно безхазяйним лише в тих випадках, коли попередній власник невідомий або якщо він добровільно залишив свою власність.

У випадках, коли власник нерухомого майна помер, необхідно ставити питання не про визнання майна безхазяйним, а про визнання спадщини відумерлою. Проведення розмежування цих випадків є необхідним, адже ЦК встановлені різні правові наслідки щодо цих випадків. У разі, коли власник зник за передбачених ст.43 ЦК обставин і постає питання про визнання його безвісно відсутнім, мають вживатись заходи, встановлені ст.44 ЦК, а саме: за останнім місцем проживання зниклого власника на підставі рішення суду про визнання фізичної особи безвісно відсутньою нотаріус встановлює опіку над його майном. Така опіка над майном безвісно відсутньої особи може встановлюватись до визнання її померлою, а в подальшому таке майно буде успадковане в порядку спадкових відносин або буде визнане відумерлим.

У главі 8 розділу IV ЦПК та безпосередньо в статті 269 йдеться лише про безхазяйну *нерухому* річ. Враховуючи матеріальний критерій поділу речей на рухомі та нерухомі (ступінь зв'язку речей із земельною ділянкою), нерухомим майном (нерухомістю) визнаються земельні ділянки, а також об'єкти, розташовані на земельній ділянці (будівля, споруда тощо), переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення. Якщо нерухомість являє собою недобудований об'єкт, вона взагалі не може бути зареєстрована до завершення будівництва цього об'єкта (ч.2 ст.331 ЦК). Згідно з п.1.6 "Тимчасового положення про порядок реєстрації прав власності на нерухоме майно" державній реєстрації підлягають права власності тільки на об'єкти нерухомого майна, будівництво яких закінчено та які прийняті в експлуатацію у встановленому порядку, за наявності матеріалів технічної інвентаризації, підготовлених тим БТІ, яке проводить реєстрацію права власності на ці об'єкти. Не підлягають реєстрації тимчасові споруди, а також споруди, не пов'язані фундаментом із землею [1].

Режим нерухомої речі може бути поширений законом на повітряні та морські судна, судна внутрішнього плавання, космічні об'єкти, а також інші речі, права на які підлягають державній реєстрації.

Як зазначає у своєму Листі Верховний Суд України, іноді мають місце випадки звернення до суду з заявою про передачу безхазяйного майна в комунальну власність неналежних заявників [2]. Заявником за даною категорією справ є орган, уповноважений управляти майном відповідної територіальної громади. Такими органами є органи місцевого самоврядування (сільські, селищні, міські, районні в містах (у разі їх створення), районні, обласні ради та їх виконавчі комітети), які у відповідності до повноважень, визначених у п.5 ст.60 Закону України "Про місцеве самоврядування" від 21.05.1997 р. № 280/97-ВР, від імені та в інтересах територіальних громад відповідно до закону здійснюють правомочності щодо володіння, користування та розпорядження об'єктами права комунальної власності, у тому числі виконують усі майнові операції, можуть передавати об'єкти права комунальної власності в постійне або тимчасове користування юридичним та фізичним особам, здавати їх в оренду, продавати і купувати, використовувати як заставу, вирішувати питання їхнього

відчуження, визначати в угодах та договорах умови використання та фінансування об'єктів, що приватизуються та передаються в користування і оренду.

Питання набуття права власності на безхазяйну річ регулює ст.335 ЦК. Умовами, які необхідні для подання заяви про передачу безхазяйної нерухомої речі у власність територіальної громади, є:

- взяття безхазяйної нерухомої речі на облік органом, що здійснює реєстрацію прав на нерухоме майно;
- розміщення оголошення в друкованих засобах масової інформації про взяття безхазяйної нерухомої речі на облік;
- закінчення одного року з дня взяття на облік безхазяйної нерухомої речі.

Пункт 1.3. Наказу Міністерства юстиції України від 07.02.2002 р. № 7/5 "Про затвердження Тимчасового положення про порядок реєстрації прав власності на нерухоме майно" встановлює органи, які здійснюють державну реєстрацію прав власності на нерухоме майно. Ними є підприємства БТІ у межах визначених адміністративно-територіальних одиниць. Здійснення державної реєстрації прав власності на нерухоме майно в межах одного населеного пункту кількома БТІ не допускається.

Безхазяйне нерухоме майно береться на облік БТІ за місцезнаходженням нерухомого майна за заявою відповідного органу місцевого самоврядування. При цьому у відповідному розділі Реєстру прав робиться відмітка "безхазяйне". Певні повноваження з проведення роботи, пов'язаної з виявленням, обліком, оцінкою та реалізацією у встановленому законом порядку безхазяйного майна передбачені і для державних податкових інспекцій [3].

Про взяття безхазяйної нерухомої речі на облік робиться оголошення в друкованих засобах масової інформації. Як впливає з аналізу законодавчих норм, розміщення такого оголошення здійснюється заявником і за його рахунок, адже в подальшому саме він буде надавати докази розміщення такого оголошення. Законодавство не встановлює, у яких саме друкованих засобах масової інформації повинно здійснюватись таке повідомлення, тому за аналогією можна було б застосувати положення нормативних актів, які визначають такі органи у випадках виклику до суду певних осіб, які беруть участь у цивільній справі, та інших осіб. Такими, зокрема, є "Порядок визначення друкованого засобу масової інформації, у якому розміщуються оголошення про виклик до суду відповідача, третіх осіб, свідків, місце фактичного проживання (перебування) яких невідоме", затверджений Постановою Кабінету Міністрів України від 25.01.2006 р. № 52 [4] та Розпорядження Кабінету Міністрів України "Про друковані засоби масової інформації загальнодержавної та місцевої сфери розповсюдження, в яких у 2009 році розміщуються оголошення про виклик до суду відповідача, третіх осіб, свідків, місце фактичного проживання (перебування) яких невідоме" від 30.01.2008 р. № 193-р. [5]. У зазначених нормативних актах встановлюються загальнодержавні та місцеві офіційні друковані засоби масової інформації. До того ж такі друковані засоби масової інформації щорічно переглядаються.

Метою такого оголошення є виявлення власника речі, а також осіб, які можуть допомогти або встановити особу власника, або заявити права на цю річ.

Після закінчення одного року з дати взяття на облік безхазяйна нерухома річ за заявою відповідного органу місцевого самоврядування на підставі рішення суду може бути передана в комунальну власність.

Стаття 335 ЦК не встановлює періоду, який повинен передувати висновку про те, що об'єкт нерухомості є безхазяйним. Встановлення на законодавчому рівні цього періоду є необхідним для захисту права попереднього власника в разі, якщо він з якихось власних причин протягом певного часу не користується своїм об'єктом нерухомості. Тому визнання майна безхазяйним має відбуватися виважено і обґрунтовано.

Для справ про передачу безхазяйної нерухокої речі в комунальну власність встановлено виключну територіальну підсудність: заява подається до суду за місцезнаходженням такої речі. Місцезнаходженням нерухокої речі є таке її розташування та особливості, що дають можливість ідентифікувати її, вирізнити серед інших речей. Це можуть бути її географічні (країна, область, район, вулиця) та інвентаризаційно-реєстраційні (план або схема земельної ділянки, дані технічної інвентаризації, дані державного земельного кадастру) характеристики.

Стаття 270 ЦПК вміщує перелік додаткових обов'язкових відомостей, які повинні бути зазначені в заяві про передачу безхазяйної нерухокої речі у власність територіальної громади. У заяві повинні бути доводи і докази, на підставі яких представником територіальної громади були зроблені висновки про безхазяйність нерухокої речі. Це можуть бути докази про те, що нерухомість протягом тривалого часу взагалі не використовувалася за призначенням, докази про відсутність відомостей про її власника-забудовника, відсутність сплати податків за цю нерухомість, незавершене будівництво, якщо добудову тривалий час ніхто не проводить.

Стаття 347 ЦК надає право особі відмовитись від права власності на своє майно заявивши про це або вчинивши інші дії, які свідчать про відмову від права власності. Якщо така відмова або дії мали місце, заявнику необхідно зазначити про це в заяві. До того ж доцільним було б зазначення в заяві заходів, які були здійснені заявником щодо розшуку власника або забудовника об'єкта нерухомості. Це може бути опитування сусідів, які в подальшому будуть викликані в суд для давання показань. Зрозуміло, що одного посилання на друкований засіб інформації, у якому заявником було зроблено оголошення про взяття нерухокої речі на облік, явно недостатньо для розшуку попереднього власника.

Інформація про нерухому річ повинна вказувати її вид (земельна ділянка, будівля, споруда і т.д.). Основні характеристики нерухокої речі, залежно від її виду, можуть складати такі відомості: щодо будівлі (споруди) – адреса (місцезнаходження) нерухомого майна; опис нерухомого майна (розміри земельної ділянки, на якій розташований об'єкт; найменування будівель, споруд та їх літеровка; призначення майна; матеріали стін кожної будівлі та споруди; розмір житлової та нежитлової площі; процент зношеності тощо); вартість будівель і споруд за даними інвентаризації, у тому числі й самовільно збудованих, прибудованих чи реконструйованих, з урахуванням фізичного зносу та діючої індексації; дані (у разі їх наявності) про самовільно збудовані, прибудовані чи реконструйовані об'єкти, про накладення арешту, про перебування майна в податковій заставі тощо; щодо земельної ділянки – визначення місця її розташування, площі, цільового призначення, складу угідь, правового режиму. Якщо в заяві йдеться про об'єкт незавершеного будівництва, то в ній необхідно вказати на те, що ступінь готовності і якість об'єкта незавершеного будівництва допускає його завершення і реєстрацію права власності на нього.

Обов'язковим додатком до заяви є документи про взяття безхазяйної нерухокої речі на облік органом, що здійснює державну реєстрацію прав на нерухоме майно. Таким документом є інформаційна довідка з Реєстру прав власності на нерухоме майно на бланку відповідного БТІ. Інформаційна довідка видається на підставі відомостей, які містяться в Реєстрі прав власності на нерухоме майно, після отримання відповідного

офіційного письмового запиту органу місцевого самоврядування. Інформаційна довідка, що надається БТІ з Реєстру прав власності на нерухоме майно, містить:

- реєстраційний номер нерухомого майна;
- адресу (місцезнаходження) нерухомого майна;
- призначення нерухомого майна;
- підстави виникнення чи припинення права власності;
- відомості про власника (власників);
- форму власності;
- вид і розмір часток спільної власності;
- вартість;
- дату внесення запису;
- прізвище, ім'я, по батькові реєстратора;
- підпис реєстратора;
- підпис начальника БТІ або уповноваженої ним особи.

Зазначена довідка скріплюється печаткою БТІ та надається протягом тридцяти календарних днів із дня прийняття відповідного запиту.

Посилання на друковані засоби масової інформації, у яких було розміщено оголошення про взяття відповідної нерухомої речі на облік, повинно містити найменування друкованого засобу масової інформації, у якому було зроблено таке повідомлення, дату та номер такого видання, зазначення номеру сторінки, де було розміщено оголошення. До заяви доцільно також додати копію сторінки, на якій надруковане оголошення.

Стаття 271 ЦПК встановлює вичерпний перелік підстав для відмови в прийнятті відповідної заяви. Без подання до суду доказів зробленого оголошення в друкованому засобі масової інформації про взяття відповідної нерухомої речі на облік, заявникові має бути відмовлено в прийнятті заяви. Це ж саме стосується й випадків, коли відповідна нерухомість не взята на облік органом, який здійснює державну реєстрацію права на нерухоме майно, або якщо заяву подано до закінчення одного року з дня прийняття її на облік. Наявність цих обставин свідчить про те, що в заявника не виникло права на звернення до суду.

Оскільки заява має відповідати вимогам, встановленим у ст.119 ЦПК, крім відмови в прийнятті заяви можуть настати й інші наслідки, що передбачені в ст.121 ЦПК, а саме залишення заяви без руху та її повернення. Про відмову в прийнятті заяви суд постановляє ухвалу, яка може бути оскаржена.

Стаття 272 ЦПК встановлює особливості розгляду справ про передачу безхазяйної нерухомої речі у власність територіальної громади, якими є, зокрема, здійснення його одноособово суддею за участю заявника та повідомлення всіх заінтересованих осіб.

У ЦПК не називаються особи, яких суд може визнати зацікавленими за даною категорію справ. Зацікавленою особою в разі визнання майна безхазяйним є його власник. Але вже самий розгляд цієї справи передбачає, що власника немає або він невідомий. Якщо власника буде знайдено, розгляд справи стає неможливим. Безсумнівно до зацікавлених осіб слід віднести тих, які добросовісно, відкрито і безперервно володіють цим майном, дотримуючись встановлених у ст.344 ЦК умов набуття права власності за давністю володіння. Зацікавленими особами можуть виступати також особи, які допомагали

власнику в будівництві нерухомості, щоправда лише в тому випадку, якщо вони не отримували відповідної компенсації за свою працю.

Суддя повинен повідомити всіх зацікавлених осіб про час і місце судового засідання. При підготовці справи до судового розгляду може виникнути необхідність вирішення питання про участь представників БТІ, податкових органів, органів прокуратури та інших.

При прийнятті рішення у справі про передачу безхазяйної нерухомої речі у комунальну власність суд зобов'язаний встановити такі юридичні обставини:

- нерухома річ, доля якої вирішується судом, є безхазяйною;
- нерухома річ взята на облік БТІ як безхазяйна;
- вплив один рік з дня взяття на облік нерухомої речі.

Дослідження цих обставин на підставі наданих доказів складатиме мотивувальну частину рішення.

У статті 273 не йдеться про наявність публікації у друкованих засобах масової інформації оголошення з повідомленням про взяття відповідної нерухомої речі на облік, але це є зайвим, адже впливає з попередніх норм глави 8 розділу IV ЦПК.

Встановлення всіх передбачених статтею 273 ЦПК обставин є гарантом прийняття правомірного рішення. В іншому випадку відповідно до ст.271 ЦПК суд відмовляє в прийнятті заяви. ЦПК не встановлює якихось особливих вимог до рішення суду, тому слід виходити із норми ст.215, яка встановлює загальні вимоги до рішення суду. Зазначена норма визначає частини і зміст судового рішення, але необхідно враховувати специфіку окремого провадження, де відсутні поняття "позивач", "відповідач" та існують деякі інші особливості.

У разі додержання всіх цих формальних вимог суд у своєму рішенні констатує перехід безхазяйної нерухомої речі у власність відповідної територіальної громади, тобто в рішенні повинно бути відображено висновок суду про визнання права комунальної власності на нерухому річ із зазначенням ознак, що її відокремлюють (межі, розмір, місце розташування).

Спірним є питання про формулювання назви цієї процедури – передача безхазяйної речі, адже власник (хазяїн) у неї напевно є. Більш коректним було б формулювання про втрату колишнім власником права на нерухомість через тривале некористування нею, зокрема в строки, передбачені ст.344 ЦК.

Рішення суду про передачу безхазяйної речі у комунальну власність є підставою для державної реєстрації права власності на це нерухоме майно за відповідною територіальною громадою.

Відповідне рішення суду набирає законної сили за загальними правилами, встановленими в ст.223 ЦПК, і може бути оскаржено у загальному порядку.

Отже, при розгляді в порядку окремого провадження справ про передачу безхазяйної нерухомої речі в комунальну власність судді повинні звертати особливу увагу на заявників (чи можуть вони виступати в даному статусі), обов'язково повідомляти всіх заінтересованих осіб про час і місце судового засідання та вирішувати питання про необхідність участі в судовому засіданні представників БТІ, податкових органів, органів прокуратури, встановлювати всі необхідні юридичні обставини.

Недоліками в законодавчому врегулюванні судової процедури розгляду зазначеної категорії справ, що потребують законодавчого врегулювання, є відсутність у ЦПК або іншому законі чіткої вказівки на те, у яких саме друкованих засобах масової інформації

повинно здійснюватись оголошення про взяття безхазяйної нерухомої речі на облік, не встановлення періоду, який повинен передувати висновку про те, що об'єкт нерухомості є безхазяйним, не визначення ЦПК заінтересованих за даною категорією справ осіб та некоректність назви самої категорії справ. Усі ці недоліки потребують усунення шляхом внесення в цивільне та цивільне процесуальне законодавство відповідних змін.

ЛІТЕРАТУРА

1. Про затвердження Тимчасового положення про порядок реєстрації прав власності на нерухоме майно: Наказ Міністерства юстиції України від 07.02.2002 р. – № 7/5 // Офіційний вісник України від 07.03.2002. – 2002 р. – № 8. – С. 471.
2. Щодо додержання закону при прийнятті рішень стосовно конфіскації майна та передачі речових доказів у доход держави: Лист Верховного Суду України від 30.01.2007 р. № 9-12 // <http://zakon1.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi>.
3. Про державну податкову службу в Україні: Закон України від 04.12.1990 р. № 509-ХІІ (п.12 ст.10) // Відомості Верховної Ради УРСР. – 1991. – № 6. – стор. 37; Постанова КМУ від 25.08.1998 р. № 1340 "Про Порядок обліку, зберігання, оцінки конфіскованого та іншого майна, що переходить у власність держави, і розпорядження ним" // Офіційний вісник України від 10.09.1998 – 1998 р. – № 34. – стор. 29.
4. Про Порядок визначення друкованого засобу масової інформації, у якому розміщуються оголошення про виклик до суду відповідача, третіх осіб, свідків, місце фактичного проживання (перебування) яких невідоме: Постанова Кабінету Міністрів України від 25.01.2006 р. № 52 // Офіційний вісник України від 08.02.2006 – 2006 р. – № 4, стор. 54, стаття 165, код акту 35032/2006.
5. Про друковані засоби масової інформації загальнодержавної та місцевої сфери розповсюдження, в яких у 2009 році розміщуються оголошення про виклик до суду відповідача, третіх осіб, свідків, місце фактичного проживання (перебування) яких невідоме: Розпорядження Кабінету Міністрів України від 19.11.2008 р. № 1443-р // Офіційний вісник України від 01.12.2008 – 2008 р. – № 89, стор. 51, стаття 2990, код акту 44999/2008.

УДК 347.68

ПІДСТАВИ ВСТАНОВЛЕННЯ СУПЕРФІЦІАРНОГО ПРАВА

Михайленко О.О., к.ю.н., доцент

Запорізький національний університет

Стаття присвячена дослідженню підстав виникнення суперфіціарних відносин, зокрема встановленню особливостей змісту заповіту та договору про встановлення даного права. У ній визначається суб'єктний склад учасників договору, об'єкт, яким визнається попередньо привласнена земельна ділянка чи її частина, яка належить до категорії земель житлової та громадської забудови або промисловості; предмет договору; його істотні та звичайні умови. Певна увага приділена розгляду особливостей заповіту як підстави встановлення суперфіціарного права. Встановлено також, що для його виникнення необхідна сукупність юридичних фактів – складний юридичний склад.

Ключові слова: суперфіцій, речові права на чуже майно, договір, зміст договору, заповіт.