

## **ЗАСОБИ ФІКСАЦІЇ ПЕРЕХОДУ ПРАВА ВЛАСНОСТІ ЗА ДОГОВОРОМ**

*Розглянуто підстави та механізми набуття права власності на майно. Акцентовано увагу на способі набуття права власності без інших вольових дій з боку набувача, який міститься лише в законі. З'ясовано поняття передання майна шляхом його вручення та значення передання як юридичного факту з відповідними вимогами до його оформлення.*

**Ключові слова:** майно, передання, набуття, акт приймання-передання, право власності, набувач.

Будучи оборотоздатним об'єктом, майно обертається шляхом його відчуження на різних правових підставах. При цьому важливим є момент набуття права власності на майно.

Проблематиці моменту набуття права власності на майно присвячували свої роботи такі вчені, як О. В. Дзера, І. В. Спасибо-Фатєєва, І. А. Спасибо, Я. М. Шевченко, С. І. Шимон та ін. Однак проблеми, що виникають з дій осіб з передання майна у власність і належного оформлення відповідного права в набувача, залишаються актуальними, про що свідчить практика. Тому *метою статті* є аналіз механізмів, за якими особа набуває право власності, а *завданням* – дослідження способів фіксації набуття права власності, зокрема акта приймання-передання.

Безпосередньо даному питанню присвячено ст. 334 ЦК України, в якій йдеться про момент набуття права власності за договором. Між тим право власності може переходити від однієї особи до іншої й за відсутності договору. Прикладом може слугувати набуття права власності на допоміжні приміщення у багатоквартирному житловому будинку особами, які стали власниками квартир у результаті їх приватизації або придбання на вторинному ринку. Також без договору набувається право власності на квартири у будинках

житлово-будівельних кооперативів (далі – ЖБК), гаражів – у гаражних кооперативах, садових будиночків – у садівничих товариствах, дач – у дачних кооперативах. Ті члени відповідних кооперативів, які повністю сплатили вартість відповідного майна, стають його власниками без укладення договору. Адже їх відносини з кооперативами, від яких їх члени набувають майно, не можна кваліфікувати як договірні.

Норма, на підставі якої виникало право власності в означених осіб, містилась у ст. 15 Закону України «Про власність» [3], відповідно до якої всі члени кооперативу, які на день набуття чинності вказаним Законом (тобто ще 1991 р.) повністю внесли пайові внески за квартири, автоматично ставали їхніми власниками. У подальшому ж набуття права власності залежало від факту сплати вартості квартири.

Отже, підставою набуття права власності членами кооперативів на квартири, дачі, гаражі, садові будиночки ставав сам Закон, а не дії осіб (не юридичні факти). Адже з їх боку всі дії на момент набрання чинності Законом України «Про власність» вже були здійснені.

Згодом цей Закон втратив чинність [4] і нині діє ст. 384 ЦК України, відповідно до ч. 3 якої у разі викупу квартири член ЖБК стає її власником. Тобто змінилася й термінологія (замість «набуває право власності» – «викуп»), і суб'єкти права на певне майно (якщо в ст. 15 Закону України «Про власність» йшлося про членів не лише житлово-будівельних, а й інших споживчих кооперативів, то в ст. 384 ЦК України – лише про членів ЖБК). Напевно, мала б змінитися й вимога до оформлення права власності на це майно.

Якщо за Законом України «Про власність» не вимагалось фіксації права власності на вказані об'єкти, оформлення права на них, тобто реєстрації в державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, оскільки в ст. 15 вживався термін «набуває», який розумівся як факт, що вже відбувся, то за ст. 384 ЦК України такого однозначного твердження бути не може. Лише тоді, коли власники квартир, гаражів, дач, садових будиночків бажали реалізувати це майно, вони вимушені були отримати правовстановлювальний документ на

нього. Тому й стверджувалося, що це правило є виключенням із загального правила, передбаченого в Законі України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» [5], згідно з яким право, що підлягає державній реєстрації, виникає з моменту його реєстрації, тобто з дня внесення запису про нього в Єдиний державний реєстр прав на нерухоме майно [9, с. 355].

Нині ж таке твердження не можна підтримати, оскільки законодавець виправив те непорозуміння, яке склалося з 1991 р. щодо безвольової підстави набуття права власності на майно. За сучасним законодавством усі мають додержуватися єдиного підходу – право власності належить особі, позначеній як власник у державному реєстрі прав на нерухомість. Відповідно, у відсутність такого запису особа власником вважатися не повинна.

Схожа за походженням ситуація склалася з приводу оформлення права власності на допоміжні приміщення у багатопверховому будинку. Ці приміщення та обладнання, призначені для обслуговування квартир, зокрема сходові клітини, вестибюлі, перехідні шлюзи, позаквартирні коридори, колясочні, комори, сміттекамери, горища, підвали, шахти й машинні відділення ліфтів, вентиляційні камери та інші технічні приміщення, що передбачено законами України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» [6] та «Про приватизацію державного житлового фонду» (ч. 2 ст. 10) [7].

За п. 4.2 Рішення Конституційного Суду України від 02.03.2004 р. № 4-рп/2004 про офіційне тлумачення положень статей 1, 10 Закону України «Про приватизацію державного житлового фонду» (справа про права співвласників на допоміжні приміщення багатоквартирних будинків) [8] допоміжні приміщення стають об'єктами права спільної власності співвласників багатоквартирного будинку, тобто їх спільним майном, одночасно з приватизацією громадянами квартир, що засвідчується єдиним документом – свідоцтвом про право власності на квартиру. Для підтвердження набутого в такий спосіб права не потрібно вчинення будь-яких інших додаткових юридичних дій.

З наведеного виходить, що для фіксації права власності члена ЖБК підтвердженням факту повної виплати пайового внеску є, як правило, довідка, що видається правлінням цього кооперативу для наступного її надання членом до органу державної реєстрації прав для оформлення свідоцтва про право власності на кооперативну квартиру (ст. 18 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»). Для фіксації ж права власності на допоміжні приміщення багатопверхового будинку власників квартир не вимагається внесення відповідних відомостей до державного реєстру прав на нерухомість, а їх право підтверджується документом, що засвідчує інше право – на квартиру.

Щодо моменту набуття права власності на майно за договором, то, за загальним правилом він пов'язаний з переданням майна (ч. 1 ст. 334 ЦК України). Проте в окремих нормах цього Кодексу та законів України передбачається інший момент виникнення права власності. Тобто дана норма (про пов'язаність виникнення права власності з переданням майна) є диспозитивною. Так, відповідно до ч. 1 ст. 722 ЦК України за договором дарування право власності набувається обдарованим з моменту прийняття ним майна (дарунка).

Якщо ж передається нерухоме майно, то з його переданням не пов'язується набуття права власності у набувача. Сам по собі факт передання цього майна з юридичної точки зору є нейтральним, не впливає на право власності. Важливим для права є фіксація переходу права на це майно до набувача у Державному реєстрі прав на нерухоме майно.

Слід визначитись не лише з розбіжностями між поняттями «передання», «прийняття», «вручення» тощо, а й тими правовими наслідками, які слідують з дій по їх здійсненню.

Під переданням майна зазвичай розуміється його вручення однією особою іншій особі. Крім того, що це можливо лише стосовно рухомої речі та ще й особами, які перебувають в одному місці (передати з рук в руки), звертає на себе увагу те, що передання як вручення майна сприймається в цьому

контексті як факт-дія. Враховуючи те, що норма про передання як вручення майна міститься у статті, що має назву «Момент набуття права власності за договором», виходить, що саме договір і є підставою набуття права власності, а передання майна (його вручення) – дія на виконання цього договору. Отже, подібній дії має передувати відповідна підстава – договір. Якщо наявною є факт передання майна або вказівка власника, що міститься в певному акті про його передання, то необхідно встановити те, що передувало цьому переданню, яка правова підстава покладена в його основу.

Іншими словами, самого по собі передання майна недостатньо для кваліфікації його наслідків. Наслідки можуть визначатися лише підставою для передання майна. Дійсно, якщо майно передається і за договором купівлі-продажу, і за договором оренди, і за договором зберігання, це не означає, що у всіх цих випадках наслідками цього передання буде набуття права власності на майно в особи, якій воно було передане. У першому випадку особа, якій передано майно, набуває право власності на нього, у двох інших – ні. Причина цьому – мета договорів, за якими передавалося майно.

Тому іноді вказують на існування крім основного договору як зобов'язання, на підставі якого здійснюються певні дії (купівлі-продажу), ще одного договору, який називають речовим договором. За давньоримських часів він називався традицією, в сучасному німецькому праві – розпорядчим правочином, який, до того ж, є абстрактним. Українське цивільне законодавство, як і законодавство пострадянських країн, такого виду правочинів зазвичай не регулює, а передання майна традиційно оформляється актами прийому-передання. Висловлювалася думка про те, що ці акти є по суті речовими договорами [1, с. 222.], які укладаються на виконання значної більшості зобов'язальних договорів [2, с. 496].

Не викликає сумніву те, що передання майна є фактом, і фактом юридичним, з яким закон пов'язує юридично значущі наслідки – набуття права власності на це майно. Відтак, логічно його вважати правочином, а оскільки його укладають дві особи (яка передає майно та яка його приймає), то очевидно

також те, що це правочин двосторонній. Його співвідношення з актом прийому-передачі свідчить, що акт і є формою, в яку втілюється правочин з передання майна.

При регулюванні відносин купівлі-продажу про укладення такого акта не йдеться, і його правове значення як форми правочину залишається сумнівним. Інколи суд за наявності цього акта визнавав право власності за особою, яка прийняла майно, і навпаки – за його відсутності виносив рішення про відсутність такого права в особи, яка намагалася його довести, посилаючись на інші підстави, аніж акт прийому-передання. Поширеними були спори щодо прав на майно соціально-побутового призначення державних підприємств, яке передавалося набувачеві цілісного майнового комплексу (ЦМК) безоплатно. Держава вважала це майно державною власністю, мотивуючи це тим, що воно не увійшло до складу приватизованого майна. Набувач посилався на норму закону про безоплатне передання йому майна соціально-побутового призначення вважав себе його власником. Суди, виносячи рішення, спиралися виключно на акт прийому-передання майна при приватизації: якщо в ньому було позначене майно соціально-побутового, то вважалося, що воно перейшло у власність набувача ЦМК, і навпаки.

Таким чином, слід констатувати, що з терміном «передання майна» відносно набуття права власності на нього пов'язані застереження стосовно підстави такого передання. З'ясування та встановлення цієї підстави має слугувати аргументацією для набуття права власності на майно, переданого однією особою іншій особі.

#### **Список літератури:**

1. Белов В. А. Гражданское право. Общая и особенная части / В. А. Белов. – М., 2003. – 960 с.
2. Гражданское и торговое право капиталистических стран / под ред. В. П. Мозолина, М. Ю. Кулагина. – М., 1980. – 382 с.
3. Про власність : Закон України від 07.02.1991 р. № 697-ХІІ // Відом. Верхов. Ради УРСР. – 1991. – № 20. – Ст. 249.
4. Про внесення змін та визнання такими, що втратили чинність, деяких законодавчих актів України у зв'язку з прийняттям Цивільного кодексу України : Закон України від 27.04.2007 р. № 997-V (997-16) // Відом. Верхов. Ради України. – 2007. – № 33. – Ст. 440.

5. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень : Закон України від 11.02.2010 р. № 1878-VI (1878-17) // Відом. Верхов. Ради України. – 2010. – № 18. – Ст. 141.

6. Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку : Закон України від 29.11.2001 р. № 2866-III // Відом. Верхов. Ради України. – 2002. – № 10. – Ст. 78.

7. Про приватизацію державного житлового фонду : Закон України від 19.06.1992 р. № 2482-XII // Відом. Верхов. Ради України. – 1992. – № 36. – Ст. 524.

8. У справі за конституційним зверненням Ярового Сергія Івановича та інших громадян про офіційне тлумачення положень пункту 2 статті 10 Закону України «Про приватизацію державного житлового фонду» та за конституційним поданням 60 народних депутатів України про офіційне тлумачення статей 1, 10 цього Закону (справа про права співвласників на допоміжні приміщення багатоквартирних будинків) : Рішення Конституційного Суду України від 02.03. 2004 р. № 4-рп/2004 [Електрон. ресурс]. – Режим доступу : <http://www.ccu.gov.ua/uk/doccatalog/list?currDir=9503>.

9. Цивільний кодекс України : науково-практичний коментар (пояснення, тлумачення, рекомендації з використанням позицій вищих судових інстанцій, Міністерства юстиції, науковців, фахівців). – Т. 5: Право власності та інші речові права / за ред. проф. І. В. Спасибо-Фатєєвої. – Серія «Коментарі та аналітика». – Х. : ФО-П Лісяк Л.С., 2011. – 635 с.

**Сурженко О. А. Средства фиксации перехода права собственности по договору.**

*Рассмотрены основания и способы приобретения права собственности на имущество. Акцентировано внимание на таком способе приобретения права собственности, который содержится только в законе, без других волевых действий со стороны приобретателя. Выяснено понятие передачи имущества путем его вручения и значение передачи как юридического факта с соответствующими требованиями к его оформлению.*

**Ключевые слова:** имущество, передача, приобретение, акт приема-передачи, право собственности, приобретатель.

**Surzhenko O. A. Means of recording ownership right under the agreement.**

*The article is a study of means of ownership right acquisition. Special attention is given to such a way of ownership right acquisition, which is contained only in the law, without any other volitional actions on the part of the transmittee. The notion of ownership right transfer by means of its delivery and the meaning thereof as a lawful fact with the respective requirements to formation thereof is given.*

**Key words:** property, transfer, acquisition, acquisition-transfer certificate, ownership right, transmittee.