

Захист права власності та речових прав на чуже майно

лекція

ПЛАН

1. Загальна характеристика захисту права власності та інших речових прав: поняття, способи, суб'єкти захисту.
2. Віндикаційний позов: поняття, предмет, сторони, умови пред'явлення. Розрахунки між сторонами при поверненні майна з чужого незаконного володіння.
3. Негаторний позов: поняття, предмет, сторони, умови пред'явлення.
4. Позов про визнання права власності.
5. Інші способи захисту права власності.

Поняття та принципи захисту права власності та речових прав на чуже майно

Захист права власності та інших речових прав – сукупність передбачених законом засобів, що застосовуються при порушенні даних прав та спрямовуються на їх відновлення або захист майнових інтересів їх носіїв.

Принципи захисту:

- 1) рівний захист усіх суб'єктів права власності (ч.2 ст.318, ч.1 ст.386 ЦК);
- 2) заборона позбавлення права власності протиправним шляхом (ст.321 ЦК);
- 3) можливість вимагати усунення будь-яких порушень права власності, хоча б ці порушення не були пов'язані з позбавленням володіння, а також вимагати усунення будь-яких перешкод у здійсненні користування та розпорядження майном (ст.ст.387, 391 ЦК);
- 4) можливість звернутися до суду у випадках наявності підстав передбачити можливість порушення права власності в майбутньому (ч.2 ст.386 ЦК);
- 5) гарантованість відшкодування майнової та моральної шкоди у випадку порушення права власності (ч.3 ст.386 ЦК);
- 6) поширення положень щодо захисту права власності на особу, яка хоч і не є власником, але володіє майном на підставі, передбаченій законом або договором, включаючи право на захист, у тому числі і від власника (ст.396 ЦК);
- 7) захист права власності спеціальними органами – судом, господарським або третейським судом (ст.16 ЦК).

Система способів захисту права власності та речових прав на чуже майно

- 1) загальні способи захисту цивільних прав (ч.2 ст.16 ЦК);
- 2) спеціальні способи захисту права власності та речових прав на чуже майно:
 - речево-правові способи;
 - зобов'язально-правові способи;
 - способи, що ґрунтуються на нормах різних інститутів цивільного права.

Речево-правові способи захисту

- 1) позов про витребування майна з чужого незаконного володіння (віндикаційний позов) (ст.ст.387-390, 400 ЦК);
- 2) позов про захист права власності власника майна (ст.391 ЦК);
- 3) позов про визнання права власності (ст.392 ЦК).

Зобов'язально-правові способи

- 1) позов про відшкодування заподіяної майнової та моральної шкоди (ст.ст.22, 23, 1166, 1167 ЦК);
- 2) позов про повернення безпідставно набутого майна (гл.83 ЦК);
- 3) позов про повернення речі, наданої у користування за договором.

Способи, що ґрунтуються на нормах різних інститутів цивільного права

1) захист майнових прав власника, визнаного безвісно відсутнім або оголошеного померлим, у разі його появи (ч.5 ст.44, ч.ч.2-4 ст.48 ЦК);

2) захист інтересів сторін у випадку визнання правочину недійсним (ст.216 ЦК);

3) позови, що виникають зі спільної власності:

- позову про визначення порядку володіння та користування спільним майном (ст.358 ЦК);
- позов про здійснення права спільної сумісної власності (ст.369 ЦК);
- позов про виділ частки майна, що є спільною частковою чи сумісною власністю, або сплату компенсації за частку (ст.ст.364, 370 ЦК);
- позов про переведення прав і обов'язків покупця за договором купівлі-продажу, укладеним учасником спільної часткової власності з порушенням права іншого учасника на переважну купівлю цієї частки (ст.362 ЦК);
- позов про визначення розміру часток у праві спільної часткової власності (ст.357 ЦК);
- позов про розподіл плодів, продукції та доходів від використання майна, що є спільною частковою власністю (ст.359 ЦК);
- позов про порядок і розмір відповідальності перед третіми особами за зобов'язаннями, пов'язаними зі спільним майном (ст.360 ЦК);
- позов про звернення стягнення на частку в майні, що є спільною власністю (ст.ст.366, 371 ЦК) та інші;

4) позов, про повернення майна, яке було попередньо реквізоване, але після припинення надзвичайної обставини збереглося (ч.6 ст.353 ЦК)

5) позов, що впливає з обов'язків заставоутримувача (ст.587 ЦК).

Суб'єкти права на захист

- 1) власник майна, право власності якого порушено або існує реальна загроза порушення (ст.386 ЦК);
- 2) законний володілець чужого майна на підставі договору;
- 3) особа, яка має речове право на чуже майно (ст.396 ЦК);
- 4) добросовісний набувач чужого майна.

Поняття, предмет, сторони віндикаційного позову

Власник має право витребувати своє майно від особи, яка незаконно, без відповідної правової підстави заволоділа ним (ст.387 ЦК).

Віндикаційний позов – позов неволодіючого власника до володіючого невідчуженого майна про витребування індивідуально-визначеного майна в натурі.

Предмет позову – вимога про повернення індивідуально-визначеної речі в натурі.

Сторони позову:

1) позивач – власник (титульний володілець), позбавлений володіння річчю;

2) відповідач – суб'єкт, який незаконно, без належної правової підстави володіє чужою річчю.

Умови задоволення віндикаційного позову

Від **недобросовісного набувача** майно може бути витребуване в судовому порядку у будь-якому разі (ст.400 ЦК).

Від **добросовісного набувача** майно може бути витребуване залежно від відплатності чи безвідплатності придбання майна (ст.388 ЦК):

1) майно, набуте *безвідплатно* від особи, яка не мала права на його відчуження, може бути витребуване у всіх випадках (ч.4 ст.388 ЦК);

2) майно, набуте *відплатно*, може бути витребуване власником якщо воно вибуло з його володіння поза його волею (ч.1 ст.388 ЦК):

1) було *загублене* власником або іншою особою, якій він передав майно у володіння;

2) було *викрадене* у власника або особи, якій він передав майно у володіння;

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

Умови задоволення віндикаційного позову

Майно не може бути витребувано від добросовісного набувача, якщо:

- 1) воно було продане або передане у власність у порядку, встановленому для виконання судових рішень;
- 2) воно було продане такому набувачеві на електронному аукціоні у порядку, встановленому для приватизації державного та комунального майна (ч.2 ст.388 ЦК України).

Гроші, а також цінні папери на пред'явника, що існують у паперовій формі, не можуть бути витребувані від добросовісного набувача (ст.389 ЦК України).

Умови задоволення віндикаційного позову

Держава, територіальна громада, крім випадків, передбачених ч.2 ст.388 ЦК, також не може витребувати майно від добросовісного набувача на свою користь, якщо:

1) *з моменту реєстрації у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно права власності першого набувача на нерухоме майно, передане такому набувачеві з державної або комунальної власності у приватну власність, незалежно від виду такого майна, минуло більше 10 років;*

2) *з дати передачі першому набувачеві з державної або комунальної власності у приватну власність нерухомого майна, щодо якого на момент такої передачі законодавством не була встановлена необхідність державної реєстрації правочину або реєстрації права власності, минуло більше 10 років.*

Зміна першого та подальших набувачів не змінює порядку обчислення та перебігу граничного строку для витребування майна, передбаченого цією частиною.

Дія положень цієї частини *не поширюється на випадки*, якщо майно на момент вибуття з володіння держави або територіальної громади належало:

- а) до об'єктів критичної інфраструктури;
- б) до об'єктів державної власності, що мають стратегічне значення для економіки і безпеки держави;
- в) до об'єктів та земель оборони;
- г) до об'єктів або територій природно-заповідного фонду, за умови наявності підтвердних документів про статус таких об'єктів (територій) на момент вибуття з володіння;
- г) до гідротехнічних споруд, за умови наявності підтвердних документів про статус таких об'єктів на момент вибуття з володіння;
- д) до пам'яток культурної спадщини, які не підлягали приватизації.

Стаття 390. Розрахунки при витребуванні майна із чужого незаконного володіння

1. Власник майна має право вимагати від особи, яка знала або могла знати, що вона володіє майном незаконно (**недобросовісного набувача**), передання усіх доходів від майна, які вона одержала або могла одержати за весь час володіння ним.

2. Власник майна має право вимагати від **добросовісного набувача** передання усіх доходів від майна, які він одержав або міг одержати з моменту, коли дізнався чи міг дізнатися про **незаконність володіння ним**, або з моменту, коли йому було вручено повістку до суду у справі за позовом власника про витребування майна.

3. Добросовісний або недобросовісний набувач (володілець) має **право вимагати від власника майна відшкодування необхідних витрат** на утримання, збереження майна, здійснених ним з часу, з якого власникові належить право на повернення майна або передання доходів.

4. **Добросовісний набувач** (володілець) має **право залишити собі здійснені ним поліпшення майна**, якщо вони можуть бути **відокремлені від майна** без завдання йому шкоди. Якщо поліпшення не можуть бути відокремлені від майна, добросовісний набувач (володілець) має право на відшкодування здійснених витрат у сумі, на яку збільшилася його вартість.

Стаття 390. Розрахунки при витребуванні майна із чужого незаконного володіння

Суд одночасно із задоволенням позову органу державної влади, органу місцевого самоврядування або прокурора про витребування нерухомого майна від добросовісного набувача **на користь держави чи територіальної громади** вирішує питання про здійснення органом державної влади або органом місцевого самоврядування *компенсації вартості такого майна добросовісному набувачеві*.

Суд постановляє рішення про витребування нерухомого майна від добросовісного набувача на користь держави чи територіальної громади, *за умови попереднього внесення* органом державної влади, органом місцевого самоврядування або прокурором *вартості такого майна на депозитний рахунок суду*. Перерахування грошових коштів як компенсації вартості нерухомого майна з депозитного рахунку суду здійснюється без пред'явлення добросовісним набувачем окремого позову до держави чи територіальної громади.

Держава чи територіальна громада, яка на підставі рішення суду компенсувала добросовісному набувачеві вартість майна, набуває право вимоги про стягнення виплачених грошових коштів як компенсації вартості майна до особи, з вини якої таке майно незаконно вибуло з володіння власника. Порядок компенсації, передбачений цією частиною, не застосовується щодо об'єктів приватизації, визначених Законом України "Про приватизацію державного житлового фонду".

Для цілей цієї статті під **вартістю майна** розуміється вартість майна, оцінка (експертно-грошова оцінка земельної ділянки) якого здійснена в порядку, визначеному законом, чинна на дату подання позовної заяви (ч.5 ст.390 ЦК).

Стаття 391. Захист права власності власника майна

1. Власник майна має право вимагати *усунення перешкод* у здійсненні ним права *користування та розпорядження* своїм майном.

2. Якщо органом державної влади або органом місцевого самоврядування, незалежно від того, чи мав такий орган відповідні повноваження, вчинялися будь-які дії, спрямовані на відчуження майна, в результаті яких набувачем такого майна став суб'єкт права приватної власності, спори щодо володіння та/або розпорядження, та/або користування таким майном відповідним органом державної влади або органом місцевого самоврядування вирішуються на підставі статей 387 і 388 цього Кодексу.

Поняття, предмет, сторони позову про захист права власності власника майна

Власник має право вимагати усунення перешкод у здійсненні ним права користування та розпорядження своїм майном (ч.1 ст.391 ЦК).

Негаторний позов (про усунення порушень права власності, не пов'язаних із позбавленням володіння) – позов власника (титульного володільця), який володіє річчю, пред'явлений до третьої особи з вимогою усунення перешкод у здійсненні володіння, користування і розпорядження майном.

Предмет позову – вимога про усунення порушень, не пов'язаних з позбавленням володіння.

Сторони позову:

1) позивач – власник (титульний володілець), який володіє річчю, але позбавлений можливості користування або розпорядження нею;

2) відповідач – особа, яка своєю протиправною поведінкою створює перешкоди у здійсненні права власності позивача.

Умови пред'явлення негативного позову

- 1) річ перебуває у володінні позивача;
- 2) відповідач перешкоджає користуванню або розпорядженню річчю;
- 3) між сторонами відсутні зобов'язальні відносини з приводу речі.

Умови задоволення негаторного позову

Підлягає задоволенню у разі, **якщо позивач доведе:**

- 1) він є власником або особою, яка володіє майном (має речове право) з підстави, передбаченої законом або договором;
- 2) право власності (законного володіння) порушується діями відповідача, не пов'язаними з позбавленням володіння;
- 3) право порушується у момент подання позову або існує реальна небезпека порушення права з боку відповідача.

Негаторний позов підлягає задоволенню незалежно від того, на своїй чи на чужій земельній ділянці або іншому об'єкті нерухомості відповідач вчиняє дії (бездіяльність), що порушують право позивача.

Позов про визнання права власності

Власник майна може пред'явити позов про визнання його права власності, якщо це право оспорується або не визнається іншою особою, а також у разі втрати ним документа, який засвідчує його право власності (ст.392 ЦК).

Позов про визнання права власності – позов власника майна про визнання його права власності, якщо це право оспорується або не визнається іншою особою, а також у разі втрати документа, що засвідчує право власності.

Предмет та сторони позову про визнання права власності

Предмет позову – встановлення факту приналежності позивачеві права власності на майно.

Сторони:

- 1) позивач – власник речі, незалежно від того, володіє він нею чи ні;
- 2) відповідач – особа, яка оспорує право власності позивача або не визнає за ним право на майно. Він може як заявляти, так і не заявляти про свої права на спірне майно.

Умови задоволення позову про визнання права власності

- 1) наявність права власності у позивача;
- 2) оспорювання (невизнання) права власності відповідачем;
- 3) наявність у власника можливості довести своє право власності;
- 4) відсутність між сторонами позову договірних відносин;
- 5) об'єкт позову — індивідуально визначене або індивідуалізоване майно.

Позов про набуття права власності за набувальною давністю

Особа, яка добросовісно заволоділа чужим майном і продовжує відкрито, безперервно володіти нерухомим майном протягом 10-ти років або рухомим майном – протягом 5-ти років, набуває право власності на це майно (набувальна давність), якщо інше не встановлено ЦК (ч.1 ст.344 ЦК).

Позов про набуття права власності за набувальною давністю – позов фактичного володільця майна про визнання за ним права власності на майно, яким він відкрито, безперервно володіє протягом визначеного законом строку.

Умови пред'явлення позову про набуття права власності за набувальною давністю

Умови пред'явлення позову:

- 1) річ перебуває у фактичному володінні і користуванні позивача;
- 2) володіння позивача відповідає вимогам, передбаченим ст.344 ЦК;
- 3) позивач не має права власності на річ;
- 4) між сторонами відсутні зобов'язальні відносини щодо речі;
- 5) об'єкт позову — індивідуально-визначена або індивідуалізована річ.

Предмет та сторони позову про набуття права власності за набувальною давністю

Предмет позову – вимога позивача про набуття права власності на річ за набувальною давністю.

Сторони позову:

Позивач – фактичний володілець речі, володіння якого є:

- 1) добросовісним;
- 2) відкритим;
- 3) безперервним.

Відповідач:

- 1) попередній власник майна або його правонаступник;
- 2) орган, уповноважений управляти майном відповідної територіальної громади, якщо попередній власник нерухомого майна не був і не міг бути відомим давнісному володільцю.

Позов про визнання права власності на самочинно збудоване нерухоме майно на чужій земельній ділянці

Право власності на самочинно збудоване нерухоме майно може бути за рішенням суду визнане за особою, яка здійснила самочинне будівництво на земельній ділянці, що не була їй відведена для цієї мети, за умови надання земельної ділянки у встановленому порядку особі під уже збудоване нерухоме майно (ч.3 ст.376 ЦК).

Позов про визнання права власності на самочинно збудоване нерухоме майно – позов особи, яка здійснила самочинне будівництво на чужій земельній ділянці про визнання за нею права власності на збудоване нею таке нерухоме майно.

Предмет позову про визнання права власності на самочинно збудоване нерухоме майно

Предмет позову – вимога позивача про визнання права власності на самочинно збудоване нерухоме майно.

Об'єкт позову – нерухоме майно (житловий будинок, будівля, споруда, інше нерухоме майно), яке є:

- 1) самочинним будівництвом:
 - збудоване на земельній ділянці, що не була відведена для цієї мети, або
 - без відповідного документа, який дає право виконувати будівельні роботи чи належно затвердженого проекту, або
- з істотними порушеннями будівельних норм і правил;
- 2) новозбудованим або створеним у зв'язку зі знесенням попередньої будівлі;
- 3) завершеним будівництвом.

Сторони позову про визнання права власності на самочинно збудоване нерухоме майно

Сторони позову про визнання права власності на самочинно збудоване нерухоме майно на чужій земельній ділянці:

Позивач – особа, яка має право на будівництво нерухомого майна (забудову ділянки):

- власник земельної ділянки (ст.90 ЗК);
- землекористувач (ст.95 ЗК);
- особа, яка набула права користування чужою земельною ділянкою (суперфіцій) за договором із власником земельної ділянки (ст.102-1 ЗК);
- особа, яка набула права користування з інших підстав.

Відповідач:

- 1) орган державної влади, орган місцевого самоврядування (якщо ділянка належить до державної чи комунальної власності);
- 2) фізична, юридична особа – власник (користувач) земельної ділянки (якщо ділянка належить до приватної власності).

Умови задоволення позову про визнання права власності на самочинно збудоване нерухоме майно

1) якщо земельну ділянку позивачу було передано у власність або надано у користування після закінчення будівництва (на підставі договору купівлі-продажу, міни, оренди) або укладено договір суперфіцію (ч.1 ст.413 ЦК) відповідно до її цільового призначення;

2) будівництво велося з додержанням архітектурних, будівельних, санітарних, екологічних та інших норм і правил згідно із законодавством, містобудівною та проектною документацією.

Позов про визнання незаконним правового акта, що порушує право власності

Правовий акт органу державної влади, органу влади Автономної Республіки Крим або органу місцевого самоврядування, який не відповідає законові і порушує права власника, за позовом власника майна визнається судом незаконним та скасовується (ч.1 ст.393 ЦК).

Предмет позову – вимога позивача про визнання судом правового акта незаконним та його скасування, а також про відновлення становища, яке існувало до видання цього акта.

Сторони та умови пред'явлення позову

Сторони позову про визнання незаконним правового акта, що порушує право власності:

Позивач – власник (законний володілець), права якого порушені правовим актом суб'єкта публічного права;

Відповідач – орган державної влади, орган влади Автономної Республіки Крим або орган місцевого самоврядування, що видав правовий акт, який суперечить закону.

Умови пред'явлення позову:

- 1) наявність у позивача права власності на річ;
- 2) видання суб'єктом публічного права правового акта;
- 3) невідповідність акта закону та порушення права власності.

Позов про зняття арешту з майна

Предмет позову – вимога позивача про зняття попередньо накладеного арешту на його майно.

Об'єкт позову – будь-яке рухоме та нерухоме майно, в т.ч. грошові кошти, що належать позивачу.

Сторони позову про зняття арешту з майна:

Позивач – власник майна, а також особа, яка має речове право на чуже майно, що не належить боржнику.

Відповідач:

- 1) боржник – особа, в інтересах якої накладено арешт на майно;
- 2) особа, якій передано майно, якщо воно було реалізоване.

Позов про відшкодування шкоди, завданої власникові земельної ділянки, жилого будинку, інших будівель у зв'язку із зниженням їх цінності

Власник земельної ділянки, житлового будинку, інших будівель має право на компенсацію у зв'язку із зниженням цінності цих об'єктів у результаті діяльності, що призвела до зниження рівня екологічної, шумової захищеності території, погіршення природних властивостей землі (ч.1 ст.394 ЦК).

Предмет позову – вимога позивача про компенсацію у зв'язку із зниженням цінності його нерухомого майна, яке сталося в результаті діяльності відповідача та призвело до зниження рівня екологічної, шумової захищеності території, погіршення природних властивостей землі.

Об'єкт позову – нерухомість, яка втратила цінність у зв'язку з тим, що стан її погіршився через вплив негативних чинників від діяльності відповідача.

Сторони та умови пред'явлення позову

Сторони позову про відшкодування шкоди, завданої власникові нерухомого майна у зв'язку із зниженням його цінності:

Позивач – власник (титульний володілець) нерухомого майна, цінність якого знизилася;

Відповідач – будь-який суб'єкт, діяльність якого призвела до зниження цінності нерухомості позивача.

Умови пред'явлення позову:

1) відповідач здійснював діяльність на території позивача або прилеглий до неї території;

2) діяльність відповідача може бути як законною, так і протиправною;

3) наслідком такої діяльності відповідача є зниження рівня екологічної, шумової захищеності території та/або погіршення природних властивостей землі позивача;

4) в наслідок негативного впливу знизилася цінність нерухомого майна позивача.