



стандартів прав людини в Україні / С. П. Кубієвич // Держава і право. – 2011. – вип. 37. – С. 594.

11. Мілова Т.М. Окремі особисті права і свободи громадян України та їхня відповідність європейським стандартам / Т. М. Мілова // Часопис Київського університету права. – 2005. – №3. – С. 83.

12. Практика Європейського Суду з прав людини / За ред. П.М. Рабіновича. – 1997. – Вип. 1. – С. 56.

13. Проблеми реалізації прав і свобод людини та громадянина в Україні / За ред. Н.М. Оніщенко, О.В. Зайчука. – К., 2007. – С. 88.

14. Гришук О. Принципи співвідношення міжнародного та внутрішньодержавного права щодо прав людини / О. Гришук // Вісник Львівського ун-ту. – 2006. – Вип. 42. – С. 9.

15. Гришук О. Природне право як форма об'єктивації цінності людини / О. Гришук // Вісник Львівського університету. – 2006. – Вип. 43. – С. 7.

16. Цись Н.І. Імплементация норм міжнародного права у національне кримінальне законодавство України (Загальна частина): Автореф. дис.На здобуття канд. юрид. наук: 12.00.01. / Н. І. Цись. – К., 1994. – С.15.

17. Конвенція про захист прав людини і основоположних свобод від 04.11.1950 // Урядовий кур'єр. – 2010. – № 215. – С. 124.

18. Клименко О. М. До питання про вичерпання національних засобів правового захисту прав людини в Україні / О. М. Клименко // Бюлетень Міністерства юстиції України. – 2007. – № 10. – С. 22.

19. Антонович М. Імплементация Міжнародного пакту про громадянські та політичні права в Україні: кризь призму Комітету ООН з прав людини / М. Антонович // Право України. – 2004. – № 8. – С. 34.

20. Фредман С. Питання рівності та працевлаштування після інкорпорації Європейської конвенції з прав людини // Права людини у новому тисячолітті. – Пер. з англ. – К.: Сфера, 2006. – 264 с., с.109; Лерзський І. Активізм та обмеження: права людини і процес тлумачення // Права людини у новому тисячолітті. – Пер. з англ. – К.: Сфера, 2006. – С. 21.

## К ВОПРОСУ О ПРИЗНАНИИ НЕДВИЖИМОЙ ВЕЩИ БЕСХОЗЯЙСТВЕННОЙ ПО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВУ УКРАИНЫ

Александр ЩЕРБАТЮК,

аспирант Хмельницького университета управления и права

### Summary

In this paper we study bases for immovable mismanagement in accordance with the laws of Ukraine. The author identifies the main features of mismanagement of immovable and analyzes the most common reason of recognition of immovable property mismanagement. In the paper, the author reveals the essence of the legal structures relating to mismanagement of immovable property, such as «no owner», «owner unknown» also analyzes the main aspects of the failure of the immovable, so that it becomes mismanagement. Also distinguishes cases of recognition of immovable mismanagement of similar cases recognition of the inheritance and the acquisition of ownership of immovable property in good faith as a result of taking possession. The study submitted proposals for the improvement of the mechanism of recognition immovable mismanagement by creating a single state register of mismanagement of things.

**Key words:** Mismanagement immovable, immovable, property, loss of property rights.

### Аннотация

В статье проводится исследование оснований признания недвижимых вещей бесхозяйственными в соответствии с законодательством Украины. Автор выявляет основные признаки бесхозяйственной недвижимой вещи и анализирует наиболее распространенные основания признания недвижимых вещей бесхозяйственными. В работе автор раскрывает сущность правовых конструкций, касающихся бесхозяйственных недвижимых вещей, таких, как «не имеет собственника», «собственник неизвестен», также анализируются основные аспекты отказа от недвижимой вещи, вследствие чего она становится бесхозяйственной. Также проводится разграничение случаев признания недвижимой вещи бесхозяйственной с похожими случаями признания наследства выморочным, и приобретение права собственности на недвижимую вещь вследствие добросовестно завладения. По итогам исследования выносятся предложения относительно усовершенствования механизма признания недвижимой вещи бесхозяйственной путем создания единого государственного реестра бесхозяйственных вещей.

**Ключевые слова:** бесхозяйственная недвижимая вещь, недвижимая вещь, право собственности, потеря права собственности.

**Постановка проблемы.** Обеспечение защиты права собственности и интересов собственника требует постоянного совершенствования законодательства на основе научных разработок. Институт бесхозяйственной вещи существует в гражданском праве давно, однако недостаточно исследован и требует основательного изучения. Мы должны акцентировать внимание на пробелах в изучении статуса бесхозяйственных недвижимых вещей и оснований приобретения права собственности на них. Это связано с отсутствием понимания бесхозяйственных недвижимых вещей и установившейся практики относительно возникновения права собственности на них, а особенно законодательной неурегулированностью данного вопроса. При исследовании бесхозяйственной недвижимой вещи мы должны помнить, что возникновение права

собственности на недвижимую вещь связывается с государственной регистрацией, поэтому наше исследование имеет не только теоретическое, но и важное практическое значение.

**Актуальность темы исследования.** Актуальность данной темы объясняется растущим научным интересом к институту бесхозяйственной вещи. Так, о важности урегулирования отношений по поводу приобретения права собственности на бесхозяйственные недвижимые вещи свидетельствует Разъяснение Министерства юстиции Украины «Некоторые аспекты приобретения права собственности на объекты бесхозяйственного недвижимого имущества», в котором отмечается, что актуальность данной темы подтверждается не только большим количеством вопросов самой процедуры признания объекта недвижимого имущества бесхозяйственным, но и, например, отсут-



ствием отлаженного и систематизированного взаимодействия между органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимое имущество, и органами местного самоуправления [1]. Поэтому изучение оснований возникновения права собственности на бесхозяйственную вещь требует дальнейших научных поисков.

Особенностям правового статуса бесхозяйственных недвижимых вещей были посвящены исследования М.В. Венецианова, М.Б. Гончаренко, Д.И. Мейера, Л.И. Петражицкого, Е.А. Суханова, Ю.К. Толстого.

**Целью статьи** является исследование оснований признания недвижимой вещи бесхозяйственной и особенностей каждого из этих оснований.

**Изложение основного материала.** Для более детального анализа механизмов приобретения права собственности на недвижимые бесхозяйственные вещи стоит обратить внимание на ряд важных аспектов правового режима недвижимых вещей.

Статья 181 Гражданского кодекса Украины (далее – ГК Украины) определяет, что к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, а также объекты, расположенные на земельном участке, перемещение которых невозможно без их обесценивания и изменения их назначения [2, ст. 181].

Таким образом, к недвижимым вещам следует относить:

– бесхозяйственной природные объекты: земли, водоемы, лесные массивы, земельные участки с недрами и т.д.;

– объекты, расположенные на земельном участке, перемещение которых невозможно без их обесценивания и изменения целевого назначения;

– предприятия как целостный имущественный комплекс.

Современный ГК Украины содержит общую норму о приобретении права собственности на бесхозяйственную вещь (ст. 335 ГК Украины), различая порядок приобретения права собственности на движимые и недвижимые вещи. В частности, эта норма свидетельствует, что бесхозяйственные недвижимые вещи принимаются на учет органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество, по заявлению орга-

на местного самоуправления, на территории которого они расположены. О взятии бесхозяйственной недвижимой вещи на учет делается объявление в печатных средствах массовой информации. По истечении одного года со дня взятия на учет бесхозяйственной недвижимой вещи она, по заявлению органа, уполномоченного управлять имуществом соответствующей территориальной общины, может быть передана по решению суда в коммунальную собственность [2, ст. 335].

Таким образом, мы можем сделать вывод: из статьи 335 ГК Украины следует, что только то имущество, которое не имеет собственника или собственник которого неизвестен, может считаться бесхозяйственным. Требуют уточнения юридические конструкции «не имеет владельца» и «владелец неизвестен».

Министерство юстиции Украины считает, что такое понятие как «не имеет собственника» применяется в случае, если права относительно недвижимого имущества возникли у его владельца и были зарегистрированы в Государственном реестре прав собственности на недвижимое имущество. То есть при фактическом существовании объекта недвижимого имущества его владелец отсутствует [1].

Таким образом, понятие «не имеет собственника» законодатель трактует следующим образом: собственник известен, но отсутствует (т.е. невозможно установить его место пребывания).

Что касается понятия «собственник неизвестен», то мы считаем, что оно применяется в случае, если имеет место фактическое существование объекта недвижимого имущества при отсутствии какой-либо документации к нему и информации о его владельце. Например, дом или другое сооружение (чаще гараж) строятся или на земельном участке, не отведенном для этой цели, или лицом, которое не является собственником (пользователем) земельного участка, без надлежащего разрешения или должным образом утвержденного проекта, или с существенными нарушениями строительных норм и правил (самовольное строительство). При этом право собственности на такое сооружение должно быть признано в судебном порядке или за владельцем земельного участка

или лицом, которое самовольно возвело такое сооружение на земельном участке. До того как право собственности не признано, поскольку такой объект является самовольно построенным с нарушением норм законодательства, то его регистрация не происходит в Государственном реестре прав на недвижимое имущество (далее – Государственный реестр) [3].

Так что понятие «собственник неизвестен» следует понимать так: о владельце отсутствует информация, поэтому невозможно установить его личность.

Считаем, что понятия «не имеет собственника» и «собственник неизвестен» объединяет одна общая категория – отсутствует лицо, которое могло бы оспорить право собственности на недвижимое имущество.

Также следует рассмотреть случай, когда лицо и местонахождение владельца известны, однако вещь потеряла владельца вследствие его отказа от нее.

Согласно статье 347 ГК Украины, лицо может отказаться от права собственности на имущество, заявив об этом или совершив другие действия, свидетельствующие о его отказе от права собственности [2, ст. 347]. В случае отказа от права собственности на имущество, права на которое подлежат государственной регистрации, право собственности на него прекращается с момента внесения по заявлению собственника соответствующей записи в государственный реестр. То есть в случае принятия владельцем решения об отказе от права собственности на недвижимое имущество (право собственности на которое, в соответствии со статьей 182 ГК Украины, подлежит государственной регистрации) – он должен подтвердить факт прекращения своего права собственности путем обращения с соответствующим заявлением о прекращении права собственности на объект недвижимого имущества в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав. С момента внесения регистратором соответствующей записи в Государственный реестр прав на недвижимое имущество – такое имущество не имеет собственника, а значит, именно с этого момента может считаться бесхозяйственным [1].



Итак, следующим основанием признания вещи бесхозяйственной является отказ от нее владельца.

Существуют также случаи, при которых право собственности на самовольно построенный объект недвижимости не признано судом за лицом, осуществившим самовольное строительство, или за владельцем (пользователем) земельного участка, и нет его государственной регистрации в Государственном реестре прав на недвижимое имущество. Такая вещь признается как бесхозяйственная. При этом по законодательству Украины лицо, незаконно построившее этот объект, не может быть признано собственником, даже если такое лицо совершило весь комплекс мероприятий, направленных на получение этого права, т.е. совершило действия по распоряжению такой вещью.

Таким образом, есть три основания для признания недвижимой вещи бесхозяйственной: собственник вещи неизвестен (невозможно установить его личность), собственник вещи отсутствует (невозможно установить его место пребывания), собственник вещи известен и имеется, однако у него нет оснований для признания права собственности на вещь (как в случае с самовольно построенным объектом недвижимости).

Теперь рассмотрим смежные бесхозяйственной недвижимой вещи юридические конструкции: выморочное наследство и приобретение недвижимой вещи по приобретательной давности.

Сначала следует обратить внимание на случай приобретения права собственности на бесхозяйственное имущество, которое стало таким после смерти владельца. В этом случае регулирование приобретения права собственности происходит за счет механизмов, принадлежащих к институту выморочного наследства. То есть в соответствии со статьей 1277 ГК Украины, в случае отсутствия наследников по завещанию и по закону, отстранения их от права на наследование, непринятия ими наследства, а также отказа от его принятия, суд признает наследство выморочным по заявлению соответствующего органа местного самоуправления по месту открытия наследства. Заявление о признании наследства выморочным подается по истечении одного

года со времени открытия наследства. Наследство, признанное судом выморочным, переходит в собственность территориальной общины по месту открытия наследства [2, ст. 1277].

То есть, по мнению Р.А. Стефанчука, положения указанной статьи определяют судьбу наследства, которое вследствие определенных факторов не переходит к наследникам. При этом устанавливается, что признание наследства выморочным происходит не автоматически, при наличии указанных обстоятельств, а лишь при наличии решения суда, которое, в свою очередь, принимается по заявлению соответствующего органа местного самоуправления по месту открытия наследства [4].

На первый взгляд, выморочное наследство является разновидностью бесхозяйственной вещи, но процедура признания имущества бесхозяйственным и регистрация права собственности на него не может быть применена, ведь речь идет об основании прекращения права собственности – смерть владельца, а также об основании приобретения права собственности на наследство. Эти отношения регулируются гражданским законодательством как отдельная четко определенная процедура.

Отдельного внимания заслуживает тот факт, что термин «бесхозяйственное имущество» не может применяться к недвижимым вещам, право собственности на которые было приобретено по приобретательной давности. Дело в том, что, в соответствии со ст. 344 ГК Украины, лицо, которое добросовестно завладело чужим имуществом и продолжает открыто, непрерывно владеть недвижимым имуществом в течение десяти лет, приобретает право собственности на это имущество (приобретательная давность), если другое не установлено Кодексом [2, ст. 344].

Конструкция «добросовестно завладело чужим имуществом» уже указывает на наличие у имущества собственника, то есть по формальным признакам оно не может быть признано бесхозяйственным. При этом существует определенное волевое действие со стороны владельца – отказ от пользования недвижимым имуществом путем приостановки любых действий по распоряжению им. Применение

института приобретательной давности в отношении бесхозяйственных недвижимых вещей является существенной ошибкой. Сами процедуры: приобретение права собственности на бесхозяйственную недвижимую вещь и приобретение права собственности на недвижимое имущество по приобретательной давности – отличаются, поскольку имуществом предмет материального мира может стать только в аспекте отношений присвоения, а следовательно, и процедура его вывода из собственности одного лица, и передача другому лицу должна быть более длительная. Зато процедура приобретения права собственности на бесхозяйственную недвижимую вещь должна происходить ускоренными темпами. Так, главное требование в этом аспекте – возврат вещи в гражданский оборот [5].

По нашему мнению, отдельные механизмы института приобретательной давности должны быть интегрированы в процедуры приобретения права собственности на бесхозяйственную недвижимую вещь. Речь идет, прежде всего, о добросовестном владении, которое отражает реальные намерения лица владеть и эффективно распоряжаться недвижимой вещью.

На сегодня самой распространенной ошибкой как органов, осуществляющих государственную регистрацию прав, так и органов местного самоуправления при реализации своих полномочий, связанных с решением вопроса возможности отнесения недвижимого имущества к категории «бесхозяйственное», является применение понятия «бесхозяйственная вещь» к имуществу, владелец которого известен, но он отсутствует по месту нахождения такого имущества, или в настоящее время его местонахождение установить невозможно. Такая ситуация возникает, когда в Государственном реестре содержатся сведения о владельце такого имущества, однако владелец отсутствует по месту нахождения такого имущества [1].

Возвращаясь к основаниям признания недвижимой вещи бесхозяйственной, заметим, что понимание бесхозяйственной вещи остается неоднозначным, а трактовка отдельных признаков таких вещей вызывает ряд противоречий. Понятие бесхозяйственной вещи определено в ст. 335 ГК Украины,



оставляет после себя ряд вопросов теоретико-методологического характера. Если бесхозяйственной является вещь, которая не имеет собственника или собственник которой неизвестен, то почему тогда ГК Украины не устанавливает процедуру розыска владельца, а ограничивается лишь нормой, предусматривающей размещение объявления в печатном органе. По нашему мнению, это дает простор для махинаций с объектами недвижимости и недвижимым имуществом с целью его формально «законного» присвоения. Такое присвоение не соответствует так называемому «духу закона» и рушит сами основы законности института приобретения права собственности на бесхозяйственную вещь. Например, незаконная схема завладения недвижимостью имеет место, когда реальный владелец или должным образом не уведомлен об объекте недвижимости, на который он может получить право собственности, или потерял документы, подтверждающие его право собственности, и долгое время не обращался за их восстановлением. При таких условиях объявление в печатных средствах информации может не дойти до сведения фактического владельца, потому что он может находиться в другой местности. Однако для завладения такими объектами недвижимости третьими лицами не обязательно оповещать титульного владельца, важно совершить действия по размещению объявления. При этом закон не указывает даже образа такого размещения.

Другая схема может иметь следующий вид: титульный владелец добросовестно не совершает никаких поступков и не предпринимает мер по идентификации своего права собственности на объект недвижимости, который считается бесхозяйственной вещью и впоследствии передается в коммунальную собственность. При этом не имеет места передачи недвижимого объекта из частной собственности в коммунальную, которое происходит чаще всего на платной основе за вычетом соответствующих налогов и сборов. То есть фактически и в первом, и во втором продемонстрированных нами случаях заинтересованность приобретателя в конкретном объекте недвижимости со статусом бесхозяйственной вещи проектируется

в реальное завладение, причем вполне законное, за счет формального соблюдения процедуры, определенной в ГК Украины.

**Выводы.** Таким образом, анализ проблемных вопросов, связанных с правовым статусом бесхозяйственного недвижимого имущества свидетельствует о необходимости дополнительного совершенствования законодательства, регулирующего отношения в соответствующей сфере.

Проанализировав современное состояние нормативно-правового обеспечения процесса приобретения права собственности на бесхозяйственное недвижимое имущество в Украине, можно увидеть определенные недостатки, которые вытекают из теоретико-методологических вопросов. Выше некоторые из них нами были освещены, и предложены пути их решения. Однако, по нашему мнению, более пристального внимания и основательной проработки требует проблематика усиления защиты прав титульного владельца бесхозяйственного недвижимого имущества. Поэтому предлагаем выделить из Государственного реестра прав на недвижимое имущество, в качестве его составной части, Реестр бесхозяйственного имущества и сделать его публичным, т.е. открытым для пользования, однако закрытым для внесения несанкционированных изменений. Такая публичность, по нашему мнению, решит сразу несколько задач:

- позволит ознакомиться любому лицу с имуществом, которое находится в этом реестре, и признано бесхозяйственным, с целью розыска своего потерянного утраченного или иного имущества, на которое лицо имеет право собственности, однако не располагает информацией о его фактическом состоянии;

- позволит контролировать со стороны общественности процедуру получения органами местного самоуправления права собственности на бесхозяйственное недвижимое имущество, уменьшит уровень злоупотреблений власти в этой сфере и значительно усложнит коррупционные механизмы;

- будет способствовать более эффективному управлению имуществом, которое находилось в состоянии бесхозяйственного, а затем перешло в собственность органов местного са-

моуправления, путем формирования определенного спроса на него со стороны общественности или предпринимательского сектора, которые будут иметь доступ к информации о тех или иных объектах недвижимости, находящихся в сфере их интересов, пока они находятся на учете в Реестре бесхозяйственного имущества.

#### Список использованной литературы:

1. Деякі аспекти набуття права власності на об'єкти безхазяйного нерухомого майна: роз'яснення Міністерства юстиції України від 13.10.2011 р.
2. Цивільний кодекс України: Кодекс України від 16.01.2003 № 435-IV [Електронний ресурс] Офіційний веб-портал законодавства України. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/435-15>
3. Право власності в Україні ; за ред. О.В.Дзери, Н.С.Кузнецової. – К.: Юрінком Інтер, 2000. – 298 с.
4. Стефанчук Р. О. Цивільне право України: навчальний посібник. – К.: Прецедент. – 2005.
5. Вороніна Н.В. Набуття права власності на знахідку за цивільним правом України: дис. к.ю.н.; спеціальність 12.00.03 [рукопис] / Н.В. Вороніна. – Одеса: ОНЮА. – 2010. – 212 с.
6. Гончаренко М. Б. Речеві права на нерухомість : дис. ... канд. юрид. наук : спец. 12.00.03 «Цивільне право і цивільний процес; сімейне право; міжнародне приватне право» / Михайло Борисович Гончаренко. – Х., 1999. – С. 10.