

2. Протокол до Конвенції про захист прав людини і основоположних свобод. Ратифікація від 17.07.1997 року. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/994_535#Text

3. Про правовий режим воєнного стану: Закон України від 12.05.2015 року. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/389-19#Text>

4. Конституція України: Закон України від 28.06.1996 № 254к/96-ВР. *Відомості Верховної Ради України*. 1996. № 30. Ст. 141

5. Цивільний кодекс України від 16.01.2003 р. № 435-IV. *Відомості Верховної Ради України*. 2003. № 40-44. Ст. 356. URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/435-15>

DOI <https://doi.org/10.30525/978-9934-26-493-1-71>

**CERTAIN ISSUES OF LEGAL REGULATION
OF THE EMERGENCE AND PROTECTION OF OWNERSHIP
OF REAL ESTATE IN UKRAINE**

**ОКРЕМІ ПИТАННЯ ПРАВОВОГО РЕГУЛЮВАННЯ
ВИНИКНЕННЯ ТА ЗАХИСТУ ПРАВА ВЛАСНОСТІ
НА НЕРУХОМЕ МАЙНО В УКРАЇНІ**

Demchuk M. R.

*Postgraduate Student at the Department
of Civil Law and Statistics,
International Humanitarian University
Odesa, Ukraine*

Демчук М. Р.

*аспірант кафедри цивільно-правових
дисциплін та статистики
Міжнародний гуманітарний
університет
м. Одеса, Україна*

Право власності є одним з базових речових прав, що регулюються та захищаються цивільним законодавством. Воно дає власнику певні ключові права: володіння, тобто фізичного володіння; користування, тобто експлуатації речі, її застосування із отриманням вигоди; розпорядження, тобто можливості визначати долю майнового об'єкта.

Таким чином, право власності дозволяє власнику приймати будь-які рішення та вчиняти будь-які дії щодо належного йому майна, що не суперечать закону і не обмежують права третіх осіб. Важливість ефективного захисту прав власника нерухомого майна продиктована тим, що від цього залежить майновий стан та вільна реалізація матеріальних інтересів правовласника.

Фактично володіння нерухомим майном не завжди означає наявність права власності на нерухоме майно, яке у ряді випадків має бути оформлене у встановленому законом порядку. Так, нерухоме майно стає майном правовласника лише після її державної реєстрації із внесенням відомостей до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.

За загальним розумінням у цивілістиці визначено ряд підстав виникнення права власності на нерухоме майно, тобто «юридичні факти, які тягнуть набуття права власності на нерухоме майно» [3].

У науковій літературі звертається увага на деякі з підстав виникнення та набуття права власності на нерухоме майно, що поширені на практиці: «створення нового об'єкта нерухомого майна, наприклад, під час будівництва; купівля-продаж нерухомого майна та інші угоди щодо відчуження права на нерухоме майно (дарування, міна, тощо); звернення стягнення на майно первісного власника за його зобов'язаннями; випадки правонаступництва – наприклад, успадкування нерухомого майна фізичної особи або перехід активів від реорганізованої юридичної особи до її наступників; набуття права власності на безхазяйне нерухоме майно чи речі, які не мають власника або власник яких невідомий; отримання права власності на нерухоме майно за набувальною давністю.

У цивілістиці, «момент набуття права власності для різних типів майна визначається по-різному: право власності на рухоме майно переходить до нового власника на момент передачі зазначеного майна, а право власності на нерухоме майно переходить до нового власника з дати державної реєстрації права власності на це нерухоме майно» [1].

Правовий статус власника нерухомого майна є недоторканим та таким, що захищається законом, тому може бути оскаржений лише у судовому порядку. Такі справи на практиці судів з участю фізичних і юридичних осіб, і навіть державних органів, не рідкість, оскільки найчастіше вони стосуються значних активів, особливо коли йдеться про захист прав на нерухоме майно і майнові комплекси компаній.

Слід погодитись з позицією окремих науковців, які зазначають, що: «необхідність захисту прав власника нерухомого майна виникає у випадках зіткнення інтересів двох і більше учасників цивільних правовідносин, зокрема: при виконанні угод щодо відчуження нерухомого майна між продавцем та покупцем; реалізації прав на використання та розпорядження частковою власністю між співвласниками; виконання договорів оренди між орендодавцем та орендарем; конфлікт інтересів правовласників об'єктів, наприклад, перетин кордонів сусідніх земельних ділянок; створення нових

об'єктів, зокрема, будівництво нерухомості; розбіжності між правонаступниками, тощо» [4].

З юридичної точки зору подібні конфлікти призводять до різних судових позовів, зокрема: про визнання права власності на нерухоме майно; виділення частки нерухомого майна; витребуванні нерухомого майна у третіх осіб; визначення порядку користування нерухомим майном; усунення перешкод у користуванні нерухомим майном; розподіл нерухомого майна; визнання угод недійсними, тощо.

У подібних справах часто порушуються і супутні питання: про відшкодування збитків, компенсацію моральної шкоди, тощо.

Однією з частих ситуацій практично є захист прав добросовісного покупця (набувача) під час визнання договору купівлі-продажу нерухомого майна недійсною, так як особа, яка продала нерухоме майно, не мала права на його відчуження. Визнання набувача добросовісним вимагає доведення того факту, що він у момент укладання угоди не знав і не міг знати про те, що вона з якихось причин не може відбутися, оскільки продавець не має права відчужувати майно. Типовий приклад подібної ситуації: купівля нерухомого майна у власника, який фактично не мав права розпоряджатися майном, оскільки або не був таким, або мав отримати згоду третіх осіб на укладення договору купівлі-продажу нерухомого майна.

Щодо визначення поняття «набувальна давність», то тут слід звернути увагу на визначення поняття «набуття». Так, під поняттям «набуття» розуміють юридичне поняття, що дозволяє оформити право власності на нерухоме майно на підставі тривалого володіння об'єктом нерухомості. Це можливо лише у судовому порядку, якщо фактичний власник доведе, що він користувався чужим майном, яким добросовісно заволодів, і продовжує відкрито, сумлінно, безперервно ним володіти, протягом не менше 10 років щодо нерухомого майна, або 5 років щодо рухомого майна. При цьому, як визначається у цивільному законодавстві України: «у разі володінням майном добросовісним володільцем, на підставі договору з власником нерухомого майна, який після закінчення строку дії договору не пред'явив вимоги стосовно повернення йому цього нерухомого майна, добросовісний володільець, має право набути право власності на нерухоме майно за набувальною давністю через п'ятнадцять років добросовісного володіння з часу спливу позовної давності» [2].

Література:

1. Діденко Л. В. Цивільне право та процес : навчально-методичний посібник / Л. В. Діденко, Н. М. Денисяк. – Одеса : Гельветика, 2023. – 110 с.

2. Цивільний кодекс України. Науково-практичний коментар. Том 3. Право власності та інші речові права. За ред. І.В. Спасибо-Фатєєвої. ECUS. 2023. 808 с.

3. Цивільне право. Загальна частина : навч. посіб. / [О. Є. Аврамова, А. С. Горбенко, Н. О. Горобець та ін.] ; за заг. ред. С. О. Сліпченка, О. Л. Зайцева ; МВС України, Харків. нац. ун-т внутр. справ. – Харків : ХНУВС, 2022. – 332 с.

4. Цивільне право. Особлива частина : навч. посіб. / [Аврамова О. Е., Вакулович Е. В., Горбенко А. С. та ін.] ; за заг. ред. Ю. М. Жорнокуя, О. Є. Кухарева ; МВС України, Харків. нац. ун-т внутр. справ. – Харків : ХНУВС, 2023. – 420 с.

DOI <https://doi.org/10.30525/978-9934-26-493-1-72>

**CLOSURE OF CRIMINAL PROCEEDINGS IN CONNECTION
WITH THE EXPIRATION OF THE STATUTE OF LIMITATIONS
IN THE INVESTIGATION OF TAX CRIMINAL OFFENSES**

**ЗАКРИТТЯ КРИМІНАЛЬНОГО ПРОВАДЖЕННЯ У ЗВ'ЯЗКУ
ІЗ ЗАКІНЧЕННЯМ СТРОКІВ ДАВНОСТІ ПРИ РОЗСЛІДУВАННІ
ПОДАТКОВИХ КРИМІНАЛЬНИХ ПРАВОПОРУШЕНЬ**

Pryshedko O. L.

*Postgraduate Student at the Department
of Criminal Procedure,
National University
“Odesa Law Academy”
Odesa, Ukraine*

Пришедько О. Л.

*аспірант кафедри
кримінального процесу
Національного університету
«Одеська юридична академія»
Одеса, Україна*

Відповідно до п. 3-1 ч. 1 ст. 284 КПК України, кримінальне провадження закривається у разі, коли «не встановлено особу, яка вчинила кримінальне правопорушення, у разі закінчення строків давності притягнення до кримінальної відповідальності, крім випадків вчинення особливо тяжкого злочину проти життя чи здоров'я особи або