

СЕКЦІЯ 6. ЗЕМЕЛЬНЕ ПРАВО; АГРАРНЕ ПРАВО; ЕКОЛОГІЧНЕ ПРАВО; ПРИРОДОРЕСУРСНЕ ПРАВО

ПРОБЛЕМИ ПРАВОВОГО РЕГУЛЮВАННЯ ВОЛОДІННЯ ЗЕМЕЛЬНОЮ ДІЛЯНКОЮ ЗА ЗАКОНОДАВСТВОМ УКРАЇНИ

Ніколов Д. П.

ORCID ID: 0000-0002-1478-2301

аспірант кафедри земельного та аграрного права

Навчального-наукового інституту права

Київського національного університету

імені Тараса Шевченка

м. Київ, Україна

Питання володіння земельною ділянкою є одним з найбільш дискусійних як в доктрині, так і правозастосовній практиці. Наразі наукові розробки спрямовані на пошук оптимальної моделі володіння земельною ділянкою, яка б враховувала як специфіку земельної ділянки як об'єкта нерухомості, так і необхідність захисту фактичних володільців, які не можуть підтвердити наявність законного титулу на відповідну ділянку.

Окремим аспектам специфіки володіння земельною ділянкою присвячені праці таких вчених як А.М. Мірошніченко, Т.О. Третяк, Ю.Ю. Попов, А.І. Ріпенко, К.М. Пільков. Разом з тим, комплексне дослідження інституту володіння земельною ділянкою в українській доктрині наразі відсутнє. В свою чергу, в межах даних тез буде окреслено основні проблеми інституту володіння земельною ділянкою в Україні, а також визначені перспективні напрямки дослідження в цій сфері.

При аналізі категорії «володіння земельною ділянкою» першим питанням, яке постає перед дослідником, є питання того, а в чому ж саме проявляється специфіка володіння земельною ділянкою як об'єктом нерухомості. Очевидним є те, що володіння нерухомим майном відрізняється від володіння звичними рухомими речами, яке полягає у фізичному пануванні, утриманні відповідної рухомої речі. З огляду на це, окремі правопорядки розробили доктрину т. зв. «книжкового» володіння», за якої володіння нерухомістю – це володіння через «запис в реєстрі», коли відповідна нерухомість обліковується, а права на неї оголошуються невизначеному колу осіб шляхом здійснення відповідного запису.

Вказаний підхід поділяє і Велика Палата Верховного Суду (далі – ВП ВС), яка в п. 62 постанови від 23 листопада 2021 року у справі № 359/3373/16-ц зазначила: «... з урахуванням зазначеної специфіки обороту нерухомого майна володіння ним досягається без його фізичного утримання або зайняття, як це властиво для багатьох видів рухомого майна (крім бездокументарних цінних паперів, часток у статутному капіталі ТОВ, інших нематеріальних об'єктів тощо), а державна реєстрація права власності на нерухоме майно підтверджує фактичне володіння ним...» [1]. Таким чином, ВП ВС зайняла досить категоричну позицію, відповідно до якої поза реєстром володіння земельною ділянкою існувати не може. Такий підхід до «володіння як запису» критикується в доктрині [2; 3] через те, що він не враховує суть та значення володіння майном, а також основну мету (а саме запобігання самоправству) запровадження такого інституту в принципі. Більш того, такий підхід не враховує, що в окремих випадках права на земельну ділянку могли виникнути до того, як запрацювали реєстри (державний земельний кадастр, реєстр речових прав на нерухоме майно тощо) [4, с. 17], але від цього відповідні права не припинили своє існування.

Вказане, зокрема, тісно пов'язане з другим принциповим питанням: навіщо потрібне окреме визнання володіння земельною ділянкою, якщо є більш зрозумілі категорії «власність» та «користування»? Вчені зауважують, що захист володіння земельною ділянкою як окремого речового права пов'язується з необхідністю запобігання самоправству [3, с. 149], а також для уникнення ситуацій на кшталт «грабуї награбоване» [4, с. 35]. В цьому випадку мова йде саме про фактичне володіння (володіння як певний фактичний стан), коли, наприклад, хтось зайняв чужу земельну ділянку (зокрема, шляхом розташування паркану, будівлі тощо). Значення захисту володіння (т. зв. «посесорний» захист) тут полягає в тому, що до вирішення справи по суті у визначеному законодавством порядку власник не може вчиняти самоправні дії по «відновленню» свого положення, адже вирішення земельних спорів має здійснюватися в конкретному юрисдикційному порядку.

Окремо зауважимо, що законодавство містить декілька випадків, коли володіння земельною ділянкою є одним з елементів юридичного складу для виникнення права власності. Наприклад, ст. 344 Цивільного кодексу України (далі – ЦК України) прив'язує можливість набуття права власності за набувальною давністю тільки при наявності добросовісного заволодіння відповідним майном. Аналогічно і відповідно до ч. 1 ст. 330 ЦК України, якщо майно відчужене особою, яка не мала на це права, добросовісний набувач набуває право власності на нього, якщо відповідно до статті 388 ЦК України майно не може бути витребуване у нього. В свою чергу, статті 387 та 388 ЦК України застосовуються у

випадку вибуття майна саме з володіння власника. Таким чином, в описаних вище випадках отримання набувачем саме володіння майном є однією з умов для набуття права власності.

Третє питання, яке потребує глибокого дослідження в сучасній доктрині, полягає в можливості диференціювання режиму володіння в залежності від того, для яких цілей воно застосовується. Зокрема, можна допустити підхід, що для цілей набуття права власності в порядку ст. 330, 344 ЦК України має значення лише «реєстрове» («книжкове» володіння»), а для цілей посесорного захисту – і фактичне. Так само фактичне володіння може мати значення при оцінці пропорційності втручання у право на мирне володіння майном особи, в якій відповідну земельну ділянку можуть відібрати в судовому порядку. Слід зазначити, що вказане розрізнення вже неодноразово було проведено ВП ВС: зокрема, у згаданій вище постанові від 23 листопада 2021 року у справі № 359/3373/16-ц ВП ВС зазначила, що «...володіння як фактичний стан слід відрізнити від права володіння. Зокрема, права володіння, користування та розпоряджання майном належать власнику майна (частина перша статті 317 ЦК України), незалежно від того, є він фактичним володільцем чи ні. Тому власник не втрачає право володіння нерухомим майном у зв'язку з державною реєстрацією права власності за іншою особою, якщо остання не набула права власності. Натомість така особа внаслідок реєстрації за нею права власності на нерухоме майно стає фактичним володільцем такого майна, але не набуває права володіння, допоки право власності зберігається за попереднім володільцем...» [1].

Разом з тим, для проведення такої диференціації потрібне чітке доктринальне обґрунтування, адже чинне законодавство існування «двоєдиного» володіння прямо не закріплює, а при тлумаченні, яке пропонує ВП ВС, захист добросовісного набувача стає неможливим, адже ніякого права володіння в розумінні ст. 330, 387, 388 ЦК України в такого набувача немає. Більш того, потребує аналізу і питання того, чи можливе «книжкове» володіння в інших формах, ніж запис в реєстрі (зокрема, «книжкове» володіння безпосередньо на підставі положень законодавства (наприклад, ст. 84 ЗК України)), і як тоді буде вирішуватися «конкуренція» між такими «рівнями» «книжкового» володіння.

Зрештою, четвертим питанням, яке потребує дослідження, є проблема позовної давності у спраху щодо заволодіння земельними ділянками. Очевидно, що наразі Верховний Суд займає позицію, що для окремих особливо цінних земель позовна давність не має застосовуватися, але доходить він такого висновку через застосування категорії «володіння»: так, якщо немає володіння (як про це зазначила ВП ВС у справі № 359/3373/16-ц), то захист має здійснюватися в межах негаторного позову (а для нього позовна давність є безстроковою). На нашу

думку, замість повної «деконструкції» інституту володіння необхідно більш виважено підійти до реформи інституту позовної давності, особливо в частині об'єктів нерухомості.

Таким чином, наразі інститут володіння земельною ділянкою потребує системного переосмислення. Ми виділили чотири напрямки, за якими мають здійснюватися подальші наукові розробки: 1) мета та значення інституту володіння земельною ділянкою та його актуальність в умовах наявної системи реєстрації прав на нерухоме майно; 2) дослідження специфіки володіння земельною ділянкою в контексті «книжкового» володіння; 3) можливість диференціювання режиму володіння на «книжкове» та фактичне в залежності від того, для яких цілей воно застосовується; 4) реформування інституту позовної давності у спорах про володіння земельною ділянкою.

Література:

1. Постанова Великої Палати Верховного Суду від 23 листопада 2021 року у справі № 359/3373/16-ц. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/101829985> (дата звернення: 21.12.2021)

2. Пільков К.М. Способи захисту права власності на землю та інше нерухоме майно: критика «книжного володіння». *Підприємництво, господарство і право*. 2021. № 4 (302). С. 47–58.

3. Третяк Т.О. Особливості володіння земельними ділянками. *Науковий вісник Міжнародного гуманітарного університету. Серія: Юриспруденція*. 2020. № 46. С. 148–152.

4. Право нерухомості крізь призму судової практики : монографія / за ред. І.В. Спасибо-Фатеєвої. Харків : ЕКУС. 2021. 344 с.