

ВОЛОДІННЯ VS ПРАВО ВОЛОДІННЯ ЗЕМЕЛЬНОЮ ДІЛЯНКОЮ: ЧИ ПОТРІБНА ЦЯ ДИФЕРЕНЦІАЦІЯ?

Ніколов Д.П.,

аспірант кафедри земельного та аграрного права

Навчально-наукового інституту права

Київського національного університету

імені Тараса Шевченка

ORCID: 0000-0002-1478-2301

e-mail: dimanikolov95@gmail.com

Ніколов Д.П. Володіння vs право володіння земельною ділянкою: чи потрібна ця диференціація?

Стаття присвячена проблематиці захисту речових прав на землі водного фонду та лісгосподарського призначення в контексті їх володіння.

Автор досліджує «введену» постановою Великої Палати Верховного Суду класифікацію володіння на володіння як факт (що охоплює не тільки фактичне (фізичне) володіння, а і запис, який ґрунтується на незаконному титулі власності) та володіння як право, яке може бути тільки законним. Автор аналізує запропоновану судом диференціацію «володіння» та «права володіння» земельною ділянкою в контексті теоретичних та практичних наслідків такого поділу.

Вказаний аналіз здійснюється в порівнянні з доктринальними підходами в науці земельного права, в якій виділяється «книжкове» та «фактичне» володіння земельною ділянкою, але не здійснюється розмежування «володіння» та «права володіння».

Автор звертає увагу на суперечливість такого підходу, адже така диференціація лише ускладнила розуміння інститутів віндикаційного та негаторного позову, а сама Велика Палата Верховного Суду, попри введення такої диференціації, в самому рішенні насправді нею не скористалась.

Автор доходить висновку, що за актуальною судовою практикою землі лісгосподарського призначення треба витребувати через віндикацію, бо ними можна заволодіти через запис, і законодавство допускає можливість виникнення права приватної власності на них, в той час як землі водного фонду треба витребувати через негаторний позов, адже незаконний запис в реєстрі щодо них володіння не дасть, оскільки неможливим є набуття права власності на них як таке.

Автор резюмує, що в майбутньому у справах про віндикацію vs усунення перешкод судам необхідно досліджувати ключове питання про те, чи набувач може мати відповідні ділянки на праві приватної власності в принципі. Для цього суд може застосувати як абстрактну (гіпотетичну) можливість мати ділянку у приватній власності, так і обрати більш «контекстний» підхід, беручи до увагу специфіку кожної індивідуальної ділянки.

Ключові слова: володіння земельною ділянкою; право володіння; «реєстраційне» володіння; фактичне володіння; віндикація; негаторний позов; панування над земельною ділянкою.

Nikolov D.P. Possession vs right of possession of the land plot: is this differentiation necessary?

The article is devoted to the issue of protection of property rights on land of the water fund and forestry purpose in the context of their possession.

The author examines the classification of possession into possession as a fact (which includes not only actual (physical) possession, but also a record based on an illegal title) and possession as a right, which can only be legal, “introduced” by the decision of the Grand Chamber of the Supreme Court. The author analyzes the court’s proposed differentiation of “possession” and “rights of possession” of a land plot in the context of the theoretical and practical consequences of such a division.

This analysis is carried out in comparison with doctrinal approaches in the science of land law, in which “book” and “actual” possession of a land plot is distinguished, but no distinction is made between “possession” and “rights of possession”.

The author draws attention to the inconsistency of such an approach, because such a differentiation only made it more difficult to understand the institutions of vindication and negative action, namely, the Grand Chamber of the Supreme Court, despite the introduction of such a differentiation, did not actually use it in the decision itself.

The author comes to the conclusion that according to current judicial practice, forestry lands should be claimed through vindication, because they can be taken over by recording, and the legislation allows for the possibility of private ownership rights to them, while water fund lands should be claimed through a negative lawsuit, because illegal entry in the register regarding them will not give possession, since it is impossible to acquire ownership of them as such.

The author summarizes that in the future, in cases of vindication vs removal of obstacles, the courts need to investigate the key question of whether the acquirer can have the corresponding plots on private ownership rights in principle. For this, the court can apply both an abstract (hypothetical) possibility of having a plot of land in private ownership, or choose a more “contextual” approach, taking into account the specifics of each individual plot.

Key words: land plot possession; rights of possession; “registration” possession; actual possession; vindication; negative claim; dominion over the land plot.

Постановка проблеми. Проблема захисту прав на землю в Україні є однією з найбільш складних. Вказане зумовлене тим, що протягом багатьох років в державі відбувалася безконтрольна передача відповідних прав на землю з серйозними порушеннями, які правоохоронні органи не поспішали виправляти. Найбільших масштабів набула проблема з землями водного та лісового фонду, які, попри підвищений захист з боку держави, у величезних кількостях вибували з власності держави та територіальних громад. Зрештою, коли зі спливом часу постало питання «повернення» цих ділянок, першим очевидним викликом стала позовна давність: а чи можна «повертати» ділянки, які в багатьох випадках було передано десятки років назад? А якщо вони вже забудовані, то що з цим робити? Як свідчить судова практика, правоохоронці та суди знайшли досить «елегантне» вирішення проблеми з позовною давністю – негаторний позов, який не «задавнюється» та може бути заявлений коли завгодно. Разом з тим, щоб заявити негаторний позов, треба довести, що майно «не вибуло з володіння власника», бо якщо вибуло – то це вже віндикаційний позов, на який поширюються типові положення про позовну давність.

Саме на етапі доведення відсутності «вибуття з володіння» з’явилася диференціація «володіння» та «право володіння» земельною ділянкою, яку започаткувала Велика Палата Верховного Суду (далі – ВП ВС) в постанові від 23 листопада 2021 року у справі № 359/3373/16-ц (далі – Постанова від 23 листопада 2021 року) [1]. Вказана диференціація дозволила ВП ВС обійти проблему з позовною давністю та задовольнити негаторний позов, незважаючи на те, що земельні ділянки перебували як у «фізичному» володінні відповідачів, так і на них було зареєстровано «право власності» в реєстрі речових прав.

З огляду на вищезазначене, **мета цього дослідження** полягає в критичному аналізі диференціації «володіння» та «право володіння», його теоретичній та практичній доцільності, а також проблем, які породжує така диференціація.

Стан опрацювання проблематики. Питанням речових прав на земельні ділянки присвячені праці А.М. Мірошниченка, Т.О. Третяка, Ю.Ю. Попова, А.І. Ріпенка, Р.А. Майданика, Г.Г. Харченка, К.М. Пількова, Я.М. Романюка та інших. Окремі з праць цих вчених та суддів присвячені і питанням володіння земельною ділянкою (в тому числі в контексті обрання належного способу захисту). Разом з тим, в доктрині залишається нерозробленою проблематика відмежування «володіння» від «права володіння», яке є «продуктом» судової правотворчості та потребує окремого наукового переосмислення, чому і буде присвячена дане дослідження.

Виклад основного матеріалу. Розпочнемо з класичної для українського земельного права ситуації. Уявімо, що в 2005 році сільрада відчужила земельну ділянку, яка розташована впритул, до 10 метрів, до урізу річки Дніпро (тобто ділянка знаходиться в межах прибережної захисної смуги). «Власник», який купив ділянку, почав забудовувати її. В 2020 році прокуратура «згадує» про існування вказаної земельної ділянки і бажає її повернути територіальній громаді, яка, в свою чергу, займає пасивну позицію в цій справі. Прокуратура, розуміючи, що пройшло 15 років і, вочевидь, відповідач буде посилатися на пропуск позовної давності, звертається з негаторним позовом, який не «задавнюється».

Правовою підставою такого позову буде стаття 391 Цивільного кодексу України (далі – ЦК України) [2], яка встановлює, що власник майна має право вимагати усунення перешкод у здійсненні ним права користування та розпоряджання своїм майном. При цьому сама стаття має недвозначну назву «Захист права власності від порушень, не пов'язаних із позбавленням володіння». Відповідно, в контексті зазначеної вище ситуації принциповим є питання того, а чи було позбавлено сільраду «володіння земельною ділянкою»?

В доктрині земельного права існують декілька моделей «володіння земельною ділянкою». Перша модель зводиться до т.зв. «книжкового» («реєстраційного») володіння, за якого відповідне володіння може підтверджуватися та передаватися тільки одночасно із записом в реєстрі речових прав («передача запису» ж буде дорівнювати «передачі володіння»). При цьому фактичне «панування» над земельною ділянкою юридичного значення для кваліфікації «володіння» не матиме (за винятком деяких випадків, які знаходяться поза межами даного дослідження) [3; 4; 5, с. 19]. Щоб проілюструвати вказану логіку, уявімо, що за особою зареєстровано право власності на ділянку, яку без правової підстави забудувала третя особа, яка на цій ділянці і живе. З точки зору «книжкового» володіння саме власник ділянки матиме володіння, а не особа, яка зайняла ділянку.

Другий підхід полягає в тому, що володіння має відображати реальний, фактичний стан, за якого володільцем має визнаватися та особа, яка фактично панує над ділянкою, а не та, яка записана власником в реєстрі [6; 7; 8, с. 691]. Хоча спірним залишається питання того, а що саме собою являє «фактичне панування», в простих ситуаціях, коли ділянка, наприклад, забудована, «фактичне панування» є досить очевидним.

Здавалося б, з точки зору обох моделей в описаній нами ситуації з відчуженням землі біля Дніпра «власник» «володіє» ділянкою: він і фізично над нею панує (бо здійснює будівництво), і запис в реєстрі в нього є. Відповідно, негаторний позов в даному разі неможливий.

Разом з тим, Постанова від 23 листопада 2021 року докорінно змінила «правила гри», ввівши, серед іншого, згадану вище диференціацію «володіння» та «права володіння». Так, в пунктах 52-53 цієї постанови ВП ВС зазначила наступне: 1) якщо в принципі, за жодних умов не може виникнути право власності, то і володіння є неможливим, тому ані наявність державної реєстрації права власності за порушником, ані фізичне зайняття ним земельної ділянки водного фонду не приводять до заволодіння порушником такою ділянкою; 2) як зайняття земельної ділянки водного фонду, так і наявність державної реєстрації права власності на таку ділянку за порушником з порушенням ЗК України та Водного кодексу України треба розглядати як не пов'язане з позбавленням володіння порушення права власності держави чи відповідної територіальної громади, а належним способом захисту прав власника є негаторний позов [1].

В свою чергу, в пунктах 63, 64 Постанови від 23 листопада 2021 року ВП ВС пише, що 1) особа, за якою зареєстроване право власності на нерухоме майно, є його володільцем. У випадку незаконного, без відповідної правової підстави заволодіння нею таким майном, право власності (включаючи права володіння, користування та розпорядження) насправді і далі належатиме іншій особі – власникові; 2) власник, якого незаконно, без відповідної правової підстави, позбавили володіння нерухомим майном шляхом державної реєстрації права власності на це майно за іншою особою, не втрачає право володіння нерухомим майном. Така інша особа внаслідок державної реєстрації за нею права власності на нерухоме майно стає його фактичним володільцем (бо про неї є відповідний запис у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно), але не набуває право володіння на відповідне майно, бо воно, будучи складовою права власності, і далі належить власникові. Саме тому він має право витребувати своє майно від особи, яка незаконно, без відповідної правової підстави, ним заволоділа [1].

Далі в пунктах 65, 66 Постанови від 23 листопада 2021 року ВП ВС підсумовує, що 1) володіння нерухомим майном, яке посвідчується державною реєстрацією права власності, може бути правомірним або неправомірним (законним або незаконним). Натомість право володіння як складова права власності неправомірним (незаконним) бути не може; 2) право володіння як складова права власності на нерухоме майно завжди належить власникові майна. Отже, особа, за якою зареєстроване право власності, є володільцем нерухомого майна, але право власності (включаючи право володіння як складову права власності) може насправді належати іншій особі. Тому заволодіння земельною ділянкою шляхом державної реєстрації права власності є можливим незалежно від того, набув володільць право власності (і право володіння) на таку ділянку чи ні [1].

На нашу думку, справжнє *ratio decidendi* в цій справі полягає не в розмежуванні «володіння» та «права володіння». Іронічним є те, що відповідне розмежування, по суті, жодним чином не вплинуло

на вирішення справи. Центральним елементом логіки ВП ВС насправді був наступний правовий висновок: заволодіння земельними ділянками є неможливим лише в разі, якщо на такі ділянки в принципі, жодних умов не може виникнути право власності (пункти 52, 59 Постанови від 23 листопада 2021 року). Саме це дозволило ВП ВС у справах по прибережним захисним смугам «не побачити» заволодіння земельною ділянкою, а щодо «лісгосподарських» – навпаки.

З огляду на це, у справах про «усунення перешкод в користуванні» основне питання, на яке має відповісти суд, полягає в наступному: чи можливим було виникнення права приватної власності на ділянку в принципі? Разом з тим, такий «тест» на практиці призводить до багатьох проблем. Спірним є і саме впровадження такого «тесту».

Так, по-перше, якщо за логікою ВП ВС заволодіння – це запис в реєстрі (незаконний при цьому), то яка різниця, може чи не може виникнути право власності? Навіщо взагалі потрібна відсилка до можливості виникнення права власності?

По-друге, якщо виходити з рішення по суті в Постанові від 23 листопада 2021 року, виникає питання, навіщо була потрібна диференціація «фактичного володіння» та «права володіння»? Таке розмежування де-факто створило замкнене коло, і логіка ВП ВС не дає відповіді на питання, чому для одних ділянок «заволодіння» через запис неможливе, а для інших – можливе, хоча в обох випадках такий запис все одно є незаконним. Аргумент про можливість виникнення права приватної власності – спірний, адже заволодіння можливе і без права власності, і тому воно і незаконне (і на цьому етапі аргументація ВП ВС знову «зациклюється»).

По-третє, теза ВП ВС про те, особа «...не набуває право володіння на відповідне майно, бо воно, будучи складовою права власності, і далі належить власникові. Саме тому він має право витребувати своє майно від особи, яка незаконно, без відповідної правової підстави, ним заволоділа...» (пункт 64) [1] не відповідає положенням законодавства. Власник може витребувати майно, бо в нього залишилося саме право власності, а не право володіння. В контексті ст. 387 ЦК України це стає більш очевидним, бо в ній вказано, що власник має право витребувати своє майно від особи, яка незаконно, без відповідної правової підстави заволоділа ним [2]. І знову ж таки: навіщо було вводити «право володіння» як окреме явище, якщо стаття 387 ЦК України оперує поняттям «володіння», а не «право володіння»?

По-четверте, очевидно, ВП ВС не зазначила важливий момент, про який вказувала: якщо приватна власність на ділянку неможлива в принципі, то заволодіння через запис теж неможливе, і буде застосовуватися негативний позов, бо інакше пункти 53, 56 та 59 Постанови від 23 листопада 2021 року не мають сенсу. Але чому заволодіння через запис для таких ділянок неможливе, знову ж таки, не пояснюється. Формулювання ж «особа, до якої перейшло право власності на об'єкт нерухомості, набуває щодо нього всі правоможності власника, включаючи право володіння» не потрібне, бо воно нічого не пояснює і є очевидним.

По-п'яте, є питання до застосування самого «тесту» на можливість набуття права приватної власності. Зокрема, землі водного фонду в окремих випадках також можна набутися у власність (наприклад, це передбачено ч. 2 ст. 59 Земельного кодексу України [9]). Чи потрібно тепер «диференціювати» землі в межах категорії на такі, що могли набуватися у приватну власність (зокрема, замкнені природні водойми до 3 га) та ті, що не могли набуватися у приватну власність (наприклад, прибережні захисні смуги). З огляду на пункт 59 Постанови від 23 листопада 2021 року, вірогідно, потрібно. Але і ділянку прибережної захисної смуги гіпотетично можна набутися у приватну власність: особа могла вирити штучну водойму (бо власники на своїх земельних ділянках можуть у встановленому порядку створювати рибогосподарські, протиерозійні та інші штучні водойми), і прибережна захисна смуга навколо неї – приватна власність такої особи (якщо сама смуга знаходиться в межах тої ділянки, яка і була у приватній власності). Значить, і на прибережну захисну смугу можлива приватна власність, а тому заволодіння нею можливе. Чи все ж у випадку прибережної захисної смуги треба дивитися, що це за смуга, де вона знаходиться, чи можлива була приватна власність на неї в принципі? Постанова ВП ВС оминає цю важливу проблематику.

Висновки. Проведене дослідження продемонструвало ряд серйозних проблем в практичних та теоретичних наслідках диференціації «володіння» та «права володіння» земельною ділянкою, яку започаткувала ВП ВС. З огляду на відповідну практику ВП ВС, захист прав на земельні ділянки наразі має таку специфіку:

1. Землі лісгосподарського призначення треба витребувати через віндикацію, бо ними можна заволодіти через запис. Заволодіти ними через запис можливо, бо законодавство допускає можливість виникнення права приватної власності на них, і таке володіння буде підтверджуватися незаконним записом.

2. Землі водного фонду треба витребувати через негативний позов, адже незаконний запис для, наприклад, прибережних захисних смуг володіння не дасть, оскільки неможливим є набуття права приватної власності на них як такого.

3. Введення категорії «право володіння» на противагу «володіння» не вирішило теоретичних чи практичних проблем захисту прав на земельні ділянки. Навпаки, така диференціація створила додаткові складнощі в аналізі подібної категорії справ.

4. ВП ВС залишила поза увагою дуже важливий аргумент прокуратури про співвідношення норм про набувальну давність та позовну давність, строки по яким не синхронізовані. Цей аргумент – ключовий, але залишився без оцінки суду.

5. Наразі за логікою ВП ВС, «розвилка» у справах про віндикацію vs усунення перешкод буде залежати від того, чи набувач може мати такі ділянки на праві приватної власності в принципі. Але як це встановлювати – неясно. Мова може йти як про 1) абстрактну (гіпотетичну) можливість мати ділянку у приватній власності (наприклад, в цілому в межах певної категорії), так і про 2) конкретну ділянку з урахуванням її конкретних особливостей (наприклад, прибережну захисну смугу біля Дніпра).

В будь-якому разі, «деконструкція» категорії «володіння» – не найкращий шлях вирішення очевидних назрілих проблем з інститутом позовної давності.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ:

1. Постанова Великої Палати Верховного Суду від 23.11.2021 у справі № 359/3373/16-ц (провадження № 14-2цс21). URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/101829985> (дата звернення: 14.12.2023).
2. Цивільний кодекс України від 16 січня 2003 р. № 435-IV. Верховна Рада України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15> (дата звернення: 14.12.2023).
3. Попов Ю.Ю. Система реєстрації прав на нерухомість: необхідне і достатнє врахування специфіки книжного володіння. Українське комерційне право. 2015. № 14. С. 61–82.
4. Мірошніченко А.М. Земельна ділянка як об'єкт права: абстракція чи реальність? Право України. 2020. № 5. С. 91–105.
5. Право нерухомості крізь призму судової практики: монографія. За ред. І.В. Спасибо-Фатєєвої. Харків: ЕКУС. 2021. 344 с.
6. Третяк Т.О. Особливості володіння земельними ділянками. Науковий вісник Міжнародного гуманітарного університету. Серія: Юриспруденція. 2020. № 46. С. 148–152.
7. 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.
8. Майданик Р.А. Речове право: підручник. Київ, 2019. 1102 с.
9. Земельний кодекс України від 25 жовтня 2001 року № 2768-III. Верховна Рада України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text> (дата звернення: 14.12.2023).