

## РОЗДІЛ 6

## ЗЕМЕЛЬНЕ ПРАВО; АГРАРНЕ ПРАВО; ЕКОЛОГІЧНЕ ПРАВО; ПРИРОДОРЕСУРСНЕ ПРАВО

УДК 349.41

ЗАСТОСУВАННЯ ПОЛОЖЕНЬ ПРО ПРАВО ВОЛОДІННЯ  
У СФЕРІ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИНAPPLICATION OF RULES ABOUT RIGHT FOR THE POSSESSION  
IN SPHERE OF LANDED RELATIONS

Мироненко І.В.,

кандидат юридичних наук, доцент кафедри цивільного права  
Юридичного інституту

Прикарпатського національного університету імені Василя Стефаника

У статті розглянуто науково-теоретичні та практичні аспекти застосування положень про право володіння у сфері земельних відносин. У чинному Земельному кодексі України відсутні положення щодо регламентації володіння земельною ділянкою як речового права. Водночас практика дає чимало прикладів, коли особа правомірно набула земельну ділянку, проте права власності на неї не оформила. За умови відсутності у вітчизняному законодавстві правового регулювання володільницького (посесорного) захисту у сфері земельних відносин судові органи на практиці застосовують відповідні положення цивільного законодавства. Однак у сфері земельних відносин такі цивілістичні положення можуть застосовуватися за умови, що захисту підлягає лише правомірне володіння земельною ділянкою, а сам факт такого володіння не створює презумпції його законності.

**Ключові слова:** земельні відносини, права на землю, право володіння, володіння земельною ділянкою, захист права володіння.

В статье рассмотрены научно-теоретические и практические аспекты применения положений о праве владения в сфере земельных отношений. В действующем Земельном кодексе Украины отсутствуют положения о регламентации владения земельным участком как вещного права. В то же время практика дает немало примеров, когда лицо правомерно приобрело земельный участок, однако права собственности на нее не оформило. В условиях отсутствия в отечественном законодательстве правовой регламентации владельческой (посесорной) защиты в сфере земельных отношений судебные органы на практике применяют соответствующие положения гражданского законодательства. Однако в сфере земельных отношений такие положения гражданского права могут применяться при условии, что защита подлежит лишь правомерное владение земельным участком, а сам факт такого владения не создает презумпции его законности.

**Ключевые слова:** земельные отношения, права на землю, право владения, владение земельным участком, защита права владения.

This article concerns the question about theoretical and practical aspects of application of right positions for the possession in the sphere of landed relations. In the active law there aren't any positions concerning the lot land possession. At the same time there are some examples when a person legally acquired the right for the lot land however he didn't confirm his rights as an owner. In the case when there are no legal adjusting of defence of possession in the sphere of landed relations according to our legislation courts apply the position of the civil legislation.

**Key words:** landed relations, ownership by a land, right for the possession, possession by the lot land, defence of right for the possession.

**Постановка проблеми.** Якщо порівнювати перелік речових прав, закріплених у Цивільному кодексі (далі – ЦК) України (книга 3) і закріплених у Земельному кодексі (далі – ЗК) України (розділ 3), то можна зробити висновок, що земельне законодавство не регламентує застосування у сфері земельних відносин такого речового права на чуже майно, як право володіння (ст. ст. 397–400 ЦК України).

Водночас опосередковано право володіння земельною ділянкою чинним ЗК України все ж передбачене, оскільки в ст. 119 ЗК України йдеться про набуття права на земельну ділянку за давністю користування (набувальна давність). Отже, принциповим є той момент, що передбачене ст. 119 ЗК України «добросовісне, відкрите і безперервне користування земельною ділянкою» неможливе без, відповідно, добросовісного, відкритого й безперервного володіння цією земельною ділянкою, адже використовувати річ без володіння нею практично складно, якщо взагалі можливо [1, с. 38].

У літературі із цього питання вказується, що без володіння взагалі неможливо користуватися річчю, а в низці випадків уся цінність володіння й полягає в можливості такого користування [2, с. 214]. Зрештою, судова практика пов'язує застосування цієї правової норми із ситуацією, коли особа добросовісно, відкрито й безперервно корист-

тується протягом 15 років земельною ділянкою за відсутності документів про право на цю ділянку [3]<sup>1</sup>.

Отже, існує необхідність дослідження науково-теоретичних і практичних аспектів застосування положень про право володіння у сфері земельних відносин.

**Стан дослідження.** У цивілістичній літературі питання права володіння досліджувалися в працях О.В. Дзери, І.В. Спасиво-Фатєєвої, В.В. Цюри, І.Ф. Севрюгової, Б.М. Гончаренка, С.О. Погрібного, В.П. Маковія та ін. Окремі аспекти відносин володіння у сфері земельних відносин розглянуто в працях П.Ф. Кулинич, М.В. Шульги, А.М. Мірошніченка, В.І. Семчика та ін. Однак загалом питання володіння земельними ділянками висвітлено достатньо обмежено.

**Мета статті** – розглянути норми чинного законодавства, судової практики, а також наукові дослідження щодо науково-теоретичних і практичних аспектів застосування цивільно-правових положень про право володіння як самостійне речове право у сфері земельних відносин, а також сформулювати висновки про можливість і особливості володіння земельними ділянками.

**Виклад основного матеріалу.** Як уже вказувалося, у чинному ЗК України відсутні положення щодо регламентації володіння земельною ділянкою як речового права. Можна припустити, що це впливає з наявної в нашій державі концепції регулювання земельних відносин, згідно з якою «нічийних» земель не існує: відповідно ч. 1 ст. 84 ЗК України, у державній власності перебувають всі землі

<sup>1</sup> Пп. «б» п. 18 Постанови Пленуму Верховного Суду України «Про практику застосування судами земельного законодавства при розгляді цивільних справ» від 16.04.2004 № 7.

України, крім земель комунальної та державної власності. Отже, неможливим є й застосування такого первинного способу набуття речових прав на земельні ділянки, як захоплення чи зайняття майна, яке нікому не належить.

За таких умов відсутність серед передбачених законодавством закріплених речових прав на земельні ділянки права володіння видається на перший погляд закономірною через небажання законодавця легітимізувати самовільне захоплення та незаконне утримання земельних ділянок. Водночас, як відзначається в літературі, володіння – в юридичній науці поняття багатопланове; цим терміном позначають різні правові ситуації, що зумовлюють різні правові наслідки [4, с. 78], а практика дає чимало прикладів, коли особа ділянкою заволоділа правомірною, проте з формального погляду прав на неї не набула.

Так, відповідно до ст. 334 ЦК України, ст. ст. 125–126 ЗК України, право власності, право користування земельною ділянкою виникають із моменту державної реєстрації цих прав та оформлюються відповідно до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень». Однак на практиці існує проблема «неоформлених прав» на земельні ділянки, тобто ситуації, коли особа з тих чи інших підстав формально не може вважатися такою, що набула передбачених ЗК України прав на земельну ділянку [5, с. 47–49]. Прикладами можуть бути ситуації, коли особа спадщину прийняла, проте свої права на земельну ділянку не оформила, або спірні моменти, пов'язані з переходом права на земельну ділянку в разі набуття права на жилий будинок, будівлю або споруду (ст. 377 ЦК України, ст. 120 ЗК України). Зрештою, як відзначає О.А. Сурженко, далеко непоодинокі ситуації, коли особа володіє чи користується нерухомістю, не будучи її власником; однак при цьому неправильно було б стверджувати, що в неї немає прав на цей об'єкт [6, с. 185].

Варто вказати, що в літературі відзначається формування на пострадянському просторі судової практики, коли особа як власник будівлі фактично володіла земельною ділянкою, не маючи при цьому оформлених прав на неї, а суди здійснюють захист такого володіння у фактичних межах земельної ділянки [7, с. 25–29]. Указане стосується й нашої держави; зокрема, виходячи з положень п. 4 Постанови Пленуму Вишого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ «Про практику застосування судами статті 376 Цивільного кодексу України (про правовий режим самочинного будівництва)» від 30.03.2012 № 6 [8], можемо сказати, що рішення компетентного органу про передачу земельної ділянки у власність або надання в користування пропонується розглядати як надання земельної ділянки для будівництва й підтвердження правомірності відповідного використання.

Отже, можна погодитися з твердженням, що навіть за умов відсутності законодавчого регулювання посесорного захисту судова та арбітражна практика наполегливо шукають механізми виходу з такої ситуації з огляду на його практичну затребуваність [9].

Указане свідчить про фактичне застосування у сфері земельних відносин цивільно-правових положень щодо володіння майном і необхідність відповідного впорядкування положень законодавства та правової доктрини.

Якщо звернутись до наукової літератури, то виникнення інституту права володіння в римському приватному праві пов'язують саме з необхідністю захисту фактичної належності речі особі, яка з формальних міркувань не могла вважатися її власником [10, с. 360–367]. Отже, вважаємо, що в сучасних умовах застосування положень права володіння земельною ділянкою має пов'язуватись саме із захистом законних прав та інтересів особи в цьому випадку у сфері земельних відносин. Так, І.Ф. Севрюкова

розглядає право володіння як окремий інститут, що спрямований на попередній прискорений захист. При цьому володіння, на її думку, на відміну від інших речових прав, не забезпечується абсолютним захистом; воно захищається від конкретного правопорушника, але не має захисту від того, хто має більше прав на спірну річ згідно із судовим рішенням [11].

Концептуально в сучасній юридичній науці зміст інституту володіння інтерпретують або з позиції суб'єктивної теорії, що сягає часів римського приватного права, або позицій об'єктивної теорії, що виникла на початку ХХ ст. Відповідно до суб'єктивної теорії, володільцем вважається лише той, хто має намір володіти річчю для себе; до таких осіб належать передусім власники майна, а також інші законні володільці та незаконні володільці-особи, що безпідставно володіють чужим майном, проте добросовісно або недобросовісно вважають його своїм. Ті ж, хто отримав майно на якийсь час за договором із власником, володільцями не вважаються й розглядаються як держателі майна від чужого імені. Однак до початку ХХ ст. відбувся перехід від суб'єктивної римської теорії володіння до об'єктивної, що визнає гідними абсолютного захисту й держателів (ФРН, Швейцарія); такий підхід скасовує поділ фактичних утримувачів речей на держателів і володільців, визнає володільцями всіх дієздатних осіб, що діють своєю волею й у своєму інтересі щодо об'єкта володіння. Водночас у низці правових систем (Франція, Італія, Нідерланди, Квебек) зберігається традиційний підхід, що передбачає чітке розділення володіння й держання [4, с. 81–84, 92–94].

Необхідність законодавчого закріплення захисту фактичного володіння нерухомістю від самоуправного порушення з боку третіх осіб у вітчизняній літературі обґрунтовувалася віддавна [11; 12, с. 8], зрештою, відповідні положення втілилися в положеннях глави 31 «Право володіння чужим майном» ЦК України. Вивчення її положень дає змогу стверджувати про закріплення у вітчизняному законодавстві саме об'єктивної теорії володіння: володільцем чужого майна є особа, яка фактично тримає його в себе (ч. 1 ст. 397 ЦК України). Відповідно, за такого підходу юридичне значення володіння полягає в тому, що судовому та адміністративному захисту підлягає фактичний стан [9], тобто фактичне утримання речі.

Однак безумовне застосування у сфері земельних відносин цивільно-правових положень про захист права володіння потрібно вважати неможливим. Адже чинне цивільне законодавство встановлює презумпцію законності володіння: так, відповідно до ч. 3 ст. 397 ЦК України, фактичне володіння майном вважається правомірним, якщо інше не випливає із закону або не встановлено рішенням суду. Проте, виходячи з указаних вище особливостей регулювання земельних відносин у нашій державі, при яких на території України принципово неможлива наявність «нічийних» земель, неприпустимими варто вважати набуття у власність чи володіння земельних ділянок на підставі т. з. «первинних способів», тобто коли відповідне право виникає вперше або незалежно від волі переднього власника [4, с. 96–97]. В іншому разі відбудеться фактичне визнання самовільного зайняття земельних ділянок і надання йому правового захисту. Адже, як відзначає К.І. Скловський, однією з характерних ознак володільницького (посесорного) захисту є недопущення спору про підставу володіння, а для простого володільницького захисту достатньо довести попереднє фактичне володіння та його порушення [13, с. 301–309]. При цьому варто підкреслити, що сьогодні самовільне захоплення земельних ділянок розглядається як правопорушення (п. «б» ч. 1 ст. 211 ЗК України, ст. 53-1 Кодексу України про адміністративні правопорушення, ст. 197-1 Кримінального кодексу України). Отже, у володіння чи власність земельні ділянки в нашій державі можуть набуватися лише згідно з похідними способами, які передбачають наявність правонаступництва, в т. ч. й законних підстав для фактич-

<sup>2</sup> Абз. 2 п. 33 Постанови Вишого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних та кримінальних справ «Про судову практику в справах про захист права власності та інших речових прав» від 07.02.2014 № 5.

ного утримання земельних ділянок. Тому варто погодитися з В.П. Маковієм, що за набувальною давністю можливе виникнення прав на земельну ділянку згідно з чинним законодавством лише за наявності згоди з боку попереднього власника або за відсутності власника й недопущення самовільного зайняття земельної ділянки [14, с. 6].

Указаний момент, зрештою, відображено й у судовій практиці. Зокрема, як відзначає К.І. Скловський, на пострадянському просторі існує тенденція, коли суди, встановивши можливість захисту без титульного добросовісного володіння, намагаються розвинути таке володіння до титульного; він пояснює зазначене настороженим ставленням до безпідставного володіння як такого й намаганням перетворити володіння, що захищається, у власність [13, с. 287–288]. У свою чергу, за словами С.О. Погрібного, усталеною в Україні є традиція, відповідно до якої надається захист не володінню як такому, а захищається підстава такого володіння; відсутність законної та достатньої підстави володіння виключає його захист [15, с. 6–8].

Указане можна проілюструвати на прикладі узагальнень вітчизняного судової практики щодо розгляду цивільно-правових спорів про захист права володіння. Так, відповідно до положень ст. ст. 391, 396 ЦК України, позов про усунення порушень права, не пов'язаних із позбавленням володіння, підлягає задоволенню, якщо позивач доведе, що він є власником або особою, яка володіє майном (має речове право) з підстави, передбаченої законом або договором, і що діями відповідача, не пов'язаними з позбавленням володіння, порушується його право власності чи законного володіння<sup>2</sup>. Загалом же можна звернутися до досвіду правового регулювання пострадянських країн: так, у молдовському законодавстві закріплено як загальне правило презумпцію, що володілець річчю є її власни-

ком, яке, однак, не застосовується у випадках, коли право власності підлягає реєстрації в публічному реєстрі або річ вибула з володіння власника без його волі (ст. 305 ЦК Республіки Молдова [16]).

Отже, можна погодитися з тим, що титульне володіння підлягає захисту в усіх випадках, а безтитульне (таке, що не ґрунтується на належно оформленому праві на земельну ділянку) – захищається за умови, що воно законне. При цьому законним безтитульним володінням визнається фактичне володіння річчю, що не вступає в конфлікт із правами та інтересами інших осіб (у нашому випадку таке, що не пов'язане із самовільним захопленням земельної ділянки); також важливо, що у сфері земельних відносин володіння не може забезпечувати легітимізацію утримання майна, тобто встановлювати, крім передбачених законодавством випадків, презумпцію його правомірності, як це має місце щодо майна рухомого [4, с. 86–92].

**Висновки.** Положення цивільного законодавства щодо регламентації володіння як самостійного речового права поширюються також і на земельно-правові відносини, це не суперечить науково-теоретичним положенням і підтверджується практикою правового регулювання. Однак у сфері земельних відносин безтитульне володіння має захищатися лише за умови його законності. При цьому законним безтитульним володінням варто вважати таке фактичне володіння, яке не пов'язане з неправомірним захопленням (зайняттям) земельної ділянки. Володіння земельною ділянкою не може забезпечувати легітимізацію її утримання.

Загалом уважаємо за необхідне доповнити чинне земельне законодавство положеннями про захист володіння у сфері земельних відносин, а право володіння земельною ділянкою включити до передбаченої чинним ЗК України системи прав на землю.

#### СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ:

1. Цюра В.В. Речові права на чуже майно : [науково-практичний посібник] / В.В. Цюра. – К. : КНТ, 2006. – 136 с.
2. Бабаєв А.Б. Система вещных прав : [монография] / А.Б. Бабаєв. – М. : Волтерс Клувер, 2006. – 391 с.
3. Про практику застосування судами земельного законодавства при розгляді цивільних справ : Постанова Пленуму Верховного Суду України від 16.04.2004 № 7 // Офіційний веб-сайт Верховного Суду України [Електронний ресурс]. – Режим доступу : [http://www.scourt.gov.ua/clients/vsu/vsu.nsf/\(documents\)/E12A19FA43153863C2257AF40051BD85/](http://www.scourt.gov.ua/clients/vsu/vsu.nsf/(documents)/E12A19FA43153863C2257AF40051BD85/).
4. Халабуденко О.А. Имущественные права / О.А. Халабуденко. – Кишинев, 2011. – Книга 1 : Вещное право. – 2011. – 305 с.
5. Мироненко І.В. Індивідуалізація земельних ділянок як об'єктів речово-правових відносин / І.В. Мироненко // Екологічне право України. – 2014. – № 1. – С. 43–49.
6. Сурженко О.А. Критерії визначення поняття нерухомості та прав на неї / О.А. Сурженко // Актуальні проблеми приватного права : матеріали Міжнарод. наук.-практ. конф. (Харків, 27 лютого 2015 року). – Х. : Право, 2015. – 384 с.
7. Германов А.В. Земельный участок в системе вещных прав / А.В. Герман. – М. : Статут, 2011. – 144 с.
8. Про практику застосування судами статті 376 Цивільного кодексу України (про правовий режим самочинного будівництва) : Постанова Пленуму Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ від 30.03.2012 № 6 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/v0006740-12>.
9. Иванов С.А. Категория владения в гражданском праве: проблемы теории и практики : автореф. дис. ... канд. юрид. наук / С.А. Иванов. – Краснодар, 2011. – 26 с. – [Электронный ресурс]. – Режим доступа : <http://lawtheses.com/kategoriya-vladieniya-v-grazhdanskom-prave#ixzz3dLPHgi1G>.
10. Дождев Д.В. Римское частное право : [учебник для вузов] / Д.В. Дождев ; под общ. ред. В.С. Нерсесянца. – 2-е изд., изм. и доп. – М. : НОРМА, 2002. – 784 с.
11. Севрюкова І.Ф. Види обмежених речових прав і володіння в системі українського цивільного законодавства : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : спец. 12.00.03 / І.Ф. Севрюкова. – К., 1998. – 20 с. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://lawtheses.com/vidy-ogranichenyih-veschnyih-prav-i-vladieniya-v-sistemi-ukrainskogo-grazhdanskogo-zakonodatelstva#ixzz3dOscUddC>.
12. Гончаренко М.Б. Речові права на нерухомість : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : спец. 12.00.03 / М.Б. Гончаренко. – Х., 1999. – 19 с.
13. Скловский К.И. Собственность в гражданском праве : [учеб.-практ. пособие] / К.И. Скловский. – М. : Дело, 2000. – 512 с.
14. Маковій В.П. Набувальна давність у цивільному праві : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : спец. 12.00.03 / В.П. Маковій. – Х., 2007. – 20 с.
15. Погрібний С.О. Порівняльно-правовий аналіз інституту володіння у континентальній, англосаксонській та східноєвропейській системах права : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : спец. 12.00.03 / С.О. Погрібний ; Київський національний ун-т ім. Тараса Шевченка. – К., 2001. – 20 с.
16. Гражданский кодекс Республики Молдова от 30.05.2003 // Законодательство стран СНГ [Электронный ресурс]. – Режим доступа : [http://base.spinform.ru/show\\_doc.fwx?rgn=3837/](http://base.spinform.ru/show_doc.fwx?rgn=3837/).