

<sup>5</sup> Відомості Верховної Ради України. – 2012. – № 8. – Ст. 61.

<sup>6</sup> Відомості Верховної Ради України. – 1998. – № 46–47. – Ст. 280.

<sup>7</sup> Судова влада України : [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://court.gov.ua/opendata>

#### Резюме

##### **Кулинич П.Ф. Питання правової теорії та практики оренди землі в умовах завершення земельної реформи в Україні.**

Аналізується правова доктрина оренди землі на етапі завершення земельної реформи в Україні. Доводиться, що з запровадженням 1 січня 2013 р. земельно-реєстраційної реформи право оренди землі трансформується у речово-зобов'язальне. Обґрунтовується пропозиція щодо внесення до ст. 33 Закону «Про оренду землі» змін, відповідно до яких поновленню має підлягати не договір оренди землі, а право оренди землі.

**Ключові слова:** земля, право, оренда землі, правова доктрина, практика.

#### Резюме

##### **Кулинич П.Ф. Вопросы правовой теории и практики аренды земли в условиях завершения земельной реформы в Украине.**

Анализируется правовая доктрина аренды земли на этапе завершения земельной реформы в Украине. Доказывается, что с введением с 1 января 2013 г. земельно-регистрационной реформы право аренды земли трансформируется в вещно-обязательственное. Обосновывается предложение касательно внесения в ст. 33 Закона Украины «Об аренде земли» изменений, в соответствии с которыми возобновлению должно подлежать не договор аренды земли, а право аренды земли.

**Ключевые слова:** земля, право, аренда земли, правовая доктрина, практика.

#### Summary

##### **Kulynych P. Issues of legal theory and practice of land lease under condition of fulfillment of land reform in Ukraine.**

Legal doctrine and practice of land lease under condition of fulfillment of land reform in Ukraine is analyzed. It is proved that with introduction on January 1, 2013 land registration reform lease right transforms into real-obligatory right. The proposal to introduce changes to article 33 Law of Ukraine “On Land Lease” according to which the subject of renewal should be land lease right but not land lease contract is substantiated.

**Key words:** land, law, land lease, legal doctrine, practice.

УДК 349.1

#### О.І. ЗАЄЦЬ

*Олена Іванівна Заєць, кандидат юридичних наук, доцент, доцент Київського національного університету імені Тараса Шевченка*

### ЗАКОНОДАВЧО-ПРАВОВІ ЗАСАДИ ВОЛОДІННЯ ЗЕМЛЕЮ В УКРАЇНІ

На сьогоднішній день Конституція України у ч. 2 ст. 13 встановила право користуватися природними об'єктами права власності народу відповідно до закону. До таких об'єктів належить і земля. Сучасне земельне законодавство та практика його застосування виходять із того, що земельні ділянки використовуються на юридичних титулах, прямо (стосовно речових прав на землю) чи непрямо (стосовно зобов'язальних прав на землю) передбачених цим законодавством. Безтитульне (фактичне) володіння і користування землею законодавством не передбачено, а отже, не врегульовано. Водночас практично воно існує.

Насамперед це пов'язано із тим, що чинний Земельний кодекс України від 25 жовтня 2001 р. (далі – ЗКУ) у ст. 125 та Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» у ст. 3 передбачають, що речові права на землю виникають з моменту державної реєстрації. Але відомо також, що між фактом вчинення юридичного акту (прийняття рішення про передачу земельної ділянки, відкриття спадщини, підписанням договору тощо) та фактом державної реєстрації часто існує часовий проміжок, деколи дуже тривалий.

Володіння і користування земельною ділянкою у цей час не може бути титульним, але важко назвати його й абсолютно протизаконним. Отже, проблема фактичного володіння й користування землею є очевидною і потребує правового вирішення.

Правові проблеми фактичного володіння досліджені переважно на теренах цивільно-правової науки такими українськими та зарубіжними вченими, як О.А. Підпригора, І.Б. Новицький, І.С. Перетерський, С.О. Погрібний, К.І. Скловський, Р. Іерінг, Н.В. Бадасва, В.А. Дождев, В.А. Коновалов, Ф.К. Савіньї, В.А. Юшкевич та інші. Земельно-правові аспекти фактичного володіння не були предметом окремого дослідження, особливо сучасний стан цього правового явища.

**Метою** статті є науковий та історико-правовий аналіз фактичного володіння землею в Україні. Завданням є з'ясування правового змісту поняття фактичного володіння землею та його видів, можливих способів і форм його захисту.

Історично поняття володіння виникло первинно стосовно саме до землі<sup>1</sup>, хоча згодом римське право розповсюдило його практично на всі види майна. Римські юристи пов'язували володіння з освоєнням землі родами і вбачали в ньому природне вираження безпосереднього та владного відношення до землі. Володіння являло з історичної точки зору відношення, яке передувало власності й породило її. У римському праві це «природне» володіння отримало правовий захист<sup>2</sup>.

Згідно з класичними поглядами володіння визначається як достатньо тривале, укріплене, забезпечене від стороннього втручання фізичне, реальне панування над річчю, в єдності *corpus* та *animus*, тобто фактичне панування, поєднане з наміром володіти<sup>3</sup>. Аналізуючи склад фактичного відношення особи до речі при володінні, римські юристи розрізняли два елементи: 1) суб'єктивний – *animus possidendi* – намір або воля володіти річчю, для себе, на себе та б) об'єктивний – *corpus possessionis* – реальне панування над предметом володіння<sup>4</sup>.

Аналіз сучасного стану розвитку земельних правовідносин, пов'язаних з відокремленим пануванням над земельними ділянками, дає можливість стверджувати про наявність численних випадків фактичного (безтитульного) володіння земельними ділянками, особливо в сільській місцевості.

Такими прикладами наразі є: 1) самовільне зайняття земельних ділянок; 2) набувальна давність; 3) використання земельних ділянок, право на які знаходиться у процесі оформлення; 4) використання земельних ділянок, право на які тривалий час залишається недооформленим; 5) використання земельних ділянок при виконанні цивільно-правових і господарсько-правових «неземельних» договорів (підряду тощо); 6) відумерла спадщина; 7) передача земельної ділянки у користування без наміру оформлення права на неї; 8) користування земельною ділянкою на підставі нікчемного договору тощо.

Чинне земельне законодавство України виходить із презумпції правового володіння землею. Насамперед це стосується права власності. Відповідно до ч. 1 ст. 84 ЗКУ у державній власності перебувають усі землі України, крім земель комунальної та приватної власності. Дана норма тлумачиться як правова позиція, за якою в Україні т. з. «нічийних» земель немає. Разом із тим практика застосування земельного законодавства знає приклади, коли земельні ділянки не належать до жодної із зазначених форм права власності: земельні ділянки відумерлої спадщини (переважна більшість з яких знаходиться у сільській місцевості), земельні ділянки з моменту смерті власника до моменту прийняття спадщини<sup>5</sup> тощо. Такі ділянки нерідко використовуються, але це користування не може бути титульним. Тому явище володіння, врегульоване правом, допомогло б поширити на такі випадки правове поле і правовий захист.

Іншим прикладом є земельні ділянки, використання яких підпадає під ознаки набувальної давності. На думку автора, ст. 119 ЗКУ, можливо, і сформульована невдало, але, очевидно, розрахована на випадки добросовісного, відкритого і безперервного користування земельною ділянкою протягом 15 років, якщо особа з певних причин не має документального підтвердження свого права на землю. Такі причини не обов'язково впливають із самовільного захоплення земельної ділянки. Відсутність документів може бути пов'язана з їх втратою в часи, коли електронних реєстраційних систем не існувало. Або права на землю не були належним чином оформлені ще за радянської доби із-за низького рівня правової культури та правової необізнаності громадян у цих питаннях. Володіння такими земельними ділянками не можна вважати незаконним. І до моменту оформлення юридичного титулу на землю суб'єкт повинен законом визнаватися фактичним володільцем, право якого щодо земельної ділянки повинно захищатись.

Особливу групу фактичних володільців сьогодні становлять особи, які здійснили самовільне захоплення земельних ділянок, тобто заволоділи ними абсолютно незаконно. Римські юристи вважали, що володіння може з'являтися поза будь-яким зв'язком з правом власності і бути навіть його порушенням. Особа, яка набула якимось чином чужу річ, буде відповідати перед власником. Тим не менше римське право охороняло і володіння саме по собі та не припускало його свавільних порушень, незалежно від підстав його виникнення. Відносини володіння визнавалися правовими, незалежними від власності, і охоронялись особливими полегшеними засобами захисту<sup>6</sup>.

Чинне законодавство кваліфікує використання самовільно зайнятих земельних ділянок лише як правопорушення, наслідком якого є застосування до винної особи заходів захисту у вигляді повернення самовільно зайнятої земельної ділянки без відшкодування затрат, понесених на за час незаконного користування ними, приведення земельної ділянки у придатний для використання стан, відшкодування збитків тощо, а також заходів адміністративної та кримінальної відповідальності. Разом із тим законо-

давець жодним чином не враховує, що до моменту визнання особи правопорушником може сплинути багато часу, протягом якого остання буде володіти ділянкою, можливо, навіть і відповідно до вимог земельного законодавства. Такі земельні відносини повинні регулюватись і захищатись.

Отже, наведені і розглянуті вище приклади фактичного володіння земельними ділянками в Україні свідчать про відсутність розуміння і визнання законодавцем самої можливості існування такого явища, як безтитульне володіння землею. Але об'єктивне існування останнього потребує такого розуміння і правового регулювання.

В умовах відсутності належного правового регулювання цього інституту пропонуємо розглядати фактичне володіння землею через категорію правового інтересу, адже відповідно до ст. 15 Цивільного кодексу України від 16 січня 2003 р. (далі – ЦКУ) кожна особа має право на захист свого інтересу, який не суперечить загальним засадам цивільного законодавства. Таким чином, володіння земельною ділянкою без визначеного правового титулу, на нашу думку, підлягає захисту.

Фактичне землеволодіння і землекористування чинним земельним законодавством (у вузькому розумінні) практично не врегульовано. Деяке нормативне регулювання цих відносин наявне у Цивільному кодексі України. Так, відповідно до ч. 1 ст. 397 ЦКУ володільцем чужого майна є особа, яка фактично тримає його у себе. Коментатор цієї норми ЦКУ вважає, що дія даної частини коментованої статті поширюється як на титульних володільців, так і безтитульних, інакше кажучи володільцями, за змістом ч. 1 є як особи, які фактично панують над річчю за правовою підставою, так і ті особи, які володіють такою річчю без правової підстави, наприклад, у результаті застосування наслідків недійсного правочину. Разом із тим дія даного положення ст. 397 виходить за межі правового регулювання глави 31 ЦКУ, оскільки сама глава стосується тільки права володіння – титульного володіння<sup>7</sup>.

Частина 3 цієї ж статті говорить, що фактичне володіння майном вважається правомірним, якщо інше не випливає із закону або не встановлено рішенням суду. Тим самим, очевидно, мається на увазі можливість (хоча і непрямю встановлена) судового захисту фактичного володіння.

Прямо встановлено право на захист саме права володіння (ст. 396. Захист речових прав на чуже майно) – речового титулу, який практично не застосовується, і тому не повинен існувати з-за відсутності доцільності в ньому. Непрямим підтвердженням цьому є Закон України «Про державну реєстрацію прав на нерухоме майно та їх обтяжень», який в оновленій редакції 2016 р. у ст. 4 «Речові права та їх обтяження, що підлягають державній реєстрації» право володіння вже не передбачає.

Доречно зазначити, що первинно у проекті Цивільного кодексу України від 1996 р. концепція володіння як фактичного стану була викладена більш логічно, про право володіння там не йшлося<sup>8</sup>. Вона в цілому відтворювала римсько-правову концепцію володіння<sup>9</sup>, в тому числі передбачала самостійний механізм захисту цього правового стану.

Окремі приклади судової практики все-таки підтверджують, по-перше, саме існування фактичного володіння і необхідність його судового захисту, по-друге, прихильність судової влади до захисту фактичного володіння, хоча подекуди і у дивний спосіб.

Так, у справі № 910/5702/17<sup>10</sup> (постанова Верховного Суду від 15 лютого 2018 р.) Верховний Суд визначив, що фактичне володіння земельною ділянкою без правовстановлюючих документів не є достатньою підставою для повернення земельної ділянки власнику і знесення збудованих на ній будівель.

6 квітня 2017 р. до Господарського суду міста Києва надійшла позовна заява заступника прокурора міста Києва в інтересах держави в особі Київської міської ради до Приватного підприємства «Консул-Партнер» про зобов'язання відповідача повернути позивачу земельну ділянку площею 0,1 га по вул. Срібнокільській у Дарницькому районі м. Києва, привівши її у придатний для використання стан шляхом звільнення від будівель і споруд. Справа пройшла всі судові інстанції.

Обґрунтовуючи позовні вимоги, прокурор зазначив, що Приватне підприємство «Консул-Партнер» незаконно користується самовільно зайнятою земельною ділянкою, на якій розміщено самочинно збудований об'єкт нерухомості, без будь-яких правовстановлюючих документів, чим, за твердженням прокуратури, завдається шкода інтересам територіальної громади міста Києва та порушуються інтереси держави, а тому така земельна ділянка підлягає поверненню Київській міській раді з приведенням її у придатний для використання стан на підставі ст. 212 Земельного кодексу України.

Рішення суду першої інстанції мотивовано тим, що оскільки первинну реєстрацію права власності на нерухоме майно – торгівельний комплекс із закладом громадського харчування, що розташована на спірній земельній ділянці, за ПП «ВІП-Гатунок» (яке в подальшому за договорами купівлі-продажу відчужила спірне майно ПП «Консул-Партнер») здійснено на підставі неіснуючого рішення суду, розташування вказаного майна на земельній ділянці, щодо якої не приймалось рішення власником про її передачу у власність чи користування, за відсутності необхідних дозвільних документів на виконання будівельних робіт (які не містили б дефектів), суд дійшов висновку про нікчемність договорів купівлі-продажу від 6 жовтня 2011 р. та 11 жовтня 2011 р., посвідчених і зареєстрованих приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу, враховуючи, що наведені правочини посягають на суспільні, економічні та соціальні основи держави, спрямовані на використання всупереч вимогам чинного зако-

нодавства земель державної та комунальної власності та порушують права та охоронювані законом інтереси держави в особі Київської міської ради як органу, уповноваженого розпоряджатися землями територіальної громади міста Києва.

У постанові Верховного Суду України зазначається, що суд апеляційної інстанції обґрунтовано взяв до уваги положення ст. 1 Першого протоколу до Конвенції про захист прав людини і основоположних свобод, основною метою якого є попередження свавільного захоплення власності, конфіскації, експропріації та інших порушень безперешкодного користування своїм майном, а також, з урахуванням того, що в своїх рішеннях Європейський суд з прав людини постійно вказує на необхідність дотримання справедливої рівноваги між інтересами суспільства та необхідністю дотримання фундаментальних прав окремої людини (наприклад, рішення у справі «Спорронг і Льоннрот проти Швеції» від 23 вересня 1982 р., «Новоселецький проти України» від 11 березня 2003 р., «Федоренко проти України» від 1 червня 2006 р.), дійшов правильного висновку, що обраний спосіб захисту у вигляді зобов'язання ПП «Консул-Партнер» повернути спірну земельну ділянку в натурі призведе до недотримання справедливої рівноваги, а тому в даному випадку виключає можливість задоволення позовних вимог.

На нашу думку, висновок Верховного Суду України є доволі неоднозначним, але все ж ця правова позиція вищого судового органу є прикладом публічного визнання та захисту фактичного володіння землею як правової підстави використання земельної ділянки.

<sup>1</sup> Римское частное право: учеб. / под ред. проф. И.Б. Новицкого и проф. И.С. Перетерского. – М.: Юрист, 1996. – 544 с. – С. 157.

<sup>2</sup> Там само. – С. 158.

<sup>3</sup> Склоцкий К.И. Собственность в гражданском праве / К.И. Склоцкий. – 4-е изд. – М.: Статут, 2008. – 922 с. – С. 511.

<sup>4</sup> Римское частное право: учеб. / под ред. проф. И.Б. Новицкого и проф. И.С. Перетерского. – М.: Юрист, 1996. – 544 с. – С. 158.

<sup>5</sup> Мірошниченко А.М. Земельне право України: підруч. / А.М. Мірошниченко. – 3-тє вид. – К.: Алерта, 2013. – 512 с. – С. 156.

<sup>6</sup> Римское частное право: учеб. / под ред. проф. И.Б. Новицкого и проф. И.С. Перетерского. – М.: Юрист, 1996. – 544 с. – С. 159.

<sup>7</sup> [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://legalexpert.in.ua/komkodeks/gk/79-gk/758-397.html>

<sup>8</sup> Погрібний С.О. Володіння у цивільному праві / С.О. Погрібний. – Одеса: Юридична література, 2002. – 280 с. – С. 272–276.

<sup>9</sup> Римское частное право: учеб. / под ред. проф. И.Б. Новицкого и проф. И.С. Перетерского. – М.: Юрист, 1996. – 544 с. – С. 157.

<sup>10</sup> [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://reyestr.court.gov.ua/Review/72335333>

### Резюме

#### **Засць О.І. Законодавчо-правові засади володіння землею в Україні.**

У статті здійснено науково-правовий та історико-правовий аналіз фактичного володіння землею в Україні. З'ясовано правовий зміст поняття фактичного володіння землею та його видів, недоліки правового регулювання цього правового інституту, можливість судового захисту цього фактичного стану.

**Ключові слова:** фактичне володіння землею, речові права на землю, зобов'язальні права на землю, захист фактичного володіння, набувальна давність, самовільне зайняття земельної ділянки.

### Резюме

#### **Заець Е.И. Законодательно-правовые основы владения землей в Украине.**

В статье осуществлен научно-правовой и историко-правовой анализ фактического владения землей в Украине. Выяснено правовое содержание понятия фактического владения землей и его видов, недостатки правового регулирования этого правового института, возможность судебной защиты этого фактического состояния.

**Ключевые слова:** фактическое владение землей, вещные права на землю, обязательственные права на землю, защита фактического владения, приобретательная давность, самовольное занятие земельного участка.

### Summary

#### **Zayets O. Legislative and legal principles of land possession in Ukraine.**

In this article, the scientific-legal and historical-legal analysis of the actual possession of land in Ukraine is carried out. The legal content of the concept of actual possession of land and its types, the disadvantages of legal regulation of this legal institution, the possibility of judicial protection of this actual state is revealed.

**Key words:** actual possession of land, real rights to land, obligatory rights to land, protection of actual possession, prescription, unauthorized occupation of a land plot.