

НЕГАТОРНО-ПРАВОВИЙ ЗАХИСТ ПРАВА ПРИВАТНОЇ ВЛАСНОСТІ НА ЗЕМЕЛЬНІ ДІЛЯНКИ

**О.П. КУЛИНИЧ, асистент,
Національний університет
біоресурсів і природокористування України**

Досліджуються питання негаторно-правового захисту права приватної власності на земельні ділянки. Доводиться, що критерієм відмежування підстав застосування негаторного і індикаційного позовів є повнота фактичного володіння власником земельною ділянкою. Обґрунтовується висновок, що предметом негаторного позову як засобу захисту права приватної власності на земельні ділянки є вимоги про: 1) усунення порушень правомочностей володіння та (або) користування, які (порушення) пов'язані із зайняттям частини земельної ділянки, якщо власник земельної ділянки все ж таки зберігає володіння нею; 2) усунення порушення правил добросусідства; 3) заборону вчинення третьою особою дій, які можуть порушити право власності, або вчинення певних дій для запобігання порушенню права власності.

Земельна ділянка, право приватної власності, порушення, негаторний захист.

В Україні із запровадженням права приватної власності виникла потреба в ефективному цивільно-правовому механізмі захисту речових прав. Саме тому власнику надана правова можливість захисту належного йому суб'єктивного речового права у разі його порушення, невизнання чи оспорення відповідно до ч. 1 ст. 15 Цивільного кодексу України (далі – ЦКУ) [17]. Власник наділений також правом здійснювати превентивний захист своєї власності, якщо має підстави передбачати можливість порушення свого права іншою особою. У такому разі він може звернутися до суду із вимогою про заборону вчинення іншими особами дій, які можуть порушити його право власності, або з вимогою про вчинення певних дій для запобігання такому порушенню (ч. 2 ст. 386 ЦКУ).

Цивільно-правовий захист речових прав здійснюється насамперед речово-правовими способами захисту. Як зазначає О.В. Дзера, «речово-правові способи захисту спрямовані на захист суб'єктивного права власності як абсолютного цивільного права громадян чи організацій, які на момент порушення не перебувають у договірних чи інших зобов'язальних відносинах з порушником» [4, с. 651].

¹ Науковий керівник – кандидат юридичних наук, старший науковий співробітник Г.В. Єрмоєнко

Речово-правовий захист реалізуються в межах судової форми захисту. Матеріально-правові вимоги, що становлять зміст того чи іншого речово-правового способу захисту, складають предмет позовів, які отримали в літературі назву «речові позови». До речових позовів відносять: позов про визнання права власності (позов про визнання та зняття арешту з майна), позов про витребування майна із чужого незаконного володіння (віндикація) та позов про усунення перешкод у здійсненні власником правомочностей користування та розпорядження майном (негаторний позов).

Метою даної статті є дослідження питань застосування негаторного позову для захисту права приватної власності на земельні ділянки в Україні у контексті завдань земельної реформи та становлення правової держави.

Проблематика захисту права власності на земельні ділянки при допомозі негаторного позову певним чином досліджувалася у вітчизняній та зарубіжній юридичній літературі А.М. Мірошніченком, І.В. Свечніковою, А.В. Хаяняном, Т.М. Подшиваловим, М.Б. Братусь, М.А. Перовою, Ю.А. Ламейкиним, С.В. Моргуною, Є.М. Тужилово-Орданською, М.А. Саморуковою, Н.С. Потапенко, В.А. Кияшко, С.Г. Певницьким, О.В. Дзерою та іншими. Однак, до цього часу в правовій науці України не сформований цілісний доктринальний підхід щодо захисту права власності на земельні ділянки цивільно-правовими способами, включаючи і негаторний позов.

Відповідно до ст. 393 ЦКУ, до предмету негаторного позову входить матеріально-правова вимога про усунення порушень права власності, не пов'язаних із позбавленням володіння, а саме вимога про усунення перешкод у здійсненні власником правомочностей користування та розпорядження майном. Незважаючи на те, що негаторний позов, як і віндикація, спрямований на припинення протиправної дії, тобто застосовується для припинення триваючого правопорушення, до негаторного позову не застосовується позовна давність. Крім того, застосування негаторного позову дозволяє власникові поновити нормальні умови користування та розпорядження майном не тільки у теперішньому часі, а й на майбутнє [5, с. 33].

У науці цивільного права негаторний позов розглядається як недоговірний матеріально-правова вимога володіючого річчю власника до іншої особи про усунення перешкод у здійсненні правомочностей володіння, користування та розпорядження річчю [16, с. 477; 8, с. 106]. Вважається, що негаторний позов застосовується лише тоді, коли власник зберігає володіння майном, а порушник створює йому перешкоди у здійсненні правомочностей володіння, користування та розпорядження цим майном, але не перебуває з його власником у договірних чи інших зобов'язальних відносинах щодо спірного майна.

Земельне законодавство України, яке з 90-х рр. ХХ ст. почало розвиватися на засадах включення низки традиційних цивільно-правових інститутів, також містить положення щодо застосування негаторного позову. Зокрема, зі змісту ч. 2 ст. 152 Земельного кодексу України (далі - ЗКУ) [6] випливає, що власник земельної ділянки має право

застосовувати будь-який передбачений у законі спосіб захисту належного йому права на неї для усунення будь-яких порушень прав на землю, навіть якщо ці порушення не пов'язані з позбавленням власника володіння земельною ділянкою, а також має право вимагати відшкодування збитків. Дана норма ЗКУ містить правило поведінки, що має уповноважуючий характер, адже «... встановлює дозвіл на здійснення уповноваженою особою тих чи інших активних дій» [11, с. 320]. Однак у ч. 2 ст. 152 ЗКУ не закріплюються конкретні заходи державно-владного впливу на порушника права власності на земельну ділянку, які мають на меті поновлення у власника можливості реалізувати правомочності володіння, користування та розпорядження земельною ділянкою, що ставить під сумнів охоронну природу даної норми права².

На нашу думку, в ч. 2 ст. 152 ЗКУ закріплено принцип захисту прав на землю, які мають речову природу. На цю обставину вказує той факт, що в коментованій нормі міститься посилення на поділ порушень прав на землю на дві групи: порушення, пов'язані із позбавленням власника володіння земельною ділянкою, та порушення, при яких власник зберігає володіння земельною ділянкою.

За ознакою збереження володіння майном розмежовуються сфери застосування ввідикаційного та негаторного позовів. На нашу думку, в ч. 2 ст. 152 ЗКУ закріплена норма, яка має цивільно-правову природу, оскільки у загальних рисах відтворює положення цивільного права щодо захисту права власності. Водночас цивільно-правовий захист права приватної власності на земельну ділянку є особливим випадком цивільно-правового захисту права власності. Тому вважаємо необхідним визначити підстави застосування негаторного позову для захисту права приватної власності на земельні ділянки.

Важливим моментом у з'ясуванні правової природи негаторного позову як способу захисту права приватної власності на земельні ділянки є його порівняння з ввідикаційним позовом. На нашу думку, критерієм розмежування сфер застосування негаторного та ввідикаційного позовів є наявність або відсутність у власника фактичного володіння земельною ділянкою. Так, ввідикація має застосовуватися як спосіб поновлення становища, яке існувало до порушення права власності шляхом позбавлення власника володіння земельною ділянкою. Тоді як негаторний позов слід використовувати для усунення таких порушень права приватної власності на земельну ділянку, які пов'язані з частковим позбавленням власника ділянки можливості володіння і користування нею.

Спори у справах про витребування майна із чужого незаконного володіння часто пов'язані з невизнанням чи оспоренням права власності на спірне майно. Якщо порушення права власності полягає у створенні

² У юридичній літературі норми права прийнято поділяти на охоронні та регулятивні. На відміну від регулятивних норм, які, наприклад, закріплюють суб'єктивні права та обов'язки суб'єктів права, охоронні норми визначають умови застосування до правопорушника заходів державно-владного впливу [1, с. 64].

перешкод для здійснення власником окремих правомочностей, то допустимим способом захисту є вимога про заборону чинити дію, яка порушує право власності. Така матеріально-правова вимога становить предмет негаторного позову. Отже, негаторний захист права приватної власності на земельні ділянки має застосовуватися за умови, що порушення правомочності володіння не усуває власника від контролю над земельною ділянкою.

Слід відмітити, що у літературі з цивільного та земельного права наразі висловлена й інша думка щодо розмежування підстав застосування віндикаційного та негаторного позовів. Ця думка заснована на запереченні володіння земельною ділянкою як прояву фактичного панування над нею. Прихильники такого підходу Є.А. Суханов, Є.М. Тужилово-Орданська та А.М. Мірошніченко прирівнюють володіння земельною ділянкою до юридичного факту внесення запису про право на неї у відповідний реєстр. Зазначені вчені вважають, що володіння земельною ділянкою здійснюється суто юридичною дією – реєстрацією прав на земельну ділянку. Так, А.М. Мірошніченко зазначає, що «...навіть при незаконному позбавленні власника можливості доступу до своєї земельної ділянки (житлового будинку тощо) він вправі захищатися шляхом пред'явлення негаторного, а не віндикаційного позову» [9, с. 1]. На його думку, віндикація застосовується лише у разі оспорення запису про суб'єкт права власності на земельну ділянку у реєстрі, а отже її застосування завжди пов'язане із оспоренням правомірності набуття права власності на земельну ділянку особою, яка у реєстрі значиться її власником. По суті, А.М. Мірошніченко ототожнює правомочність володіння земельною ділянкою з правом власності на неї.

Водночас зазначений вище підхід до розмежування сфери застосування віндикаційного та негаторного позовів не відповідає сформованому в доктрині цивільного права підходу до визначення юридичної сутності феномену володіння. Його розрізняють у фактичному та юридичному аспектах. Зокрема, під володінням нерухомою річчю у фактичному аспекті розуміють панування власника над нею шляхом здійснення, принаймні, правомочності володіння нею, в рамках якої власником вчиняються дії, які свідчать про належність речі саме даній особі як її власникові. У юридичному аспекті під володінням нерухомою річчю розуміють забезпечену законом міру можливої поведінки власника щодо речі [15, с. 358].

Порушення правомочності користування земельною ділянкою часто поєднується із вторгненням у здійснення власником володіння нею. У таких випадках власник зберігає фізичний доступ до земельної ділянки та можливість користуватися і розпоряджатися нею, хоча й у меншому обсязі, ніж до порушення. Однак, реалізація власником правомочностей щодо володіння і користування земельною ділянкою ускладнюється через дії, які чинить інша особа. Наприклад, таке порушення має місце у випадку, коли стороння особа пересуває огорожу та займає частину земельної ділянки. Як свідчить практика, справи про усунення зазначеного порушення правомочностей володіння та користування

земельною ділянкою є найбільш поширеними у судовій практиці.

В останні роки в судовій практиці виокремилася ще одна категорія спорів про захист правомочності користування земельною ділянкою - справи про порушення правил добросусідських відносин. На нашу думку, функціональне призначення норм інституту добросусідства полягає у конкретизації меж свободи дій суб'єкта земельних правовідносин при здійсненні ним тріади правомочностей власника, чим сприяє забезпеченню правової охорони права приватної власності на землю сусіда.

Земельно-правові норми, які регулюють відносини добросусідства, містяться в главі 17 ЗКУ «Добросусідство». Відповідно до ч. 2 ст. 103 ЗКУ, на власників та землекористувачів земельних ділянок покладається обов'язок не використовувати земельні ділянки способами, які не дозволяють власникам або землекористувачам сусідніх земельних ділянок використовувати їх за цільовим призначенням (неприпустимий вплив). Такий неприпустимий вплив може мати місце у випадку самочинного будівництва власником (користувачем) земельної ділянки будівлі або споруди, яка, наприклад, затінює суміжну земельну ділянку, внаслідок чого її власник не в повній мірі може користуватися нею. В такому випадку, як роз'яснено у п. 17 Постанови Пленуму Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ від 30 березня 2012 р. № 6 «Про практику застосування судами статті 376 Цивільного кодексу України (про правовий режим самочинного будівництва)» [12], позов про знесення самочинно збудованого нерухомого майна може бути пред'явлено власником чи користувачем земельної ділянки або іншою особою, права якої порушено, зокрема, власником (користувачем) суміжної земельної ділянки з підстав, передбачених ст.ст. 391, 396 ЦКУ та ст. 103 ЗКУ.

Згідно зі ст. 104 ЗКУ, власники і землекористувачі земельних ділянок можуть вимагати припинення такої діяльності на сусідній земельній ділянці, здійснення якої може призвести до шкідливого впливу на здоров'я людей, тварин, на повітря, належні їм земельні ділянки тощо. По суті, в даній статті закріплена межа правомірного здійснення власниками земельних ділянок своїх правомочностей, якою є їх наслідок – настання шкідливого впливу на суміжні (сусідні) земельні ділянки, здоров'я людей і тварин, які на них перебувають, на повітря тощо. На нашу думку, необхідність забезпечення захисту від такого шкідливого впливу обумовлює використання негативного позову з метою усунення перешкод у володінні та користуванні земельною ділянкою її власником.

Водночас можливості застосування негативного позову для захисту правомочності користування земельними ділянками не обмежуються вищезазначеними випадками. Згідно з ч. 2 ст. 386 ЦКУ (Засади захисту права власності), власник, який має підстави передбачати можливість порушення свого права власності іншою особою, може звернутися до суду із вимогою про заборону вчинення нею дій, які можуть порушити його право, або з вимогою вчинення певних дій для запобігання такого порушення. Зважаючи на це, вважаємо, що вимога про заборону

вчинення дій, які можуть порушити право власності у майбутньому, також охоплюється предметом негаторного позову. Таким чином, негаторний позов дозволяє усунути фактичні перешкоди, які інші особи протиправно створюють власнику земельної ділянки при здійсненні ним правомочності користування нею.

Крім захисту правомочностей володіння і користування земельною ділянкою, негаторно-правовий захист може застосовуватися і при обмеженні власника у здійсненні правомочності розпорядження землею. Проте, на нашу думку, обмежити власника земельної ділянки у здійсненні правомочності розпорядження нерухомим майном можуть лише такі суб'єкти публічного права як державні і приватні нотаріуси, державні виконавці та суд.

Так, згідно з п. 9 ч. 1 ст. 34 ЗУ «Про нотаріат» [13], нотаріус у межах своєї компетенції накладає та знімає заборону щодо відчуження нерухомого майна (майнових прав на нерухоме майно) і транспортних засобів, що підлягають державній реєстрації. Державний виконавець може обмежити свободу власника розпоряджатися земельною ділянкою шляхом накладення на неї арешту згідно з ст. 57 ЗУ «Про виконавче провадження» [12], а суд – задовольнивши заяву позивача про забезпечення позову шляхом накладення арешту на земельну ділянку відповідача відповідно до п. 1 ч. 1 ст. 152 ЦКУ[18].

Матеріально-правова вимога про усунення порушення права приватної власності на земельні ділянки з боку вказаних суб'єктів правовідносин ґрунтується на нормах публічного права. Тому для захисту права власності від посягань на правомочність власника щодо розпорядження земельною ділянкою застосовуються спеціальні прийоми поновлення порушеного права. Наприклад, є недопустимим пред'явлення негаторного позову до суду, який наклав заборону на відчуження земельної ділянки як запобіжний захід. Натомість позивач має право скористатися процесуальними засобами захисту права. Для захисту правомочності розпорядження земельними ділянками застосовуються такі способи захисту, які прямо передбачені законодавством, а саме: позов про визнання права власності та позов про зняття арешту з майна (ст. 60 ЗУ «Про виконавче провадження»), оскарження ухвали суду про забезпечення позову (п.11 ч. 1 ст.153 ЦКУ), оскарження до суду нотаріальної дії, відмови у вчиненні нотаріальної дії, нотаріального акту (ст. 50 ЗУ «Про нотаріат»).

Зважаючи на це, у юридичній літературі справедливо обґрунтовується теза про необхідність обмеження застосування негаторного позову сферою захисту від порушень правомочності користування. За радянських часів прихильниками даного підходу були М.В. Зімеєва [7, с. 180] і Д.М. Генкін [3, с. 309], а у сучасній юридичній літературі ця теза підтримується М.Б. Братусь [2] та Т.М. Подшиваловим [10].

Порушення правомочності розпорядження майном можливе лише у разі накладення арешту на майно, яке не належить боржнику, в рамках виконавчого провадження. У таких випадках право власності захищається позовом про визнання права власності та зняття арешту з майна або

позовом про виключення майна з опису.

М.Б. Братусь вважає, що позов про виключення майна із опису є різновидом позову про визнання права, оскільки він спрямований на усунення невизначеності меж майнового права, а вже в результаті встановлення власника майна відновлюється можливість розпоряджатися ним [2, с. 167]. На нашу думку, оскільки вимога про визнання права власності на майно не входить до предмету негативного позову, то позов про визнання права власності та зняття арешту з майна не можна розглядати як його різновид.

Аналогічну позицію займає Т.М. Подшивалов, розглядаючи позов про визнання права власності та зняття з арешту майна як самостійний. Досліджуючи застосування негативно-правового захисту, автор приходять до висновку про необхідність законодавчого обмеження сфери застосування негативного позову сферою захисту правомочності користування нерухомим майном [10, с.8].

Підсумовуючи, слід відмітити, що негативно-правовий захист права приватної власності на земельні ділянки в умовах функціонування сучасної правової системи набуває значення заходу, за допомогою якого приватна особа має змогу домогтися усунення триваючих порушень права власності на земельну ділянку, які не пов'язані з позбавленням володіння та оспоренням прав власника. Логіка здійснення права приватної власності на земельні ділянки в Україні диктує необхідність чітко окреслити предмет негативного позову у разі захисту цього права. Земельна ділянка є нерухомістю, правомочність розпорядження якою може порушити тільки уповноважений орган виконавчої влади або його посадова особа шляхом накладення арешту на земельну ділянку у разі власної недбалості, перевищення повноважень тощо. Таким чином, до предмету негативного позову при захисті прав на земельну ділянку слід віднести три групи матеріально-правових вимог: 1) вимоги про усунення порушень правомочностей володіння та (або) користування, які (порушення) пов'язані із зайняттям частини земельної ділянки, якщо власник земельної ділянки все ж таки зберігає володіння нею; 2) вимоги про усунення порушення правил добросусідства; 3) вимоги про заборону вчинення особою дій, які можуть порушити право власності, або вимоги про вчинення певних дій для запобігання порушенню права власності.

Список літератури:

1. Алексеев С.С. Право: азбука – теория – философия: Опыт комплексного исследования / С.С.Алексеев. – М. : «Статут», 1999. – 712 с.
2. Братусь М.Б. Вещно-правовые способы защиты права собственности и владения: дисс. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / М.Б. Братусь. – М., 2005. - 203с.
3. Советское гражданское право: учебник / [Братусь С.Н., Генкин Д.М., Лунц Л.А., Новицкий И.Б.]; под ред. Генкина Д.М. – М.: Госюриздат, 1950. - Т. 1. - 495 с.
4. Дзера О.В. Захист права власності / О.В. Дзера // Науково-практичний коментар Цивільного кодексу України: у 2 т. – 3-є вид. перероб. і доп. / [за заг. ред.: О.В. Дзери (кер. авт. кол.), Н.С. Кузнецової, В.В. Луця]. – К.: Юрінком

Інтер, 2008. – Т. I. – 832 с.

5. Донцов С.Е. Гражданско-правовые внедоговорные способы защиты права социалистической собственности / С.Е. Донцов. – М.: Юрид. лит., 1980. – 144 с.

6. Земельний кодекс України від 25 жовтня 2001 р. № 2768-III // Відомості Верховної Ради України. – 2002. – № 3-4. – Ст. 27.

7. Зимелева М.В. Защита права собственности / М.В. Зимелева // Советское гражданское право / [С. Н. Братусь, К.А. Граве, М.В. Зимелева, В.И. Серебровский, З.И. Шкундин] / [под. ред. С.Н. Братуся]. – М. – 1950. – 677 с.

8. Ламейкин Ю.А. Вещно-правовые иски в механизме защиты права собственности: дисс. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Ю.А. Ламейкин. – Краснодар, 2003. – 204с.

9. Мірошніченко А.М. Земельні ділянки: віндикація, реституція, визнання прав (співвідношення та деякі проблемні питання) / А.М. Мірошніченко, Ю.Ю Попов, А.І. Ріпенко // Часопис Академії адвокатури України.– 2012. – №16. – Ст. 1-24.

10. Подшивалов Т.П. Негаторный иск: автореф. дисс. на соискание учен. степени канд. юрид. наук.: спец. 12.00.03 «Гражданское право, предпринимательское право, семейное право, международное частное право» / Т.П. Подшивалов. – Саратов, 2011. – 24 с.

11. Погребняк С.П. Норми права / С.П. Погребняк // Загальна теорія держави і права: [підручник] / [за заг.ред.: М.В. Цвіка, О.В. Петришина]. – Харків: Право, 2009. – С. 226 – 243.

12. Про виконавче провадження: Закон України від 21 квітня 1999 р. № 606-XIV // Відомості Верховної Ради України. – 2004. – № 24. – Ст. 207.

13. Про нотаріат: Закон України від 2 вересня 1993 р. № 3425-XII // Відомості Верховної Ради України. – 1993. – № 39. – Ст. 383.

14. Про практику застосування судами статті 376 Цивільного кодексу України (про правовий режим самочинного будівництва): Постанова Пленуму Вищого спеціалізованого суду України з цивільних та кримінальних справ від 30 березня 2012 № 6 // Юридичний вісник України. –2012. – 26 травня – 1 червня. - № 21.

15. Севрюкова І.Ф. Володіння / І.Ф. Севрюкова // Цивільне право України: Академічний курс [підручник]: у 2-х т. / [за заг. ред. Я.М. Шевченко]. – К.: Видавничий Дім Ін Юре, 2003. – Т.1. Загальна частина. – С. 358-363.

16. Сергеев А.П. Защита гражданских прав / А.П. Сергеев // Гражданское право: [учебник]: в 2 ч.; 3-е изд. перераб. и доп. / [под ред. А.П. Сергеева, Ю.К. Толстого]. – М.: ПРОСПЕКТ, 1998. – С. 280 – 292.

17. Цивільний кодекс України від 16 січня 2003 р. № 435-IV // Відомості Верховної Ради України. – 2003. – № 40 - 44. – Ст. 356.

18. Цивільний процесуальний кодекс України від 18 березня 2004 р. № 1618-IV // Відомості Верховної Ради України. – 2004. – № 40-41, 42. – Ст. 492.

Исследуются вопросы негаторно-правовой защиты права частной собственности на земельные участки. Доказывается, что критерием размежевания оснований применения негаторного и виндикационного исков является полнота фактического владения собственником земельным участком. Обосновывается вывод о том, что предмет негаторного иска как средства защиты права частной собственности на земельные участки составляют требования: 1) об устранении нарушений правомочий владения

и (либо) пользования, связанных с занятием части земельного участка, если собственник участка все-таки сохраняет владение им; 2) об устранении нарушения правил добрососедства; 3) о запрете совершения третьим лицом действий, нарушающих право собственности, либо совершении определенных действий с целью предупреждения нарушения права собственности.

Земельный участок, право частной собственности, нарушение, негативно-правовая защита

In this article the issues of a negatory claim usage in the cases of violation of private ownership rights to land has been researched. It is proved that preservation of possession on the land owner's side is a grounded criteria for choosing an appropriate claim - either vindication or negatory. It is concluded that the subject of the negatory action as a means of protection of private ownership rights to land should consist of such claims: 1) elimination of violations of owners powers and (or) use, which are associated with the occupation of the land plot, if the owner of the plot still retains possession of them; 2) elimination of violations of the rules of good neighborhood, and 3) prohibition of the commission of actions which may violate the ownership rights, or performance of certain actions in order to prevent violations of the ownership rights.

Land plot, right of private ownership, violation, negatory claim.