Ріпенко Артем Ігорович

кандидат юридичних наук,
заступник директора юридичного департаменту Одеської міської ради

Питання захисту речових прав на земельні ділянки в останніх актах судової практики

Акти та узагальнення судової практики вищих судових інстанцій мають важливе значення як для теорії земельного права, так і для практики застосування земельного законодавства.

Можна сказати, що така діяльність судових органів є діяльністю «на стику теорії та практики». Суди активно використовують теоретичні напрацювання для тлумачення норм законодавства та формування правової позиції з тих чи інших питань.

Сьогодні проблема захисту речових прав на земельні ділянки та інше нерухоме майно жодною мірою не втратила своєї актуальності. Дані відносини дедалі потребують уваги дослідників.

Метою даної статті є здійснення теоретичного аналізу окремих проблемних питань, порушених у постанові Пленуму Вищого спеціалізованого Суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ (далі - ВССУ) від 07.02.2014 № 5 «Про судову практику в справах про захист права власності та інших речових прав» [1]. Мова піде про ті висновки суду, що сприймаються неоднозначно або потребують додаткового обґрунтування.

Дана публікація не є науково-практичним чи іншим коментарем до вказаної постанови, а лише акцентує увагу на окремих спірних чи неоднозначних питаннях у контексті захисту речових прав на земельні ділянки. У статті курсивом виділено аутентичний текст постанови ВССУ, після чого автор наводить власні думки і коментарі та формулює запитання.

Звичайно, названа постанова ВСУУ є потрібним, вчасним і досить корисним документом. Проте перше, що «кидається у вічі», - це схожість окремих висновків теоретичного характеру, викладених у постанові, з відповідними положеннями постанови пленуму ВС РФ і ВАС РФ «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» від 29.04.2010 № 10/22 (див.: питання набуття права власності на майно за давністю володіння та ін.) [2]. Водночас, законодавчо встановлений режим права власності та інших речових прав у Цивільному кодексі України (далі – ЦК) та Цивільному кодексі РФ (далі – ЦК РФ) є різним. Наприклад, по-різному врегульовані питання володіння речами, виникнення права володіння щодо земельних ділянок та іншого нерухомого майна тощо.

© Ріпенко А.І.

Тож, почнемо.

«1. Відповідно до статей 2, 318 Цивільного кодексу України (далі – ЦК) річ (майно) може знаходитись у власності Українського народу, фізичних та юридичних осіб, держави Україна, Автономної Республіки Крим, територіальних громад, іноземних держав й інших суб'єктів публічного права….»

ВССУ вирішив процитувати положення окремих статей ЦК, що визначають коло суб'єктів цивільних відносин та суб'єктів речових прав на майно. Проте бажано, щоб після цитування норми цивільного закону, що в цілому ґрунтуються на відповідних положеннях Конституції України, ВССУ подав власне бачення змісту права власності Українського Народу на речі та особливостей реалізації цього права вказаним суб'єктом.

Перш за все, це стосується права власності Українського народу на землю, що проголошено у ст.ст. 13, 14 Конституції України та дотепер викликає дискусії серед практикуючих юристів, зокрема суддів, а також представників правової теорії [3]. Як видається, таке «народне» право власності може існувати у вигляді права державної та комунальної власності на земельні ділянки.

Проте важливо було б почути позицію ВССУ щодо цього питання. При цьому цікавить його вирішення не в публічно-правовому контексті, коли йдеться про зміну державної території (меж земель України), а саме з позицій цивільного та земельного права.

Якщо ВССУ, некритично цитуючи законодавство, називає серед інших власників майна (речей) Український народ, то, може, Народ є самодостатнім власником, який може здійснювати безпосереднє розпорядження своїми речами у певний шлях, наприклад, через референдум? Або ж такий суб'єкт здійснює своє право лише через відповідні органи влади? Якщо так, то потрібно вказати на відмінності між правом власності Народу та правом власності держави і територіальних громад, від імені яких права власника також здійснюють органи влади.

На нашу думку, дані питання мають не лише теоретичне але й досить суттєве практичне значення. Зокрема, тлумачення конституційних та інших законодавчих положень щодо права власності Українського народу на землю можуть використані при розгляді справ в судах, у т.ч. в Європейському суді з прав людини.

Крім того, на мою думку, цікаво було б навести принаймні орієнтовний перелік «інших суб'єктів публічного права» - суб'єктів права власності на речі (майно), про яких згадує цивільне законодавство, на яке й послався ВССУ.

«…Організації, які не є юридичними особами, не можуть мати майна на праві власності.»

Цілком логічно уявити, що коли організація не є юридичною особою, вона не має (як юридична особа) на праві власності майна. Адже вона взагалі, як така, не є

учасником цивільних відносин (ст.2 ЦК). Така організація не є ані самостійною юридичною особою, ані, скоріше за все, публічним утвореннями (коло яких законодавство чітко не визначає) та може розглядатись лише крізь призму правового статусу відповідних фізичних чи юридичних осіб, що входять до її складу. В такому разі майно може належати тим фізичним особам чи юридичним особам, що входять до організації та які беруть, у разі необхідності, безпосередню участь у цивільних відносинах.

Дане питання має певне значення й для земельних відносин. Зокрема, земельні ділянки не можуть належати організаціям, що не є юридичними особами. Такими є, наприклад, філії та представництва юридичних осіб.

Водночас, до організацій можна гіпотетично віднести також державу та територіальні громади, а також відповідні органи влади (управління). Це випливає з загального визначення терміну «організація», як певного об'єднання, частіше за все - соціального.

Вочевидь, ВССУ взагалі не мав на увазі державу та територіальні громади, коли вказував на «організації». Тобто їх право власності на земельні ділянки ВССУ, звичайно, не виключає.

Щодо органів влади: органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування, то вони не є власниками земельних ділянок. Проте не тому, що такі органи не є юридичними особами, адже деякі з них зареєстровані в якості юридичних осіб, інші - ні, а тому, що вони здійснюють права власників землі від імені інших суб'єктів: держави та територіальних громад.

«…Оскільки згідно з чинним законодавством суд вирішує спори співвласників щодо розпорядження чи користування майном, то не слід розглядати як неправомірне позбавлення права власності присудження грошової або іншої матеріальної компенсації за частку у спільній власності за наявності умов, передбачених пунктами 1– 4 частини першої та частини другої статті 365 ЦК, якщо її неможливо виділити або поділити майно в натурі чи спільно користуватися ним».

На перший погляд, ВССУ спробував вказати, що для примусового припинення права на частку у земельних ділянках та іншому майні, мають мати місце відразу всі умови, перелічені у п.п. 1-4 ч.1 ст. 365 ЦК. Та це й логічно: позбавлення права власності - це виключний захід. Для його вжиття мають існувати «залізні» підстави в умовах відсутності адекватної альтернативи.

Водночас, така позиція не в повній мірі відповідає висновкам Верховного Суду України (далі - ВСУ), викладеним у постановах, ухвалених за результатами розгляду заяв про перегляд судового рішення з підстави, передбаченої п. 1 ч. 1 ст. 355 Цивільного процесуального кодексу України [4].

Так, ВСУ вказував: *«Для припинення права особи на частку у спільному майні необхідно встановити наявність будь-якої з обставин, передбачених пп. 1-3 ч. 1 ст. 365 ЦК України,за умови, що таке припинення не завдасть істотної шкоди інтересам співвласника та членам його сім'ї, а також попереднього внесення позивачем вартості цієї частки на депозитний рахунок суду (постанова Судової палати у цивільних справах Верховного Суду України від 15 травня 2013 р. у справі № 6-37цс13)».*

Таким чином, згідно з висновками ВСУ, достатньо встановити наявність лише однієї з трьох умов, перелічених у п.п.1-3 ч.1 ст.365 ЦК, а також наявність умови, вказаної у п.4 ч.1 цієї статті.

Таке прочитання статті виглядає дещо дивним. Скажімо, юридична неподільність речі і те, що спільне володіння і користування майном є неможливим, є не взаємозамінними (взаємовиключними), а взаємодоповнюючими підставами. Саме в їх сукупності може полягати потреба примусового припинення права на часту у майні.

Окрім ст.ст. 355-372 ЦК питання права спільної власності на земельні ділянки регламентуються ст.ст. 86-89 Земельного кодексу України (далі - ЗК). Так, ст. 88 ЗК визначає, що учасник спільної часткової власності має право вимагати виділення належної йому частки зі складу земельної ділянки як окремо, так і разом з іншими учасниками, які вимагають виділення, а у разі неможливості виділення частки - вимагати відповідної компенсації.

Оскільки відповідно до ст. 86 ЗК суб'єктами права спільної власності на земельну ділянку можуть бути громадяни та юридичні особи, а також держава та територіальні громади, а суб'єктами права спільної власності на земельні ділянки територіальних громад можуть бути районні та обласні ради, треба окремо сказати про припинення права на частку у праві спільної власності територіальних громад на землю.

Якщо територіальні громади на договірних засадах об'єднали свої земельні ділянки, вони можуть самостійно здійснювати право власності на них. У даному випадку управління (розпорядження) такими ділянками органами влади обласного рівня не потребується. На відповідні правовідносини може бути, в принципі,поширено дію ст. 365 ЦК Скажімо, коли одній з територіальних громад належить незначна частка та за інших умов, передбачених ст. 365 ЦК.

Проте коли йдеться про земельні ділянки спільної власності територіальних громад, що перебувають в управлінні районних та обласних рад, зокрема, відповідно до п. 10 Прикінцевих та перехідних положень Закону «Про місцеве самоврядування в Україні» (майно, що перебувало у комунальній власності областей та районів), застосування положень ст. 365 ЦК може бути ускладненим. Така власність є особливим різновидом комунальної власності на майно. Кожній без винятку

територіальній громаді району чи області гіпотетично належить рівне право на певну земельну ділянку. Проте вони це право здійснити не можуть, адже суб'єктами реалізації такого права є районні та обласні ради, що фактично нівелює приналежність таких ділянок саме територіальним громадам. Хоча гіпотетично можна уявити, що всі разом громади певного району чи області можуть прийняти рішення щодо розпорядження ділянкою без участі районних чи обласних рад. Втім, така практика в Україні, наскільки відомо автору даної статті, відсутня. Отже, дані відносини є дуже специфічними, але спеціальний закон, що їх регламентує відсутній.

«5. .... До державної реєстрації права власності за новим набувачем покупець за договором про відчуження майна, виконаним сторонами, не має права розпоряджатися цим майном, оскільки право власності на нього зберігається за продавцем, проте має право на захист свого володіння на підставі статті 396 ЦК. При цьому слід мати на увазі, що після оплати вартості проданого майна і передання його покупцеві, але до державної реєстрації переходу права власності, продавець також не має права ним розпоряджатися, оскільки це майно є предметом виконаного продавцем зобов'язання, яке виникло з договору про відчуження майна (пункт 1 частини першої статті 346 ЦК), а покупець є його законним володільцем. У разі укладення нового договору про відчуження раніше переданого покупцю майна без розірвання попереднього договору чи визнання судом його недійсним продавець несе відповідальність за його невиконання у виді відшкодування збитків новому покупцеві».

З огляду на положення ЦК та Закону «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» позиція ВССУ щодо захисту володіння земельними ділянками та іншою нерухомістю не є безспірною.

Відповідно до ч.3 ст.3, ч.1 ст.4 Закону «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» право володіння на об'єкт нерухомого майна, у т.ч. земельну ділянку, виникає лише після його державної реєстрації у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно (далі - Держреєстрі). Тобто, покупець, якому продавець фактично нібито передав об'єкт нерухомості за допомогою, наприклад, символічної передачі речі за актом прийому-передачі чи в інший оговорений сторонами шлях, не набуває права володіння, поки не піде до реєстраційної служби та не зареєструє відповідне речове право. Таким правом може бути речове право, що включає право (правоможність) володіння,наприклад, право постійного користування земельною ділянкою або право володіння чужим майном як самостійне речове право. До реєстрації такого права особу (покупця чи суб'єкта інших правовідносин) можна, при певному тлумаченні положень ЦК, вважати лише володільцем земельної ділянки. Проте права володіння ділянкою чи іншого речового права така особа не має (тут слід врахувати, що не кожна особа, що має запис про

право, насправді це право має, адже запис може бути внесено безпідставно). Таким чином, вона не може захищатись відповідно до ст. 396 ЦК, як на то вказує ВССУ.

Щодо такої особи ч.3 ст. 397 ЦК встановлено презумпцію правомірності володіння (наявності права володіння), але це не свідчить про наявність самого права володіння. Щодо земельних ділянок презумпція перевіряється дуже просто: є державна реєстрація, за нею може «стояти» право володіння. Якщо реєстрації в Держреєстрі нема то, відповідно, права володіння немає у будь-якому разі. Володілець ділянки може мати лише право на захист свого володіння, передбачений ст. 400 ЦК.

Порушене ВССУ питання безпосередньо пов'язане з теоретичними поглядами на специфіку володіння земельними ділянками та іншою нерухомістю, на що звертали увагу представники вітчизняної теорії земельного права [5]. Основні висловлені погляди зводяться до того, що під володінням земельними ділянками розуміють:

1. Фактичний контроль (панування) над земельною ділянкою.
2. Наявність запису про речове право, що передбачає право володіння у Держреєстрі.
3. Змішаний підхід, згідно з яким у певних правовідносинах (наприклад, передача земельної ділянки за актом приймання-передачі на виконання договору оренди) володіння розглядається як фактичний контроль над ділянкою (п.1), у інших (наприклад, при витребуванні земельної ділянки, проданої не уповноваженою особою) – як запис у Держреєстрі (п.2).

Тому те, що ми вказали вище, треба розглядати крізь призму означених доктринальних підходів. Виходячи з підходу 1, якщо особі передано земельну ділянку за договором, вона (до реєстрації відповідного речового права за набувачем) є володільцем земельної ділянки та має, зокрема, можливість захисту свого володіння відповідно до ст. 400 ЦК.

Якщо сповідувати підхід 2, до внесення запису про право власності на земельну ділянку на ім'я покупця (набувача), відчужувач залишається як власником, так і фактичним володільцем земельної ділянки. Це означає, що покупець не має можливості захищати ані право володіння, ані володіння земельною ділянкою. Крім того, продавець, як володілець, може передати земельну ділянку будь-якій іншій особі, відповідаючи перед «першим покупцем» лише за порушення умов договору купівлі-продажу.

У будь-якому разі, ВССУ варто було б більш детально зупинитись на аналізі цього питання.

Крім того, позиція ВССУ щодо неможливості продавця розпорядитись майном, що фактично передане на виконання правочину, не виглядає достатньо обґрунтованою. Дійсно, розпорядження нерухомістю може бути ускладнено,

оскільки майно вийшло з під фактичного панування продавця, адже володіння було передано. Проте, враховуючи умовність володіння нерухомими речами, таке розпорядження є принципово можливим: особа може підписати інший акт про передачу ділянки чи іншого майна або вчинити інші дії, що свідчать про їх передачу, допоки реєстрація права власності «висить» за нею. Інша справа, що покупець може вимагати визнання недійсним самого такого правочину щодо передачі об'єкта нерухомості іншій особі (traditio), оскільки продавець не міг передати володіння ділянкою, яке він вже передав іншій особі, тобто «першому покупцю».

«6. Суди повинні мати на увазі, що законом може бути встановлений інший момент (підстава) набуття права власності. Зокрема, у разі повного внесення пайових внесків за квартиру, дачу, гараж, іншу будівлю або приміщення, надані члену житлового, житлово-будівельного, дачного, гаражного чи іншого кооперативу або товариства, в осіб, які мають право на частку в пайових внесках, виникає право спільної часткової власності на квартиру, дачу, гараж чи інші будівлі пропорційно розміру частки паю (стаття 18 Закону України від 1 липня 2004 року № 1952-IV «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», Закон України від 10 липня 2003 року № 1087-IV «Про кооперацію», стаття 384 ЦК).

Необхідно врахувати, що на відміну від, наприклад, російського законодавства (див. ч. 2 ст. 8.1. ЦК РФ), правило Закону «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» про те, що речові права виникають лише з моменту їх державної реєстрації, у вітчизняному законодавстві сформульовано імперативно. Таким чином, після 01.01.2013 права на нерухомість відповідно до Закону «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» виникають виключно після їх державної реєстрації, а не, скажімо, після виплати паю тощо. Можна уявити, що ВССУ, шляхом тлумачення правових норм, дійшов висновку, що норми Закону «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» не скасовують спеціальні норми законів, присвячені кооперативним правовідносинам та набуттю відповідних прав. Однак ВССУ при цьому посилається на положення ст. 384 ЦК та Закону «Про кооперацію», які не містять положень про те, що право власності на майно виникає саме з моменту повного внесення пайового внеску. Водночас, ст. 18 реєстраційного закону якраз передбачає видачу свідоцтва про право власності на нерухоме майно в таких випадках, що є підставою для державної реєстрації права власності.

Водночас, треба врахувати, що суди, розглядаючи певні справи, керуються законодавством, що діяло на час виникнення відповідних правовідносин. Так, Законом «Про власність» (ст.15), скасованим відповідним законом у 2007 році, було визначено, що член кооперативу або товариства, який повністю вніс свій пайовий

внесок за квартиру, дачу, гараж, іншу будівлю або приміщення, надані йому в користування, набуває права власності на це майно.

«.....Разом із тим суди повинні розмежовувати право на спадщину як майнове право (об'єкт спадкування) та виникнення права власності на спадкове майно як на об'єкт нерухомого майна».

На наш погляд, ВССУ було б доречно більш чітко висловити свою думку щодо «права на спадщину як майнового права (об'єкта спадкування)». Так, відповідно до ЦК майнові права формально визнані речовими правами. Водночас, речові права на нерухомість відповідно до Закону «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» виникають лише після їх державної реєстрації. Таким чином, залишається незрозумілим, що розуміти під «майновим правом на спадщину (об'єкт спадкування), до складу якої входить земельна ділянка» та з якого моменту таке «право» виникає.

«7. ...господарське товариство є власником майна, переданого йому учасниками товариства у власність як вклад до статутного (складеного) капіталу, а також іншого майна, набутого на підставах, що не заборонені законом».

Шляхом тлумачення відповідних норм Господарського кодексу України (далі - ГК) деякі юристи вважають, що господарське товариство отримує у власність майно, передане до його статутного капіталу (СК) лише якщо для цього вчинено необхідний правочин. В інших випадках господарське товариство може набути майно, передане йому до СК, на іншому праві. Таким чином, земельна ділянка чи інше нерухоме майно, що вноситься до СК, не завжди стають власністю товариства.

«8. ...виходячи зі змісту статті 330 ЦК, добросовісний набувач набуває право власності на майно і в тому разі, коли набрало законної сили рішення суду про відмову в задоволенні позову про витребування майна із чужого незаконного володіння, оскільки згідно з частиною другою статті 328 ЦК право власності вважається набутим правомірно, якщо інше прямо не випливає із закону або незаконність набуття права власності не встановлена судом».

На нашу думку, факт і момент виникнення права власності на майно внаслідок «обмеження віндикації» не варто пов'язувати з фактом відмови суду у задоволенні позову (процесуальною дією) навіть у таких «обережних висловах», як це зробив ВССУ.

«9. .... володіння є добросовісним, якщо особа при заволодінні чужим майном не знала і не могла знати про відсутність у неї підстав для набуття права власності;

...

Набуття права власності на земельну ділянку за набувальною давністю регулюється Земельним кодексом України (далі – ЗК), зокрема статтею 119».

Щодо добросовісності володіння для набуття права власності на земельні ділянки та іншу нерухомість за давністю володіння (usucapio) треба окремо сказати

наступне. ВССУ в цій частині майже скопіював відповідні роз'яснення судового органу РФ, про що ми вже казали вище.

Водночас, знати про «підстави для набуття права власності», як вказує ВССУ, не те саме, що знати про «наявність права власності». Наприклад, якщо особа заволоділа державною чи комунальною земельною ділянкою до реєстрації права власності на неї, знаючи, що вона має всі підстави для набуття права власності на ділянку: рішення органу влади про передачу ділянки у власність тощо, але права власності не набула (не зареєструвала у Держреєстрі), вона не буде вважатись добросовісним володільцем та не набуватиме права власності за давністю володіння.

Для набуття права власності на земельні ділянки державної чи комунальної власності, як і на деякі інші речі, потрібен складний юридичний (фактичний) склад. Треба пройти всі «сходинки» цього фактичного складу, причому у визначеній законом послідовності. Якщо особа їх не пройшла, треба вважати, що вона знала чи мала знати про те, що заволоділа чужим майном – земельною ділянкою державної чи комунальної власності.

Окремо треба зупинитись на висновках ВССУ щодо набуття прав на земельні ділянки за давністю володіння за земельним законодавством України. ВССУ відсилає до ст. 119 ЗК та якихось інших статей ЗК, якими регламентується дане питання. Проте ст. 119 ЗК фактично є єдиною статтею, що, за задумом законодавця, мала б встановити особливості usucapio земельних ділянок. Інші статті ЗК визначають порядок набуття прав на землю за «звичайною процедурою».

Треба відзначити, що ВССУ не вказав на можливість застосування досить адекватних положень ст. 344 ЦК при набутті прав на земельні ділянки за давністю володіння. Тому треба сказати про «специфічне» регулювання usucapio у ст. 119 ЗК.

Власне заволодіння землею для давності дуже важко відрізнити від правопорушення у вигляді самовільного зайняття земельної ділянки. Різниця якраз і полягає у суб'єктивному ставленні особи до своїх дій.

Ст. 119 ЗК по суті викривила зміст інституту набувальної давності як такої. По-перше стаття згадує лише про громадян України, які, звичайно, не є єдиними суб'єктами, що можуть заволодіти землею. Такі відносини не треба плутати із приватизаційними, а отже ознака приналежності до громадянства України тут насправді ні до чого. Проте не треба робити висновок, що на інших суб'єктів, окрім громадян України, поширюється дія ст. 344 ЦК «напряму», як це зробив Господарський суд м. Києва по справі № 5011-62/14934-2012, адже це призведе до дискримінації громадян України у порівнянні до інших давнісних володільців.

Отже, за ст. 119 ЗК, по завершенню 15-річного строку давнісного володіння, за умови його відкритості та добросовісності, особа не набуває права власності на земельну ділянку, а лише отримує можливість звернутись до органів влади щодо набуття права на землю, яку вона має і без застосування ст. 119 ЗК. При цьому, вона

може отримати її також у користування, що є невідомою для сучасного українського цивільного законодавства особливістю. При цьому, за буквою ЗК такий давнісний володілець не має жодних привілеїв у порівнянні до інших суб'єктів відносно отримання конкретної земельної ділянки. Тому положення ст. 119 ЗК фактично не працюють, блокуючи водночас застосування положень ст. 344 ЦК. На практиці можна спробувати тлумачити положення законодавства і таким чином, що ст. 119 ЗК, не визначаючи фактично жодних особливостей usucapio земельних ділянок, не заважає застосуванню ст. 344 ЦК. Проте, на нашу думку, вітчизняні суди навряд чи сприйматимуть таке тлумачення. Справа в тому, що ст. 344 ЦК чітко відсилає до якоїсь особливої процедури набуття прав власності на земельні ділянки за давністю користування, що має бути встановлена спеціальним законом. Формально, ст. 119 ЗК все ж існує.

Суперечливим є також питання визначення моменту, з якого норми про набувальну давність можуть бути застосовані. Існує думка, що вони можуть бути застосовані з 01.01.2002, тобто з моменту набрання чинності ЗК. Альтернативна точка зору – дані норми застосовуються з 01.01.2017, зі спливом 15 років з моменту набуття ЗК чинності. Така позиція викладена, зокрема, у листі ВСУ від 29.10.2008 № 19-3767/0/8-08 «Про розгляд земельних спорів».

«11. Враховуючи положення статей 335 і 344 ЦК, право власності за набувальною давністю може бути набуто на майно, яке належить на праві власності іншій особі (а не особі, яка заявляє про давність володіння), а також на безхазяйну річ. Отже, встановлення власника майна або безхазяйності речі є однією з обставин, що має юридичне значення, і підлягає доведенню під час ухвалення рішення суду (стаття 214 ЦПК). Виходячи зі змісту статей 335 і 344 ЦК, взяття безхазяйної нерухомої речі на облік органом, що здійснює державну реєстрацію прав на нерухоме майно, за заявою органу місцевого самоврядування, на території якого вона розміщена, і наступна відмова суду в переданні цієї нерухомої речі у комунальну власність не є необхідною умовою для набуття права власності на цей об'єкт третіми особами за набувальною давністю».

Дійсно, ВССУ спробував визначитись у питанні, щодо якого саме майна можливе набуття права власності за давністю володіння. За буквою ст. 344 ЦК, однією з умов набуття права власності на майно за правилами набувальної давності є факт заволодіння чужим майном. ВССУ вийшов з розуміння «чужого» не як «належного іншому суб'єкту», а як «не свого». Не своєю є як річ, що належить іншому, так і річ, що не належить нікому. Щодо земельних ділянок вважається, що всі вони апріорі належать державі, тому в Україні, нібито, нічиїх земель не існує (ВССУ окремо цьому питанню оцінки не надавав). Стосовно іншого нерухомого майна виникає певна колізія між нормами ЦК щодо безхазяйного майна (ст. 335) та його положеннями щодо набувальної давності (ст. 344), вирішення якої, на нашу

думку, потребує додаткового обґрунтування. Зокрема, спірна ситуація може виникнути при одночасній подачі позовів до суду про визнання права комунальної власності на безхазяйну нерухомість та про визнання права власності на неї за добросовісним володільцем.

«12. Ураховуючи положення статей 16, 344, 396 ЦК, до набуття права власності на майно за набувальною давністю особа, яка володіє майном, має право на захист свого володіння від третіх осіб, які не є власниками майна і не мають прав на володіння цим майном в силу іншої передбаченої законом чи договором підстави. Таким чином, давнісний володілець має право на захист свого володіння відповідно до вимог статей 387, 391 ЦК. Під час розгляду позову про витребування майна із чужого незаконного володіння, пред'явленого давнісним володільцем, застосуванню підлягають також положення статті 388 ЦК за наявності відповідних заперечень з боку відповідача»

Цивільне законодавство містить спеціальну норму про захист добросовісного володільця майна – ст. 400 ЦК. Саме цю норму слід застосовувати. Якщо вести мову про об'єкти нерухомості, то висновки ВССУ не можуть вважатись вірними. Як вже вказувалось вище, право володіння на нерухомість виникає лише після його державної реєстрації у Держреєстрі. Якщо нема реєстрації, нема речового права, а тому положення про захист права власності та інших речових прав не можуть бути поширені на такого суб'єкта.

«13. ... Відповідачем за позовом про визнання права власності за набувальною давністю є попередній власник майна або його правонаступник. У разі якщо попередній власник нерухомого майна не був і не міг бути відомим давнісному володільцю, то відповідачем є орган, уповноважений управляти майном відповідної територіальної громади».

Дійсно, враховуючи практику, що вже склалась, ВССУ визначився щодо «призначення» відповідачами по таких справах органів управління майном територіальних громад. Водночас, таке припущення потребує обґрунтування із посиланням на законодавство (можливо, із посиланням на норми ЦК про відумерлу спадщину). Крім того, органи управління майном громади можуть бути різними, з урахуванням вимог Закону «Про місцеве самоврядування в Україні» та відповідних рішень місцевих рад. Тому питання визначення конкретного органу в якості належного відповідача треба розглядати індивідуально у кожному випадку.

«20. З метою забезпечення знаходження майна у володінні відповідача на час судового розгляду позову про право на це майно суд за клопотанням позивача може вжити заходи забезпечення позову (статті 151, 152 ЦПК), наприклад, накласти арешт на майно, заборонити відповідачеві вчиняти певні дії (розпоряджатися і/або користуватися спірним майном), заборонити державному реєстратору прав на нерухоме майно вносити зміни до Державного реєстру речових прав на нерухоме

майно, передати спірне майно на зберігання третій особі відповідно до статті 976 ЦК (судовий секвестр)».

Враховуючи відсутність законодавчого визначення змісту «арешту майна» та не визначеність його відмінностей від заборони вчиняти дії щодо розпорядження та користування майном, хотілося б, щоб ВССУ більш предметно роз'яснив дане питання, зокрема, щодо накладення арешту на земельні ділянки.

«23. ...Факт знаходження майна на балансі особи сам по собі не є доказом права власності чи законного володіння»

Це дійсно так, проте зазвичай, «постановка на баланс» земельних ділянок чи іншого майна здійснюється на певній правовій підставі, а не свавільно (якщо не йдеться про злочин чи інше правопорушення з боку певних осіб). Тому у кожному разі це треба детально досліджувати, вірно встановивши юридичну підставу (титул), що надав можливість «поставити майно на баланс» в установленому порядку.

«25. ...Водночас запис у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно про право власності відчужувача не є безспірним доказом добросовісності набувача»

У сучасних умовах, при презумпції правомірності набуття права власності та презумпції вірності записів, внесених до Держреєстру, такі висновки ВССУ потребують пояснення. Здається невиправданим покладати на набувача якісь додаткові обов'язки щодо спілкування із сусідами, звернення до приватних детективів тощо. Йому дійсно достатньо тієї інформації щодо відчужувача, що міститься у Держреєстрі. Тому висновки ВССУ треба розуміти не як вказівку на необхідність вчинення набувачем якихось додаткових дій, а як про принципову можливість поставити під сумнів добросовісність набувача у разі, якщо відчужував мав запис у Держреєстрі. Йдеться, наприклад, про випадки неправомірного внесення запису за відчужувачем, про що набувач (в силу службових обов'язків тощо) добре знав.

«... Відповідач може бути визнаний добросовісним набувачем за умови, що правочин, за яким він набув у володіння спірне майно, відповідає усім ознакам дійсності правочину, за винятком того, що він вчинений при відсутності у продавця права на відчуження.»

Проблема полягає в тому, що сьогодні багато актів законодавства, особливо «публічного» висувають по суті непотрібні (зайві) вимоги до тих чи інших видів договорів.

Формально, такі договори можна вважати такими, що не відповідають усім вимогам дійсності правочину, адже відсутність якоїсь «істотної» умови може вказувати на оспорюваність договору чи його неукладеність, нікчемність. Здається, недодержання деяких, нібито «істотних» умов договору, тобто тих, що не заважають належному виконанню договору або щодо яких сторони погодились шляхом надання

«мовчазної згоди», не має впливати на добросовісність набувача. Утім, суд має у кожному конкретному випадку давати оцінку таким обставинам.

«26. … *Оскільки відповідно до статті 1218 ЦК до складу спадщини входять усі права та обов'язки, що належали спадкодавцеві на момент відкриття спадщини і не припинилися внаслідок його смерті, право на витребування майна від добросовісного набувача, передбачене статтею 388 ЦК, переходить до спадкоємців власника.»*

Видається, що таке право належить виключно власникові речі або особі, що має речове право. Отже треба знов зробити застереження, що згідно з реєстраційним законом речові права на нерухомість виникають виключно після їх державної реєстрації.

«27. Якщо під час розгляду позову про витребування рухомого майна із чужого незаконного володіння судом буде встановлено, що підставою виникнення права власності позивача є нікчемний правочин і відсутні інші підстави виникнення права власності, суд відмовляє в задоволенні позову незалежно від того, чи пред'являвся зустрічний позов про оспорення правочину, оскільки відповідно до частини другої статті 215 ЦК нікчемний правочин є недійсним незалежно від визнання його таким судом. Така сама оцінка може бути надана судом незаконному акту державного органу чи органу місцевого самоврядування, який покладено в основу виникнення права власності особи на рухоме майно».

Здається, що ВССУ став на позицію про відсутність потреби у окремому оскарженні акту владного органу в порядку адміністративного судочинства. У разі його невідповідності закону суди можуть вважати такі акти «нікчемними». Залишається незрозумілим, чому суд дійшов таких висновків лише щодо рухомого майна.

«29. Суди під час розгляду спорів про поновлення права на частку у спільній частковій власності повинні враховувати, що якщо частка у праві спільної часткової власності за відплатним договором придбана в особи, яка не мала права її відчужувати, про що набувач не знав і не міг знати, то особа, яка втратила частку, має право вимагати поновлення права на неї за умови, що ця частка вибула з її володіння не з її волі. Під час розгляду такої вимоги за аналогією закону (частина перша статті 8 ЦК) підлягають застосуванню положення статей 387, 388 ЦК. На таку вимогу поширюється загальний строк позовної давності, передбачений статтею 257 ЦК».

Дуже цікаві висновки ВССУ, що відносяться і до таких об'єктів прав, як земельні ділянки. До подібних висновків схиляється практика вирішення подібних спорів у РФ Проте, на нашу думку, висновки ВССУ потребують додаткового обґрунтування, виходячи з положень діючого законодавства, Так, традиційно вважається, що витребувати за віндикаційним позовом можна лише речі (володіння речами), а не права на частки.

Використані джерела:

1. Про судову практику в справах про захист права власності та інших речових прав: постанова Пленуму Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ від 07.02.2014 № 5 [Електронний ресурс]. – Режим доступу до док.: http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/v0005740-14/print1364387235045754.
2. О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав: постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29 .04.2010 № 10/22 [Електронний ресурс]. – Режим доступу до док.: http://www.rg.ru/2010/05/21/prava-dok.html.
3. Див.: Носік В.В. Право власності Українського народу на землю: Монографія. – К.: Юрінком Інтер, 2006. - 544 с.
4. Висновки Верховного Суду України, викладені в постановах, ухвалених за результатами розгляду заяв про перегляд судового рішення з підстави, передбаченої п. 1 ч. 1 ст. 355 Цивільного процесуального кодексу України, за II півріччя 2013 р. від 01.02.2014 [Електронний ресурс]. – Режим доступу до док.: http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/n0001700-14/print1383053209437527.
5. Див.: Мірошниченко А.М. Захист права власності на земельну ділянку за допомогою віндикаційного та негаторного позовів через призму специфіки володіння земельною ділянкою // Науковий вісник Національного університету біоресурсів і природокористування України: Серія «Право» / Ред. кол.: Д.О.Мельничук (голова) та ін. - Київ, 2010. - Вип. 156. - С.120-124; Мірошниченко А.М. Обрання належного способу захисту прав на земельні ділянки // Адвокат. - 2011. - № 1 (124). - С.26-31; Мірошниченко А.М., Попов Ю.Ю., Ріпенко А.І. Земельні ділянки: віндикація, реституція, кондикція, визнання прав (співвідношення та деякі проблемні питання) // Часопис Академії адвокатури України. – 2012. - № 16 (3’2012). – 24 с.

У статті розглянуто окремі проблемні питання захисту речових прав на земельні ділянки. Проаналізовано деякі судові акти з цих питань. Сформульовано висновки та пропозиції стосовно тлумачення окремих положень чинного земельного та цивільного законодавства.

Ключові слова: *речове право, земельна ділянка, державна реєстрація прав, постанова суду.*

В статье рассмотрены отдельные проблемные вопросы защиты вещных прав на земельные участки. Проанализированы некоторые судебные акты, касающиеся данных вопросов. Сформулированы выводы и предложения по толкованию

отдельных положений действующего земельного и гражданского законодательства.

Ключевые слова: *вещное право, земельный участок, государственная регистрация прав, постановление суда.*

The article discusses some problems of proprietary rights to land parcels protection. The article analyzes some court decisions related to these issues. Some conclusions and suggestions on the interpretation of certain provisions of existing land and civil laws are formulated.

Key words: *property lright land parcel, state registration of rights, court decision.*

© Ріпенко А.І.