

**ЗЕМЕЛЬНЕ ПРАВО; АГРАРНЕ ПРАВО; ЕКОЛОГІЧНЕ ПРАВО;
ПРИРОДОРЕСУРСНЕ ПРАВО**

УДК 347.214.2

DOI <https://doi.org/10.32844/2618-1258.2021.5.1.8>

НИКОЛОВ Д.П.

**ВОЛОДІННЯ ЗЕМЕЛЬНОЮ ДІЛЯНКОЮ В ПРАКТИЦІ ВЕРХОВНОГО СУДУ:
ЗМІНА ПАРАДИГМИ ЧИ ПІДМІНА ПОНЯТЬ?**

**LAND PLOT POSSESSION IN THE PRACTICE OF THE SUPREME COURT:
A PARADIGM SHIFT OR A SUBSTITUTION OF CONCEPTS?**

У статті досліджуються доктринальні підходи до визначення моделей володіння земельною ділянкою за законодавством України, а також еволюція підходів Верховного Суду в цьому питанні. Автор здійснює критичний аналіз концепції «книжкового» володіння, звертаючи увагу на необхідність визнання і фактичного (фізичного) володіння земельною ділянкою для цілей посесорного захисту, що запобігає самоправним діям будь-якої третьої особи.

Автор досліджує підходи Великої Палати Верховного Суду щодо володіння як нерухомістю загалом, так і окремими категоріями земельних ділянок. У статті звертається увага на паралельне існування декількох взаємовиключних підходів щодо моделі «книжкового» володіння. Зокрема, з листопада 2018 року Велика Палата Верховного Суду послідовно закріплює позицію щодо неможливості набуття права володіння на окремі земельні ділянки (прибережні захисні смуги, землі лісогосподарського призначення та інші особливо цінні землі), що призводить до необхідності захисту прав власника негативним позовом і неможливості відповідачу посилатися на позовну давність.

У листопаді 2021 року Велика Палата Верховного Суду визначила володіння як факт (що охоплює не тільки фактичне (фізичне) володіння, а і запис, який ґрунтується на незаконному титулі власності) та як право, яке може бути тільки законним.

Автор звертає увагу на суперечливість такого підходу, адже в такому разі володіння нівелюється значення інституту захисту добросовісного набувача, що призводить до несправедливих результатів.

У статті пропонується підхід, відповідно до якого в спорах щодо земельних ділянок, виключених з обороту (або обмежено оборотоздатних), норми про захист добросовісного набувача та про володіння як речове право не можуть застосовуватися в принципі. Автор також пропонує дворівневу систему «книжкового» володіння такими земельними ділянками, перший рівень якої полягає в оголошенні законного володільця на рівні законодавства (зокрема, на рівні Земельного кодексу України встановлюється заборона передання в приватну власність окремих видів земельних ділянок), а другий – в оголошенні володіння на рівні реєстру речових прав.

Автор доходить висновку, що лише за наявності обох умов одночасно (можливість набуття права приватної власності відповідно до законодавства та наявність запису) можна говорити про вибуття відповідних земельних ділянок з володіння.

Ключові слова: *книжкове володіння, реєстраційне володіння, володіння як фактичний стан, негативний позов, віндикаційний позов, посесорний захист, земельні спори.*

The article examines doctrinal approaches to determining the models of land plot possession under Ukrainian law, as well as the evolution of the Supreme Court's approaches to this issue. The author critically analyzes the concept of "book" possession, drawing attention to the need for recognition as well as actual (physical) possession of land for possessory protection, which, in turn, is a safeguard against arbitrary actions of any third party.

The author examines the approaches of the Grand Chamber of the Supreme Court to the possession of real estate as a whole and in context of certain categories of land. The article draws attention to the parallel existence of several mutually exclusive approaches to the model of "book" ownership. In particular, since November 2018, the Grand Chamber of the Supreme Court has consistently established a position on the impossibility of acquiring ownership of certain land plots (coastal protection strips, forestry lands and other especially valuable lands), which, in turn, leads to the need to file a lawsuit on removing obstacles to use a property and the inability of the defendant to refer to the statute of limitations.

In turn, in November 2021, the Grand Chamber of the Supreme Court classified possession as possession as a fact (covering not only actual (physical) possession, but also a record based on illegal title) and possession as a right that can only be legitimate.

The author draws attention to the contradictions of this approach, because such an understanding of possession undermines the importance of the institution of protection of bona fide purchaser and leads to clearly unfair results.

The article proposes an approach according to which the norms on protection of a bona fide purchaser and on possession as a proprietary right cannot be applied in principle in disputes concerning land plots that are excluded from circulation (or that are limited in circulation). The author also proposes a two-tier system of "book" ownership of such land plots, the first level of which is to declare the rightful owner at the legislative level (in particular, the Land Code of Ukraine prohibits the transfer of private ownership of certain types of land), and the second - to declare ownership at the level of the register of property rights.

The author concludes that only in the presence of both conditions at the same time (the possibility of acquiring the right of private property in accordance with the law and the presence of a record in the register) we can talk about the disposal of the particular land plots from possession.

Key words: *book ownership, registration possession, possession as a factual state, negative claim, vindication claim, possessory protection, land disputes.*

Вступ. Питання володіння земельною ділянкою є одним із найбільш гострих як у доктрині, так і в правозастосовній діяльності. Мабуть, немає іншого подібного інституту земельного права, в якому б зіштовхувалися настільки полярні точки зору щодо низки принципових питань, а саме моделей володіння земельною ділянкою, значення фактичного та «реєстраційного» («книжкового») володіння під час обрання способів захисту у відповідних судових спорах щодо прав на земельні ділянки (що є принциповим аспектом у контексті позовної давності), а також впливу законності титулу (зокрема, права власності) на саме володіння та його захист.

Стан опрацювання проблематики. У доктрині вказані питання були предметом досліджень таких учених, як А.М. Мірошніченко, Т.О. Третяк, Ю.Ю. Попов, А.І. Ріпенко, Р.А. Майданик, Г.Г. Харченко. Своє бачення з указаних питань в окремих публікаціях висловлювали і судді вищої судової інстанції, як-от К.М. Пільков та Я.М. Романюк. Наразі стан наукової дискусії зосереджений навколо питань про те, яку ж модель володіння земельною ділянкою закріпив законодавець (фактичну (фізичну) чи «реєстраційну» («книжкову»)), чи може визнаватися володіння поза межами реєстру речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень (далі – реєстр речових прав), а також чи можливе володіння окремими видами земельних ділянок, щодо яких приватна власність є законодавчо обмеженою (а іноді й забороненою).

Указані питання протягом останніх років активно розглядалися як Верховним Судом України, так і «оновленим» Верховним Судом (зокрема, на рівні Великої Палати Верховного Суду (далі – ВП ВС)). Остання практика ВП ВС свідчить про істотну зміну підходів суду до питання розуміння володіння земельною ділянкою, а також вона отримала неоднозначну оцінку в науковому середовищі [1; 2].

Постановка завдання. З огляду на вищезазначене, в межах статті здійснено критичний аналіз відповідних позицій ВП ВС та запропоновано конкретні способи вирішення виявлених проблем володіння земельною ділянкою, що і становить мету дослідження.

Результати дослідження. Принциповим питанням у дослідженні специфіки володіння земельною ділянкою (як і будь-якою іншою нерухомістю) є визначення того, чи можливе таке володіння поза межами реєстру речових прав (тобто чи можна визнавати володіння, відмінне від «реєстраційного» («книжкового»)). Указане питання також тісно пов'язане з юридичним значенням фактичного володіння земельною ділянкою.

Прихильники першого підходу (за яким визнається лише «реєстраційне» («книжкове») володіння) зазначають, що специфіка обороту нерухомого майна за наявності системи реєстрації прав визначається специфікою «книжкового» володіння. Такий підхід підтримують, зокрема, Ю.Ю. Попов [3] та А.М. Мірошніченко [4]. Так, на думку А.М. Мірошніченка, позбавити особу володіння земельною ділянкою можна лише юридично, а не фактично, тобто вибуття земельної ділянки з володіння можливе тільки через зміну відповідного запису в реєстрі, а не її безпосереднє зайняття (наприклад, фізичне захоплення [4, с. 99]). Винятками в принципі «книжкового» володіння вчений визнає випадки, коли раніше чинне законодавство дозволяло формувати земельну ділянку без її реєстрації або ж без опису її меж у відповідному реєстрі (зокрема, Державному земельному кадастрі) [14, с. 17].

Прихильники другого підходу (володіння не зводиться лише до запису в реєстрі) зазначають, що володіння, по суті, надає володільцю ексклюзивне право утримувати річ у сфері свого панування, можливість тримати річ у сфері свого господарського відання [2, с. 149]. Т.О. Третяк пише, що суть володіння полягає в тому, щоб захистити особу від протиправного самоправства, тобто «книжне» володіння зводить нанівець таку можливість (адже у разі, якщо фактичний володільця, відомості про право власності чи інше речове право якого у реєстрі речових прав відсутні, втратив таке володіння через самоправні дії третьої особи, він буде позбавлений будь-якого захисту) [2, с. 149]. Р.С. Бевзенко в цьому контексті стверджує, що у володінні наявні як певний фактичний стан, так і правовий зміст, тобто володіння не можна зводити лише до поняття «факт» або до певного речового права [5, с. 537]. Р.А. Майданик указує, що фактичне володіння, якщо воно не ґрунтується на будь-якому суб'єктивному праві, полягає в реальному володарюванні або пануванні особи над індивідуально визначеною річчю з наміром володарювати нею у своєму або чужому інтересі [6, с. 691].

На нашу думку, більш обґрунтованим слід визнати другий підхід. Так, хоч на відміну від рухомих речей класичне «фізичне» володіння земельною ділянкою неможливе і «книжне» володіння до певної міри спрощує як облік, так і оприлюднення відповідних прав для третіх осіб, повне заперечення юридичного значення фізичного володіння призводить до іншої крайності – повного нівелювання інституту посесорного захисту, основна мета якого спрямована на можливість захисту вже самого (навіть незаконного) володільця від самоправних дій інших осіб (відповідний приклад, коли такий посесорний захист вимагається реаліями життя для суміжних землекористувачів, коли один із них «заволодів» (незаконно) чужою земельною ділянкою через розміщення на ній забору, а інший вирішив зруйнувати його, бо ця земельна ділянка належить саме йому, детально описав Т.О. Третяк [2]). Ми погоджуємося з думкою Т.О. Третяка, що для цілей регулювання правовідносин добросусідства надання юридичного значення «фактичному» (фізичному) володінню земельною ділянкою має визнаватися. На думку Д.В. Дождева, посесорний захист незаконного фактичного володільця є необхідним для забезпечення та підтримання правопорядку загалом [7, с. 30].

Переходячи до аналізу практики ВП ВС, почнімо з того, що однією з перших справ, у яких ВП ВС досліджувала питання моделі володіння нерухомістю в Україні, була справа № 653/1096/16-ц [8], в якій міська рада звернулася з позовом про виселення відповідачів. Перед судом постало питання: чи є відповідний позов виндикаційним чи негативним? Від відповіді на вказане питання залежало принципове питання про те, чи буде застосовано позовну давність (адже для виндикаційного позову вона складає три роки, а щодо негативного позову позовна давність не діє).

Відповідаючи на це питання, в пункті 43 постанови ВП ВС вказано, що володіння рухомими та нерухомими речами відрізняється: якщо для володіння першими важливо встановити факт їх фізичного утримання, то володіння другими може бути підтвержене, зокрема, фактом державної реєстрації права власності на це майно у встановленому законом порядку [8].

Указаний підхід відображений у подальших спорах про витребування земельних ділянок. Наприклад, у постанові ВП ВС від 14 листопада 2018 року у справі № 183/1617/16 (провадження №14-208цс18) суд указав, що у разі позбавлення власника володіння нерухомим майном означене введення полягає у внесенні запису про державну реєстрацію за власником права власності на нерухоме майно (пункт 142) [9]. У пункті 144 постанови ВП ВС конкретизовано цю думку,

значивши, що в разі задоволення позовної вимоги про витребування нерухомого майна з чужого незаконного володіння суд витребує таке майно на користь позивача, а не зобов'язує відповідача повернути це майно власникові [9].

Таким чином, чітко артикульовано, що володіння земельною ділянкою полягає саме в наявності відповідного запису в реєстрі речових прав (якщо немає запису, то немає і володіння земельною ділянкою).

На нашу думку, в межах розгляду справ про витребування земельних ділянок із чужого незаконного володіння такий «спрощений» підхід обґрунтований: він був цілісний, адже концепція «наявність запису = наявність володіння» була послідовною, хоча в окремих випадках призводила до неоднозначних наслідків.

Так, по-перше, в доктрині звертається увага на те, що вказаний підхід взагалі залишав поза увагою, що особа, стосовно якої внесено запис у реєстр речових прав, могла ніколи фізично не заволодіти земельною ділянкою, але для цілей ввідикаційного позову така обставина не враховувалася (тобто не зовсім важливо, чи є фізичне заволодіння). На цей аспект звертає увагу К.М. Пільков, який пише, що «...проблема з логічним обґрунтуванням цього підходу полягає в тому, що запис у Реєстрі, який свідчить лише про визнання права власності і створює презумпцію права власності, помилково ототожнено зі свідченням фактичного володіння...» [1, с. 52]. Учений зазначив, що такий підхід зумовлений неправильним розумінням презумпцій, які породжує запис у реєстрі речових прав: запис породжує презумпцію права власності, яка є презумпцією права і спростовується лише внесенням іншого запису, тоді як презумпція фактичного володіння є презумпцією факту і може бути спростована через отримання доказів (у контексті того, хто фактично володіє (панує) земельною ділянкою) [1, с. 52–53]. На нашу думку, в цьому разі аргумент про змішування презумпцій є непереконливим, адже питання презумпцій, по суті, походить від того, яку саме модель володіння підтримує вчений: якщо визнається «фізична» (фактична) модель володіння, то, звичайно, таке володіння спростовується наданням відповідних доказів, якщо «книжкова» – тільки новим записом.

По-друге, ще одним наслідком було застосування позовної давності у спорах про витребування земель водного фонду (як правило, прибережних захисних смуг), земель лісгосподарського призначення та інших особливо цінних земель. На практиці виходило таке: якщо вповноважений орган або прокуратура не встигали «відреагувати» протягом трьох років на появу запису щодо земельної ділянки, то така земельна ділянка банально «вибувала із власності» держави чи територіальної громади, незважаючи на те, що така ділянка в багатьох випадках не могла бути об'єктом приватної власності взагалі (зокрема, неможливість наявності приватного власника є ознакою правового режиму прибережних захисних смуг). На нашу думку, такий підхід є помилковим, адже в контексті окремих об'єктів нерухомості, оборотоздатність яких обмежена або заборонена, модель «володіння» відрізняється від володіння класичними об'єктами нерухомості, про що більш детально буде зазначено далі.

Розуміючи цю проблему, надалі на рівні ВП ВС паралельно сформовано іншу практику через суттєве переосмислення інституту володіння земельною ділянкою.

Так, показовою в цьому є правова позиція ВП ВС у справі №504/2864/13-ц, у якій прокурор звернувся з позовом про витребування земельної ділянки водного фонду, яка перебувала в межах прибережної захисної смуги Григорівського лиману. Позиція захисту будувалася, зокрема, на такому: оскільки у відповіді є запис про право власності, то є і право володіння, тому позивач має звертатися з ввідикаційним позовом, щодо якого «діє» трирічний строк позовної давності [10].

ВП ВС вказала, що жодного володіння земельною ділянкою в цьому разі не було і не могло бути, адже зайняття земельної ділянки водного фонду з порушенням статті 59 ЗК України має розглядатися як не зовсім пов'язане з позбавленням володіння порушення права власності держави чи відповідної територіальної громади [10].

Таким чином, уперше висловлено думку, що навіть наявність запису в реєстрі не означає позбавлення володіння дійсного (законного) власника.

Указана позиція надалі стала домінантною в судовій практиці. Зокрема, сама ж ВП ВС у постанові від 07 квітня 2020 року в справі №372/1684/14-ц (провадження №14-740цс19) в контексті прибережних захисних смуг зазначила, що розташування земель водного фонду вказує на неможливість виникнення приватного власника, а отже, і нового володілля. Так, у таких спорах має заявлятися саме негативний позов, а не ввідикаційний [11].

Указана позиція про те, що щодо окремих земельних ділянок взагалі не може виникнути володіння, зумовлює низку інших питань:

1) що ж означає наявність запису в реєстрі речових прав? На підставі чого ВП ВС виокремила винятки з принципу «книжного» володіння? Виходить, що запис у контексті окремих земельних ділянок не означає нічого і не має жодного юридичного значення;

2) чи охоплює «реєстраційне» володіння для цілей ввідикації і «законне» володіння (на підставі законного титулу), і «незаконне» володіння (коли запис у реєстрі про право власності не відповідає дійсності й титулу власності в особи немає), чи можна взагалі здійснювати таку класифікацію «книжкового» володіння;

3) якщо «реєстраційне» володіння для цілей ввідикації охоплює тільки «законне» володіння, то який сенс і регулятивне значення мають ст. 387, 388 ЦК України в контексті витребування об'єктів нерухомості, якщо ці статті якраз і спрямовані на захист володіння, що не ґрунтується на «чистому» юридичному титулі власності, тобто володіння отримане без відповідної правової підстави. Також постає питання про те, чи буде взагалі тоді працювати інститут захисту добросовісного набувача.

Відповіді на вказані питання надала ВП ВС у справі №359/3373/16-ц (провадження №14-2цс21), яка стосувалася витребування на користь держави земель лісогосподарського призначення. На момент написання цієї статті повний текст постанови ВП ВС у цій справі не був опублікований, проте показовою є окрема думка судді К.М. Пількова на цю постанову ВП ВС від 23.11.2021 р. [12], у якій висвітлено ключові правові позиції ВП ВС у цій справі.

Ці позиції зводяться до такого (далі для запобігання створення правових позицій наводяться дослівні цитати з окремої думки судді К.М. Пількова):

1) володіння нерухомим майном досягається без його фізичного утримання або зайняття, а державна реєстрація права власності на нерухоме майно підтверджує фактичне володіння ним. Тобто суб'єкт, за яким зареєстроване право власності, визнається фактичним володільцем нерухомого майна [12];

2) державна реєстрація права власності на нерухоме майно створює спростовувану презумпцію наявності в суб'єкта і права володіння цим майном (як складової права власності). Отже, особа, за якою зареєстроване право власності на нерухоме майно, є його володільцем. У разі незаконного, без відповідної правової підстави заволодіння нею таким майном право власності (включно з правами володіння, користування та розпорядження) і далі належатиме іншій особі – власникові [12];

3) власник, якого незаконно, без відповідної правової підстави позбавили володіння нерухомим майном способом державної реєстрації права власності на це майно за іншою особою, не втрачає право володіння нерухомим майном. Така інша особа внаслідок державної реєстрації за нею права власності на нерухоме майно стає його фактичним володільцем (бо про неї є відповідний запис у Реєстрі). Але не набуває право володіння на відповідне майно, бо воно, будучи складником права власності, і далі належить власникові [12];

4) володіння нерухомим майном, яке посвідчується державною реєстрацією права власності, може бути правомірним або неправомірним (законним або незаконним). Натомість право володіння як складник права власності неправомірним (незаконним) бути не може. Право володіння як складник права власності на нерухоме майно завжди належить власникові майна. Отже, особа, за якою зареєстроване право власності, є володільцем нерухомого майна, але право власності (включно з правом володіння як складник права власності) може насправді належати іншій особі. Тому заволодіння земельною ділянкою способом державної реєстрації права власності є можливим незалежно від того, чи набув володільць право власності (і право володіння) на таку ділянку [12];

5) зайняття земельних ділянок, зокрема, фактичним користувачем, треба розглядати як таке, що не є пов'язаним із позбавленням власника його володіння цими ділянками [12];

6) визначальним критерієм для розмежування ввідикаційного та негаторного позовів є відсутність або наявність у позивача володіння майном; відсутність або наявність в особи володіння нерухомим майном визначається виходячи з принципу реєстраційного підтвердження володіння; особа, до якої перейшло право власності на об'єкт нерухомості, набуває щодо нього всі правоможності власника, включно з правом володіння [12].

Умовно вказані висновки ВП ВС можна звести до таких базових положень:

1) треба розмежовувати володіння як факт (фактичний стан) та володіння як право (право володіння);

2) володіння як факт може виявлятися в наявності незаконного запису (який не ґрунтується на дійсному титулі) або фізичному заволодінні земельною ділянкою (і без запису в реєстрі);

3) володіння як право є лише правомірним (законним) володінням, яке ґрунтується на дійсному (законному) титулі (наприклад, праві власності);

4) для розмежування в'їдникаційного та негаторного позовів потрібно досліджувати наявність саме правомірного права володіння, якщо у відповідача є володіння як факт (зокрема, таке, що супроводжується наявністю «дефектного» запису), належним способом захисту є негаторний позов.

Слід зазначити, що суддя К.М. Пільков у вищезгаданій окремій думці категорично не погодився з обґрунтуванням, яке запропонувала ВП ВС. На думку судді, лише у разі одночасного «фізичного» та «реєстраційного» позбавлення права володіння земельною ділянкою необхідно звертатися до суду з в'їдникаційним позовом; при лише «реєстраційному» заволодінні земельною ділянкою без її «фізичного» зайняття необхідно звертатися до суду з позовом про визнання права, а у разі «фізичного» зайняття без «реєстраційного» – з негаторним [12].

На нашу думку, підхід, відповідно до якого володінням у розумінні ст. 387, 388 ЦК України є лише правомірне «реєстраційне» право володіння повністю позбавляє регулятивного навантаження вказану норму.

Так, відповідно до ст. 387 ЦК України власник має право витребувати своє майно від особи, яка незаконно, без відповідної правової підстави заволоділа ним, а ч. 1 ст. 388 ЦК України захищає добросовісного набувача [13]. Якщо екстраполювати логіку ВП ВС, то виходить такий ланцюжок суджень:

1) ч. 1 ст. 387 ЦК України діє тільки тоді, коли майно вибуло саме з володіння власника без відповідної правової підстави;

2) володінням є лише правомірне володіння, засноване на законному титулі;

3) вибуття майна з володіння власника без відповідної правової підстави означає незаконне (неправомірне) володіння;

4) отже, ч. 1 ст. 387 ЦК України застосовуватися не може, адже жодного володіння у набувача (навіть добросовісного) немає.

Як бачимо, ми дійшли парадоксальних та взаємовиключних висновків, що, вочевидь, означає, що це догматичне обґрунтування, яке пропонує ВП ВС, суперечить як чинному законодавству, так і законам логіки. У такому разі перестає працювати інститут захисту добросовісного набувача.

На нашу думку, уникнути таких парадоксів можна було б двома способами.

Так, перший варіант полягає в тому, що в категорії справ, де витребуються земельні ділянки, стосовно яких є обмеження щодо набуття в приватну власність (наприклад, для земель лісогосподарського призначення (ч. 2 ст. 56 ЗК України) та земель водного фонду (ч. 2 ст. 59 ЗК України)), ВП ВС, продовжуючи логіку про неможливість виникнення приватного власника, могла б прямо вказати, що оборот таких ділянок суттєво обмежений та має свою специфіку (зокрема, в частині неможливості їх передання з державної чи комунальної власності в приватну), а тому і окремі норми, які встановлюють можливість виникнення приватної власності у «володільця» (зокрема, ст. 388 ЦК України, де принциповим питанням є наявність саме володіння в набувача), не можуть застосовуватися в принципі.

Другий підхід полягає в тому, що ВП ВС могла б вказати, що «книжкове» володіння не може зводитися лише до даних реєстру, а в окремих випадках може встановлюватися безпосередньо на рівні законодавства. Указаний підхід пропонує А.М. Мірошніченко [14, с. 23, 30–31]. Зокрема, для окремих земельних ділянок, які законодавець уналежнює до земель державної та комунальної власності та які забороняє передавати в приватну власність, «оголошенням» володіння (а це, по суті, основна функція, яку виконує реєстр) є імперативні положення самого законодавства (наприклад, ч. 4 ст. 84 ЗК України, яка визначає, які землі державної власності не можуть передаватися у приватну власність [15]).

У такому разі втрата «книжкового» володіння держави на відповідні землі можлива лише у разі одночасної наявності двох умов: 1) якщо до законодавства внесені відповідні зміни, які допускають можливість виникнення приватного власника; 2) якщо є відповідний запис у реєстрі речових прав. Таким чином, ми пропонуємо свого роду «дворівневе» «книжкове» володіння для відповідних земельних ділянок; лише після «проходження» обох рівнів може бути констатована втрата володіння ними для цілей розмежування в'їдникаційного та негаторного позовів. Так, до моменту настання обох цих умов захист законного власника має здійснюватися в межах негаторного позову. Цей варіант видається нам найбільш оптимальним.

На нашу думку, запропоновані вище підходи дозволили б ВП ВС уникнути «парадоксу запису» при в'їдикації, коли добросовісний набувач не обмежений в обороті об'єктів нерухомості (зокрема, земельних ділянок), щодо яких, зокрема, допускається виникнення приватної власності, ніяк не може себе захистити, адже ні на свою добросовісність, ні на позовну давність (через негаторний позов) він посилається не може.

Загалом, у контексті земельних ділянок, оборот яких не обмежено (зокрема, в частині можливості виникнення приватного власника), наш підхід полягає в тому, що у разі заволодіння ними «реєстраційно» (через унесення запису) необхідно заявляти віндикаційний позов (безвідносно до того, чи є фізичне заволодіння, при цьому суд обов'язково має досліджувати питання добросовісності набувача), тоді як при фізичному зайнятті без запису – негативний позов (до того ж без запису, коли такий запис уже почав вимагатися законодавством для виникнення права, говорити про добросовісність можна лише у виняткових випадках). І розмежування володіння на підставі запису на правомірне і неправомірне якраз і не повинно мати значення задля можливості «активації» ст. 387, 388 ЦК України.

Слід зазначити, що вказаний підхід не позбавлений недоліків. Якщо комплексно подивитися на ситуацію, що склалася в зазначеній категорії спорів, дуже часто все «впирається» в одне – позовну давність. Саме позовна давність, по суті, і є тим «рубіконом», який дає змогу захиститися відповідачу і не дає можливості позивачу витребувати ділянку. І от розведення наслідків для сторін лише через наявність / відсутність запису є тим принциповим питанням, яке має надалі доктринально досліджуватися.

Наразі законодавець та суди мають знову дати відповідь на питання: чи дійсно віндикаційний позов завжди повинен обмежуватися трьома роками? А позов про визнання права? Чи не доцільно було б для окремої категорії нерухомого майна, як мінімум, збільшити цей строк до 10–15 років (чи хоча б синхронізувати його зі строками набувальної давності)? Видається, в контексті окремих земельних ділянок узказане суттєво спростило б розв'язання спорів, хоча й ускладнило б оборот через можливість «оспорювання» титулу протягом тривалого часу.

У будь-якому разі тільки комплексний підхід у поєднанні з помірним судовим активізмом дозволять вибудувати дійсно струнку та збалансовану систему захисту прав на земельні ділянки в Україні, зокрема права володіння.

Висновки. У межах проведеного дослідження ми дійшли таких висновків:

1. Обмеження володіння земельною ділянкою лише «реєстраційним» («книжним») володінням у всіх випадках видається необґрунтованим. Як мінімум, за такого розуміння володіння фактичний володілець позбавляється засобів посесорного захисту, що призводить до неможливості захищатися від самоправства. Аналогічно будуть позбавлені захисту і власники, земельні ділянки яких формувалися відповідно до законодавства, яке не вимагало їх реєстрації або опису меж у реєстрі.

2. Розуміння володіння для цілей ст. 387, 388 ЦК України лише як правомірного володіння на підставі законного титулу позбавляє регулятивного змісту інститут захисту добросовісного набувача земельної ділянки, адже цей інститут якраз і застосовується тоді, коли відповідне володіння не ґрунтується на законному титулі (зокрема, власності).

3. Для вирішення цієї проблеми ми пропонуємо два підходи. Так, у межах справ про витребування земельних ділянок з обмеженим оборотом (зокрема, в частині можливості набуття приватної власності) можна виходити з того, що такі ділянки не є майном для цілей віндикації в розумінні ЦК України, а тому і класичний захист добросовісного набувача, як і «володіння» як окреме речове право набувача, у такому разі неможливі.

4. Другий варіант полягає в тому, що «книжкове» володіння земельними ділянками, щодо яких прямо проголошена державна або комунальна власність та неможливість передання в приватну власність, забезпечується на двох рівнях: перший рівень – оголошення про володіння на рівні законодавства, яке забороняє або обмежує виникнення фігури приватного власника в принципі (наприклад, ч. 4 ст. 84 ЗК України); другий рівень – безпосередній запис у реєстрі речових прав. Тільки після досягнення обох рівнів можна констатувати вибуття відповідних земельних ділянок із володіння законного власника (тобто одного лише запису, без відповідної зміни законодавства, недостатньо). Цей варіант видається найбільш оптимальним.

5. Потрібно переглянути основні положення інституту позовної давності щодо окремих об'єктів нерухомості. Як мінімум, із доктринальної точки зору неоднозначним є прийнятий в судовій практиці підхід до визначення строків позовної давності для віндикаційного позову та позову про визнання права. Задля уникнення подальших спорів слід розглянути можливість гармонізації строків позовної давності та строків набувальної давності.

Список використаних джерел:

1. Пільков К.М. Способи захисту права власності на землю та інше нерухоме майно: кристика «книжного володіння». *Підприємництво, господарство і право*. 2021. № 4 (302). С. 47–58
2. Третяк Т.О. Особливості володіння земельними ділянками. *Науковий вісник Міжнародного гуманітарного університету. Серія : Юриспруденція*. 2020. № 46. С. 148–152

3. Попов Ю.Ю. Система реєстрації прав на нерухомість: необхідне і достатнє врахування специфіки книжного володіння. *Українське комерційне право*. 2015. № 14. С. 61–82
4. Мірошниченко А.М. Земельна ділянка як об'єкт права: абстракція чи реальність? *Право України*. 2020. № 5. С. 91–105
5. Бевзенко Р.С. Очерк 14. Проблема владения и держания. *Гражданское право: актуальные проблемы теории и практики*. ЮрайтИздат, 2007. С. 525–561.
6. Майданик Р.А. Речове право : підручник. Київ, 2019. 1102 с.
7. Дождев Д.В. Основание защиты владения в римском праве. Москва : Ин-т государства и права РАН. 1996. 238 с.
8. Постанова Великої Палати Верховного Суду від 4 липня 2018 року у справі №653/1096/16-ц (провадження №14-181 цс 18). URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/75296538> (дата звернення: 12.12.2021).
9. Постанова Великої Палати Верховного Суду від 14 листопада 2018 року у справі № 183/1617/16 (провадження №14-208цс18). URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/81574015> (дата звернення: 12.12.2021)
10. Постанова Великої Палати Верховного Суду від 28 листопада 2018 року у справі № 504/2864/13-ц (провадження №14-452 цс 18). URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/81842010> (дата звернення: 12.12.2021)
11. Постанова Великої Палати Верховного Суду від 07 квітня 2020 року у справі № 372/1684/14-ц (провадження №14-740цс19). URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/88739760> (дата звернення: 12.12.2021)
12. Окрема думка судді К.М. Пількова на постанову Великої Палати Верховного Суду від 23.11.2021 у справі №359/3373/16-ц (провадження №14-2цс21). URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/101592426#> (дата звернення: 12.12.2021)
13. Цивільний кодекс України від 16 січня 2003 р. №435-IV / Верховна Рада України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15> (дата звернення: 12.12.2021)
14. Право нерухомості крізь призму судової практики : монографія / За ред. І.В. Спасибо-Фатєєвої. Харків : ЕКУС. 2021. 344 с.
15. Земельний кодекс України від 25 жовтня 2001 року №2768-III / Верховна Рада України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text> (дата звернення: 12.12.2021)

УДК 349.6

DOI <https://doi.org/10.32844/2618-1258.2021.5.1.9>

ФЕЛОНЮК Д.Л.

ІНСТИТУЦІЙНО-ФУНКЦІОНАЛЬНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ФОРМУВАННЯ ТА ЗДІЙСНЕННЯ ЕКОЛОГІЧНОЇ ПОЛІТИКИ УКРАЇНИ В УМОВАХ СТАЛОГО РОЗВИТКУ

INSTITUTIONAL AND FUNCTIONAL SUPPORT FOR THE FORMATION AND IMPLEMENTATION OF THE ENVIRONMENTAL POLICY OF UKRAINE IN CONDITIONS OF SUSTAINABLE DEVELOPMENT

Стаття присвячена теоретико-правовому аналізу особливостей інституційно-функціонального забезпечення формування та здійснення екологічної політики України в умовах сталого розвитку. Досліджено закріплення ідеї сталого розвитку у загальних та спеціальних вітчизняних нормативно-правових актах з питань охорони навколишнього природного середовища. На основі різних наукових підходів окрес-