

УДК 347.251


DOI: <https://doi.org/10.32631/v.2021.4.06>

Юрій Іванович Чалий,

кандидат юридичних наук, доцент,

Харківський національний університет внутрішніх справ,

кафедра цивільного права та процесу;

 <https://orcid.org/0000-0002-3641-0760>,

e-mail: ychalyub66@gmail.com

**ЗАХИСТ ДАВНІСНОГО ВОЛОДІННЯ ЗЕМЕЛЬНОЮ ДІЛЯНКОЮ:
ОКРЕМІ ПРОБЛЕМНІ АСПЕКТИ**

У статті критично оцінено спроможність чинного законодавства України та правозастосовної практики надати дієвий захист інтересів безтитульних добросовісних володільців земельних ділянок. Наголошено на необхідності автономного формулювання в ЦК України положень про захист безтитульного володіння та володіння майном, що спирається на право. Звернено увагу на потребу наукового обґрунтування законодавчого розширення способів захисту давнісного володіння земельними ділянками, зокрема тих, які будуть реагувати на порушення, не пов'язані з позбавленням володіння.

Ключові слова: володіння, фактичне володіння, безтитульне володіння, захист володіння, захист давнісного володіння.

Оригінальна стаття

Постановка проблеми

Проблема захисту давнісного володіння земельною ділянкою є складовою більш загальної проблеми – захисту безтитульного володіння. Через це є загроза неможливості автономного вирішення законодавчих колізій, що стосуються захисту саме давнісного володіння земельною ділянкою. Без вирішення проблем безтитульного володіння в цілому проблеми захисту інтересів давнісних володільців також не можуть бути вирішені. Захист давнісного володіння земельною ділянкою можна розглядати як відносно самостійний об'єкт науково-практичного дослідження.

Субінститут давнісного володіння земельною ділянкою актуалізувався в Україні фактом виникнення ринку обігу земельних ділянок. Особливо затребуваним цей субінститут став в останні роки, коли після тотальної приватизації землі власники стали активно залучати свої земельні ділянки до обмінних операцій. Вмотивованість до участі в таких операціях викликала необхідність належного оформлення суб'єктами своїх прав на землю, що не завжди відбувається відповідно до закону через відсутність у населення належної правової культури.

Судова практика свідчить про непоодинокі випадки нехтування громадянами правилами закріплення своїх прав на землю, зокрема щодо оформлення правовстановлюючих документів, які підтверджують договірне набуття землі чи набуття її за спадковим правонаступництвом.

Чинне законодавство України містить у собі окремі елементи гарантованості здійснення давнісними володільцями своїх інтересів. У положенні ст. 344 Цивільного кодексу України (далі – ЦК України) та ст. 119 Земельного кодексу України (далі – ЗК України) визначено умови, за яких добросовісний володільець земельної ділянки може набути права власності на неї. Водночас названі нормативно-правові акти характеризуються недосконалістю щодо закріплення в них дієвого правового захисту інтересів давнісних володільців землі. Способи захисту таких суб'єктів прописані у вітчизняному законодавстві фрагментарно та вкрай непослідовно. Тож, згадані правові гарантії позбавлені належного юридичного захисту.

Стан дослідження проблеми

Наукова розробка проблем захисту інтересів давнісних володільців землі перебуває в Україні в зародковому стані. Лише у публікаціях П. Д. Гуйвана [1] та А. І. Ріпенка [2] було наголошено на обґрунтуванні можливості застосування посесорного захисту давнісного володіння (П. Д. Гуйван) та зроблено критичний аналіз судової практики речових прав на земельні ділянки (А. І. Ріпенко), що є тільки початковим етапом вирішення проблеми, про яку йдеться у статті.

Субінститут давнісного володіння землею є складовою таких інститутів, як набувальна давність і володіння (безтитульне володіння). Проблеми практичного застосування цих двох інститутів є більш дослідженими у вітчизняній цивілістичній науці та доктринарних положеннях країн пострадянського простору¹, що дозволяє спиратися на такі розробки як на загальні дослідження при вирішенні проблем захисту давнісного володіння землею [3; 4; 5; 6, с. 677–699; 7, с. 167–189; 8; 9; 10; 11; 12, с. 185–198; 13, с. 66–70; 14; 15; 16].

Таким чином, аналіз стану дослідження проблеми, що є предметом розгляду статті, вказує на недостатній рівень вивченості питань правового захисту інтересів давнісних володільців земельних ділянок.

Мета і завдання дослідження

Метою публікації є подальша розробка положень про захист інтересів давнісних володільців землею. Для досягнення окресленої дослідницької мети необхідно критично оцінити відповідні положення

¹ Щоправда, наявність достатнього обсягу диспутивного наукового матеріалу не свідчить про практичне вирішення проблем цивільно-правового регулювання відносин із фактичного володіння речами.

законодавства, судової практики та цивілістичної доктрини, що стало завданням статті.

Наукова новизна дослідження

Результати дослідження мають відносно новий характер, вони по-глиблюють у подальшому розвитку теоретико-практичних положень, отриманих науковцями-попередниками.

Виклад основного матеріалу

Вище відзначалося, що проблемні питання захисту давнісного володіння земельною ділянкою є окремою частиною більш загальної проблеми, а саме захисту безтитульного володіння. Норми про безтитульне володіння та його захист, сформульовані в чинному ЦК України, досить непослідовні. Це призводить до складнощів здійснення правового захисту інтересів безтитульних добросовісних володільців, у тому числі тих, які є давнісними володільцями землі чи іншого майна.

Аналіз положень глав 30 та 31 ЦК України не дозволяє зробити висновок про те, який правовий інститут у цих главах описується: право володіння чужим майном чи безтитульне володіння. Назва глави 31 ЦК України начебто свідчить про те, що в ній йдеться саме про «право володіння чужим майном», але зміст статей є сумнівним у такому висновку.

Досить ілюстративними із цього приводу є правила ст. 397 ЦК України, де в частинах 1 і 3 йдеться про *«фактичне»* (тобто безтитульне) володіння, а в другій – про *«право володіння чужим майном»*, що повністю розмиває цілісне розуміння змісту таких норм. Якщо бути уважним, то цей еклектичний прийом зберігається і в подальших нормах глави 31 ЦК України. Зокрема, в п. 2 ч. 1 ст. 399 ЦК України зазначається, що право володіння може припинятися фактом «витребування майна від володільця власником майна або іншою особою». За змістом цієї норми постає питання: що ж то за речове право (право володіння річчю), якщо воно може припинятися не лише витребуванням речі власником цієї речі, але й такими ж діями інших титульних володільців? Це більше схоже на описання ситуації, пов'язаної з фактичним перебуванням речі в особи. Тільки за умови такого тлумачення правило про можливість витребування майна від безтитульного володільця титульними володільцями буде відповідати правовій логіці¹. Отже, і в цьому випадку законодавець, говорячи про припинення права володіння, дає підстави витлумачити цитоване правило на користь висновку про те, що йдеться про припинення безтитульного володіння.

Очевидним є змішування норм про *право володіння та безтитульне володіння* і в положеннях ст. 400 ЦК України, де йдеться про

¹ Саме такий підхід застосовано у ст. 388 ЦК України.

обов'язок повернення майна недобросовісним володільцем «особі, яка має на нього право власності або інше право ..., або є добросовісним володільцем цього майна».

Таким чином, під назвою «Право володіння чужим майном» у главі 31 ЦК України говориться про володіння одночасно як про різновид речового права на чуже майно та як про фактичне володіння, що вказує на системні недоліки цього кодифікованого нормативно-правового акта, оскільки вказані два інститути вимагають автономного описання в законодавстві.

Означені системні недоліки негативно позначаються на питаннях захисту інтересів безтитульних володільців. На наше переконання, до безтитульного володіння не можна застосувати способи захисту, передбачені главою 29 ЦК України, до яких відсилає ст. 396 ЦК України. Цей же висновок стосується і можливостей давнісних володільців земельних ділянок. Безтитульне володіння, у тому числі давнісне, не є різновидом речового права на чуже майно, воно взагалі не спирається на право, а є фактичним станом. Виходячи із цього, на такий фактичний стан не можуть розповсюджуватися положення про захист речових прав.

Щодо захисту права власності та інших речових прав Пленумом Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ свого часу була ухвалена Постанова, в якій приділялася увага й захисту давнісного володіння. У п. 12 Постанови із посланням на статті 16, 344, 396 ЦК України зазначалося, що «... 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 у силу іншої передбаченої законом чи договором підстави»¹. А далі робився висновок про те, що «... давнісний володілець має право на захист свого володіння відповідно до вимог статей 387, 391 ЦК»². На жаль, із цитованими висновками Постанови не можна погодитися через ті ж причини, про які йшлося вище: давнісне володіння, як і будь-яке інше безтитульне володіння, не є видом речового права, а тому на нього не може розповсюджуватися режим захисту речових прав. Отже, конструювання положеннями Постанови захисту давнісного володіння на речово-правовій основі є необґрунтованим.

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 // База даних (БД) «Законодавство України» / Верховна Рада (ВР) України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/v0005740-14> (дата звернення: 25.10.2021).

² Там само.

Навіть якщо й погодитися з позицією деяких учених про те, що давніше володіння як таке (взагалі) є речовим правом, то стосовно давнісного володіння саме *земельною ділянкою* цього не скажеш, оскільки права на земельні ділянки виникають із моменту їх державної реєстрації (див. статті 4, 5 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»¹). Водночас державна реєстрація давнісного володіння земельною ділянкою законодавством не передбачена². Таким чином, наразі давніше володіння земельною ділянкою *de jure* підлягає захисту лише в межах вимог ст. 400 ЦК України (на цю обставину звертає увагу й А. І. Ріпенко [2]). Це означає, що давнісний володільець земельною ділянкою може розраховувати тільки на можливість її витребування від осіб, які своїми недобросовісними діями перешкоджають здійснювати йому фактичне панування над земельною ділянкою.

Позов про відновлення фактичного панування земельною ділянкою має схожі риси з віндикаційним позовом, але юридично спирається не на норму ст. 387 ЦК України, на що орієнтувала Постанова, а на ст. 400 ЦК України. Із метою уникнення переривання строку набувальної давності такий позов має бути вчинений давнісним володільцем не пізніше спливу строку в один рік, що бере свій початок із моменту виникнення правопорушення (абз. 2 ч. 3 ст. 344 ЦК України). Проте для захисту фактичного володіння як такого володільець, на наш погляд, може вчинити такий позов і після закінчення зазначеного строку. Відновлення володіння земельною ділянкою за цим позовом після спливу строку, вказаного в абз. 2 ч. 3 ст. 344 ЦК України, призведе до того, що набувальна давність почне свій перебіг заново.

З огляду на те, що закон передбачає можливість позовного захисту інтересів тільки добросовісних володільців (це випливає з аналізу статей 344, 400 ЦК України), суд має ретроспективно оцінити характер поведінки такого позивача щодо обставин набуття ним володіння земельною ділянкою та подальшого володіння нею.

У контексті визначення законності давнісного володіння зміст категорії «добросовісність» є предметом науково-практичного дискурсу [7, с. 180–185; 17, с. 214–218]. Підґрунтям для означеного спору є

¹ Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень : Закон України від 01.07.2004 № 1952-IV // БД «Законодавство України» / ВР України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15> (дата звернення: 25.10.2021).

² Законодавець не встановлює вимог про державну реєстрацію давнісного володіння, тому що воно не є правом на земельну ділянку, а являє собою фактичний стан.

формулювання поняття добросовісності, закріпленого в ч. 1 ст. 388 ЦК України, де змістовний наголос ставиться тільки на неможливості суб'єктивного сприйняття набувачем факту безпідставності заволодіння ним майном, яке він отримав від іншої особи¹. Розуміння добросовісності поведінки фактичного володільця вимушено розповсюджується і на випадки застосування правових наслідків, передбачених ст. 344 ЦК України, оскільки в чинному законодавстві відсутнє спеціальне визначення добросовісності, що було б більш адекватним положенням про набувальну давність.

І. В. Спасибо-Фатеева цілком слушно вказує на необхідність уточнення змісту категорії «добросовісність» у контексті саме положень ст. 344 ЦК України. Зокрема, нею відзначається, що володільець майном може знати про відсутність у нього відповідного титулу на майно та навіть знати, кому таке майно підставно належить, але якщо цей володільець не приховує факту заволодіння чужим майном і готовий повернути його власнику в будь-який час на вимогу останнього, то такого володільця слід визнати добросовісним [17, с. 218]. Із таким підходом слід погодитись, адже ним охоплюються й обставини набуття майна, передбачені ч. 3 ст. 344 ЦК України.

Отже, якщо поведінка давнісного володільця відповідає вказаним вище критеріям добросовісності, то в разі необхідності він може застосовувати позовний захист, установлений ст. 400 ЦК України. Інші способи захисту давнісного володіння на цей час чинним законодавством не передбачені. Це означає, що способи захисту від порушень, не пов'язаних із позбавленням володіння, наприклад усунення перешкод у користуванні майном, визнання незаконним правового акта, що порушує інтереси безтитульного володільця, відшкодування шкоди, що призвела до зниження цінності земельної ділянки тощо (статті 391, 393, 394 ЦК України), є для безтитульного володільця юридично недоступними.

Висновки

Правовий захист давнісного володіння лише в межах положень абз. 2 ч. 3 ст. 344 та ст. 400 ЦК України не може повноцінно гарантувати для давнісних володільців законне набуття ними права власності на земельні ділянки, адже на момент спливу давнісного строку такі особи можуть втратити інтерес до майна, яким вони володіють, через існування протиправних перешкод у користуванні цим майном, чинність незаконного правового акта чи істотне зниження цінності земельної ділянки, спричинене протиправними діями третіх

¹ Нагадаємо, що в ч. 1 ст. 388 ЦК йдеться про таке: «Якщо майно за відплатним договором придбане в особи, яка не мала права його відчужувати, про що набувач не знав і не міг знати (добросовісний набувач) ...».

осіб. Водночас слід визнати, що надання давнісним володільцям більш широкого захисту, ніж це визначено чинним законодавством, вимагає додаткового наукового обґрунтування.

На перший погляд, юридично бездоганна поведінка суб'єктів приватноправових відносин, до яких слід віднести і добросовісних давнісних володільців майном, потребує відповідних правових стимулів і гарантій. Цього вимагає справедливість. Разом із тим, якщо надати добросовісному володінню той же обсяг правозахисних можливостей, що і праву власності, то розмиється межа між «неправом» і «правом» відповідно. Тож, указана багатовікова філософсько-правова дилема стосується й такого утилітарного питання, як потреба захисту інтересів давнісних володільців земельних ділянок.

Список бібліографічних посилань: 1. Гуйван П. Д. Давнісне володіння майном як правова підстава набуття права власності. *Науковий вісник публічного та приватного права*. 2017. Вип. 1. С. 36–42. 2. Ріпенко А. І. Питання захисту речових прав на земельні ділянки в останніх актах судової практики. *Право і громадянське суспільство*. 2013. № 4. С. 49–63. URL: http://lcslaw.knu.ua/index.php/arkhiv-nomeriv/4-5-2013/item/download/60_97bb60498f8c971b043be88c2334b832 (дата звернення: 25.10.2021). 3. Маковій В. П. Набувальна давність у цивільному праві : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03. Харків, 2007. 19 с. 4. Северова Є. С. Набувальна давність у цивільному праві України: питання застосування за матеріалами судової практики. *Науковий вісник Ужгородського національного університету. Серія: Право*. 2011. Вип. 17. С. 114–118. 5. Гуйван П. Д. Давнісне володіння майном як правова підстава набуття права власності. *Науковий вісник публічного та приватного права*. 2017. Вип. 1. С. 36–42. 6. Майданик Р. А. Речове право : підручник. Київ, 2019. 1102 с. 7. Харченко Г. Г. Речові права : монографія. Київ, 2015. 432 с. 8. Цюра В. В. Речові права на чуже майно : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03. Київ, 2007. 20 с. 9. Харченко Г. Інститут володіння в цивільному праві України. *Підприємництво, господарство і право*. 2019. № 10. С. 38–43. 10. Ходико Ю. Є. Щодо особливостей правового режиму об'єкта володіння. *Право і суспільство*. 2020. № 2. С. 237–244. 11. Пляцко У. М. Правова природа володіння. *Науковий вісник Ужгородського національного університету. Серія: Право*. 2015. Вип. 35. Ч. 1, т. 2. С. 11–14. 12. Белов В. А. Очерки вещного права. Научно-популярные заметки : учеб. пособие. Москва, 2015. 332 с. 13. Суханов Е. А. Вещное право: научно-познавательный очерк. Москва, 2017. 560 с. 14. Сеницын С. А. Владение и владельческая защита в гражданском праве государственной Европы. Москва, 2012. 224 с. 15. Бадаева Н. В. Владение и владельческая защита в зарубежном и российском гражданском праве : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03. Москва, 2005. 23 с. 16. Батчаев Ю. С. Защита владения в российском гражданском праве : автореф. дис. ... канд. юрид. наук :

12.00.03. Краснодар, 2005. 25 с. **17.** Добросовісність: доктрина і судова практика : зб. ст./ за ред. І. В. Спасибо-Фатєєвої. Харків : ЕКУС, 2021. 358 с.

Надійшла до редколегії 28.10.2021



Chalyi Yu. I. Protection of long-term land ownership: some problematic aspects

The ability of Ukrainian current legislation and law enforcement practice to provide effective protection of the interests of titleless bona fide landowners was critically assessed. It is noted that the problems of the long-term owners' interests protection should be solved in the scope of a more general problem, namely the protection of titleless ownership as such. Emphasis is placed on the need for autonomous formulation in the Civil Code of Ukraine of provisions on the protection of titleless ownership and possession of property based on law. This is due to the fact that these civil law institutions have a very different legal nature. The description of these institutions in the national legislation of Ukraine is highlighted, which will take into account the specifics of the legal regulation of relations on the actual ownership of property and increase the effectiveness of protection of the interests of titleless owners. The position of the highest courts of Ukraine on the extension of the regime of protection of real subjective rights to long-term ownership has been challenged. Attention is paid to the need for scientific substantiation of legislative expansion of the methods of protection of long-term land ownership. The current legislation of Ukraine allows the possibility of protecting the interests of long-term landowners only by filing a lawsuit to restore their de facto control over such property. Ways to protect against non-loss of property are not legally available to long-term landowners. It is emphasized that the possibility of satisfying the claims of the long-term owner to restore possession of the property must be linked to the condition of good faith conduct of such a plaintiff. The good faith conduct of the owner should be considered both at the time of establishment of possession and in relation to the subsequent circumstances of possession of the property. In particular, the owner of the property may know that he or she does not have a title to the property and even know who owns the property, but if the owner does not hide the fact of taking someone else's property and is willing to return the property to its owner, it should be considered bona fide.

Key words: ownership, actual possession, untitled ownership, protection of ownership, protection of long-term ownership.

