

ДО ПИТАННЯ ЗАХИСТУ ПРАВА ВЛАСНОСТІ ТА ВИЗНАЧЕННЯ СУБ'ЄКТІВ КОРИСТУВАННЯ МАЙНОМ: АНАЛІЗ СУДОВОЇ ПРАКТИКИ.

Герасимчук С.С.,
*кандидат юридичних наук,
старший викладач кафедри публічного та приватного права
Університету митної справи та фінансів
ORCID: 0000-0002-4038-3048*

Герасимчук С.С. До питання захисту права власності та визначення суб'єктів користування майном: аналіз судової практики.

У статті висвітлено судовий спосіб захисту права власності та визначено суб'єкти користування на прикладі аналізу судової практики. Визначено взаємозв'язок права власності та права користування, порядок слідування головної речі та приналежної. Наведені приклади судової справи в частині визначення судом права власності та суб'єктів права користування. Проаналізовано питання права власності в контексті ключових аспектів правовідносин між суб'єктами цивільного права. Актуалізовано положення про те, що саме ставлення держави до питання права власності визначає ознаки пануючого режиму в країні, та свідчить про розвиненість громадянського суспільства. Непорушність права власності та рівень його захисту, є своєрідним лакмусовим папірцем, який визначає рівень демократичності суспільства та ставлення держави до основних права людини та громадянина. Так, частиною 1 статті 4 ЦПК України передбачено, що кожна особа має право в порядку, встановленому цим Кодексом, звернутися до суду за захистом своїх порушених, невизнаних або оспорюваних прав, свобод чи законних інтересів. Відповідно до частини 1 статті 16 ЦК України кожна особа має право звернутися до суду за захистом свого особистого немайнового або майнового права та інтересу. Згідно зі ст. 41 Конституції України кожен має право, зокрема, володіти, користуватися і розпоряджатися своєю власністю; право приватної власності набувається в порядку, визначеному законом; ніхто не може бути протиправно позбавлений права власності, право приватної власності є непорушним (частини перша, друга, четверта). Аналіз судової практики свідчить про те, що розгляд та вирішення цивільних справ у сфері порушення права власності ускладнюється недосконалістю правової системи, необхідністю поліпшувати та змінювати існуюче законодавство в даній сфері. Визначено, що переважно звертаються особи до суду внаслідок порушень, пов'язаних з відсутністю реєстрації права власності на нерухоме майно, втрату правостановлюючих документів, отримання правостановлюючих документів неналежними суб'єктами, наявністю у складі нерухомого майна самочинних об'єктів, тощо.

Ключові слова: приватизація, державна реєстрація, визнання протиправними дій, скасування рішень органу місцевого самоврядування, земельна ділянка, домоволодіння, захист права власності, позовні вимоги, землеустрій, позивач, відповідач, власник майна.

Gerasimchuk S.S. On the question of protection of property rights and determination of subjects of property use: analysis of judicial practice.

The article highlights the method of protecting the right of ownership and determining the subjects of use on the example of the analysis of judicial practice. The interrelationship of the right of ownership and the right of use, the order of following the main thing and the accessory thing are determined. Examples of a court case in terms of the court's determination of the right of ownership and subjects of the right of use are given. The issue of property rights is analyzed in the context of a key aspect of social relations between subjects of civil law. The provision that the state's attitude to the issue of property rights determines the features of the ruling regime in the country and testifies to the development of civil society has been updated. The inviolability of the right to property and the level of its protection is a

kind of litmus test that determines the level of democratic society and the state's attitude to basic human and citizen rights. Thus, Part 1 of Article 4 of the Civil Code of Ukraine stipulates that every person has the right, in accordance with the procedure established by this Code, to apply to the court for the protection of his violated, unrecognized or disputed rights, freedoms or legitimate interests. According to Part 1 of Article 16 of the Civil Code of Ukraine, every person has the right to apply to the court for the protection of his personal non-property or property right and interest. According to Article 41 of the Constitution of Ukraine, everyone has the right, in particular, to own, use and dispose of their property; the right to private property is acquired in accordance with the procedure established by law; no one can be unlawfully deprived of the right to property, the right to private property is inviolable (parts one, two, four). Analysis of court practice shows that consideration and resolution of civil cases in the field of violation of property rights is complicated by the imperfection of the legal system, the need to improve and change the existing legislation in this field. It was determined that mostly people go to court due to violations related to the lack of registration of ownership rights to real estate, loss of title documents, receipt of title documents by improper entities, presence of self-acting objects in real estate.

Key words: privatization, state registration, recognition of illegal actions, annulment of decisions of the local self-government body, land plot, home ownership, protection of property rights, claims, land management, plaintiff, defendant, property owner.

Постановка проблеми. Статтею 1 Першого протоколу Європейської конвенції з прав людини передбачено, що кожна фізична або юридична особа має право мирно володіти своїм майном. Ніхто не може бути позбавлений свого майна інакше як в інтересах суспільства і на умовах, передбачених законом або загальними принципами міжнародного права. Останніми роками питання про захист права власності набуло важливого теоретичного і практичного значення. Аналіз сучасної судової практики свідчить, що немає єдиної позиції судових органів з вирішення спорів, пов'язаних з порушенням права власності. Суди загальної юрисдикції і господарські суди, розглядаючи спори, пов'язані із захистом порушених прав, неоднозначно застосовують норми чинного законодавства, тому невизначеність судових органів в питанні одноманітного застосування положень цивільного права до спорів даної категорії призводить до порушення конституційних прав власників.

Стан опрацювання. Дослідженням цієї тематики, зокрема проблемами права власності, займалися такі вчені цивілісти, як: В. Скрипник, І. Дзера, А. Новосад, Н. Майданик, Ю. Корнеєв, С. Дяченко, Н. Горобець, О. Гнатів, О. Кухарев та ін.

Метою статті є детальне теоретичне дослідження такої правової категорії як захист права власності, дослідження можливостей захисту порушених прав на прикладі аналізу судової практики.

Виклад основного матеріалу. Взаємодія учасників цивільних правовідносин, зокрема, у відносинах права власності супроводжується реалізацією суб'єктивного цивільного права. Нерідко в процесі реалізації даного виду правовідносин відбуваються порушення, які призводять до судових процесів по їх відновленню. Ст. 16 Цивільного кодексу України (далі – ЦК України) встановлює способи захисту цивільних прав та інтересів. Одним із таких способів є звернення до суду [1].

В юридичній літературі позов про визнання права власності характеризується такими визначальними ознаками: 1) наявність дійсного, а не уявного спору про право з особою, яка не визнає право позивача або оспорує його, вважаючи майно своєю власністю; 2) відсутність зобов'язальних правовідносин між позивачем і відповідачем з приводу спірного майна; 3) обов'язок позивача довести правомірність підстав набуття права власності на спірне майно [2, с. 57].

В ході розгляду питання про систему цивільно-правових засобів захисту права власності слід звернути увагу на те, що судові засоби захисту у залежності від характеру посягання на права власника і змісту захисту, який надається власнику, виділяють такі цивільно-правові засоби захисту: речові та зобов'язально-правові. До речових позовів відносяться: 1) вимоги неволодіючого власника до незаконного володільця про витребування майна (віндикаційний позов); 2) вимоги власника щодо усунення порушень права власності, які не пов'язані з володінням (негаторний позов); 3) вимоги власника про визнання права власності. Зобов'язально-правові засоби захисту засновані на охороні майнових інтересів сторін у цивільному правочині, а також осіб, які зазнали шкоди в результаті недоговорного завдання шкоди їхньому майну [3, с. 24]. Вимоги про захист

цих інтересів безпосередньо не впливають з права власності. Позови власника до правопорушника, з яким він пов'язаний зобов'язальними правовідносинами (договірними і недоговірними), спрямовані як на усунення перешкод у здійсненні права власності (позови про повернення речей, наданих у користування за договором; позови про повернення безпідставно отриманого майна), так і на відшкодування шкоди або збитків [3, с. 25].

Відповідно до ЦК України, кожна особа має право на звернення до суду з метою захисту свого особистого немайнового або майнового права й інтересу. Під судовим захистом права власності пропонується розуміти заходи, які вживаються уповноваженою особою шляхом звернення до суду, спрямовані на попередження порушення права власності, припинення його порушення або відновлення порушеного права власності на об'єкт цивільних прав, що підлягає охороні у встановленому законом порядку [4, с. 66].

Цікавою є судова практика винесення рішень про визнання протиправними дій, скасування рішень органу місцевого самоврядування, рішень про державну реєстрацію, записів про право власності, державної реєстрації земельної ділянки, визнання недійсним договору купівлі-продажу земельної ділянки, визнання права на завершення процедури приватизації землі.

Дніпровський апеляційний суд виніс постанову від 22 листопада 2023 року у справі про визнання протиправними дій, скасування рішень органу місцевого самоврядування, рішень про державну реєстрацію, записів про право власності, державної реєстрації земельної ділянки, визнання недійсним договору купівлі-продажу земельної ділянки, визнання права на завершення процедури приватизації землі. Зупинимося на аспектах встановлення факту права власності та користування земельною ділянкою, відмови в частині позову на право по завершенню приватизації землі.

Так, з матеріалів справи вбачається, що у червні 2020 року позивач Т. звернулася до суду с позовом до відповідача Ч. В обґрунтування позову позивач зазначила, що на підставі Свідоцтва про право на спадщину за законом в 2010 році вона отримала у спадщину після смерті своєї матері домоволодіння № 90 по вулиці Ж. яке згідно з Витягом із реєстру прав власності на нерухоме майно знаходиться на земельній ділянці площею 2 552 кв. м. Позивач вказала, що домоволодіння з 17.04.1933 р. безперервно належало родині позивача на праві приватної власності, та особисто позивачу належить із 2010 року на підставі Свідоцтва про право на спадщину за законом після смерті її матері, яка в свою чергу успадкувала домоволодіння після смерті свого чоловіка який помер у 2001 році, та який відповідно до Свідоцтва про право на спадщину успадкував від своєї матері у 1992 році, яка разом зі своїм чоловіком стали його власниками на підставі Умови про обмін хатами та левадами від 17.04.1933 р. У позові зазначено, що землекористування земельною ділянкою під домоволодінням, яке успадкувала позивач, виникло з 17 квітня 1933 року відповідно до Умови про обмін хатами та левадами, посвідченої та зареєстрованої в Ломівській сільраді 20.04.1933, та вказана земельна ділянка не підлягала вилученню і мала площу 5 691 кв. м, що узгоджувалося з положеннями примірних статутів сільськогосподарської артілі, оскільки мати та батько позивача буди членами артілі. У подальшому межі земельної ділянки під домоволодінням № 90 неодноразово встановлювалися та погоджувалися починаючи з 17.04.1933 року, що підтверджується відповідними рішеннями та розписками суміжних користувачів. Родина позивачки з 1933 року виконувала обов'язки, передбачені відповідним земельним законодавством про землекористування щодо сплати органам державної влади та органам місцевого самоврядування земельних платежів у належних розмірах. Мати позивача за своє життя у 2006 році розпочала процедуру приватизації земельної ділянки площею 2552 кв. м по фактичному розміщенню домоволодіння № 90. Також позивач надала до Дніпропетровської міської ради заяву про те, що у 2008 році їй було надано у приватну власність земельну ділянку площею 0,1000 га під будівництво індивідуального житлового будинку, яка є суміжною з домоволодінням № 90, та домоволодінням № 92. Однак, у період із січня по березень 2020 року на територію домоволодіння, яке належить на праві приватної власності позивачу, неодноразово намагалися проникнути незнайомі особи, які стверджували, що частина території земельної ділянки під домоволодінням, яка використовується нею під огорою, та заїзд із боку провулку на територію її домоволодіння, було передано їм Дніпровською міською радою у приватну власність, за відсутності письмової згоди позивача, як землекористувача. У зв'язку з цим, за заявою позивача неодноразово викликалися органи поліції, з метою недопущення протиправного порушення її права власності та права користування земельною ділянкою. На адвокатський запит представника позивача у 2020 Дніпровська міська рада

повідомила, що у 2018 році Дніпровська міська рада прийняла рішення про передачу земельної ділянки у власність відповідачу Ч. для будівництва та обслуговування житлового будинку, господарський будівель і споруд (присадибна ділянка) в районі вул. Ж за рахунок земель, не переданих у власність або користування. Позивач зазначає, що з плану земельної ділянки, який є додатком до рішення Дніпровської міської вбачається, що Дніпровська міська рада виділила та передала у власність відповідача Ч. земельну ділянку площею 0,1000 га частково за рахунок земельної ділянки площею 2552 кв. м. 90 з розміщеними на ній об'єктами домоволодіння, які перебувають у приватній власності позивача, та за рахунок земельної ділянки суміжної з земельною ділянкою під домоволодінням № 90, яка за заявою позивача від 2008 р. перебуває в стадії приватизації. Позивач зауважує, що відповідач Ч., жодного разу не звертався до Дніпровської міської ради із заявою або клопотанням про надання йому у приватну власність земельної ділянки, яку Дніпровська міська рада йому надала. Звертаючись із заявою до міської ради про надання дозволу на розроблення проекту відведення земельної ділянки відповідач Ч. зазначив зовсім іншу земельну ділянку та не вказав, яке саме речове право він бажав отримати на іншу земельну ділянку. Тому, як вважає позивач, Дніпровська міська рада фактично без будь-яких правових підстав передала у власність відповідачу Ч. земельну ділянку отримав дозвіл та погодив межі земельної ділянки фактично накладеної на земельну ділянку під приватним домоволодінням № 90 по вул. Ж до складу якої увійшли дерева та споруди домоволодіння позивача, проте, жодних геодезичних працівників на території належного їй домоволодіння у період розробки проекту землеустрою не було. Також позивач вказує на те, що у 2017 року відповідач Ч. погодив межі земельної ділянки зі своєю дружиною Ч., яка станом на 2017 рік ще не була власником суміжної земельної ділянки. Із метою ухилення від погодження меж земельної ділянки із позивачем, як суміжним землекористувачем земельної ділянки площею 2552 кв. м, за рахунок якої було виділено спірну земельну ділянку відповідача Ч. землевпорядна організація зазначила, що по межі з суміжною земельною ділянкою позивача знаходиться «проїзд», проте жодних проїздів та доріг на території домоволодіння № 90 по вул. Ж з квітня 1933 року не було, завжди був огорог, сад, якими користувалася родина позивача. Отже, посилаючись на вказані обставини, позивач вважає, що враховуючи, що в користування позивача разом із спадковим домоволодінням перейшла земельна ділянка для обслуговування цього нерухомого майна площею 2552 кв. м, то протиправна передача Дніпровською міською радою земельної ділянки площею 0,1000 га зі складу земельної ділянки площею 2552 кв. м сільськогосподарського призначення за адресою: м. Дніпро, вул. Ж. у власність відповідачу Ч., без її вилучення з користування у позивача та припинення права користування, без прийняття рішення про зміну цільового використання цієї земельної ділянки перешкоджає позивачу належним чином реалізувати своє право на отримання вказаної земельної ділянки у власність (на приватизацію), на якій розташоване домоволодіння в тому розмірі, який є необхідний для його утримання. Крім того, позивач посилається на те, що 28 квітня 2020 року між відповідачем Ч. та покупцем К. було незаконно укладено купівлі-продажу земельної ділянки площею 0,1 (га).

Судом першої інстанції в процесі розгляду справи встановлено, що дійсно позивач Т. є власником домоволодіння № 90, що підтверджується даними із Державного реєстру речових прав на нерухоме майно. Також було встановлено, що $\frac{1}{2}$ частину домоволодіння № 90 позивачем було успадковано після смерті матері, і $\frac{1}{2}$ частину домоволодіння № 90 позивач отримала у власність на підставі договору про розподіл спадкового майна. Вказаним судовим рішенням, яке набрало законної сили встановлено, що право користування позивачем земельною ділянкою площею 2552 кв. м під домоволодінням за адресою вул. Ж, буд. 90 у місті Дніпрі було набуто в установленому законом порядку, а тому не втрачається та зберігається за **позивачем до його належного переоформлення**, оскільки право користування земельною ділянкою, отримане до набрання чинності новою редакцією Земельного кодексу України, визнається державою в повному обсязі. Задовольняючи частково позовні вимоги, суд першої інстанції виходив з наявності підстав для їх часткового задоволення, оскільки в користування позивача разом із спадковим домоволодінням перейшла земельна ділянка для обслуговування цього нерухомого майна площею 2552 кв. м, то протиправна передача Дніпровською міською радою земельної ділянки площею 0,1000 га зі складу земельної ділянки площею 2552 кв. м сільськогосподарського призначення за адресою: м. Дніпро, вул. Ж 90, у власність відповідачу Ч. без її вилучення із користування у позивача та припинення права користування, без прийняття рішення про зміну цільового використання цієї земельної ділянки, перешкоджає позивачу належним чином реалізувати своє право на отримання

вказаної земельної ділянки у власність чи інше речове право, на якій розташоване домоволодіння в тому розмірі, який є необхідний для його утримання. Таким чином, суд першої інстанції дійшовши висновку, що спірна земельна ділянка, яка рішенням Дніпровської міської ради у 2018 році була передана у власність відповідачу Ч. є частиною земельної ділянки, що знаходилась у законному користуванні позивача Т. Ч. вважав за потрібне визнати протиправним та скасувати рішення Дніпровської міської ради в частині надання дозволу відповідачу Ч. на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки для будівництва та обслуговування жилих будинків, господарських будівель і споруд (присадибні ділянки) [5].

Необхідно зазначити, що до часу набрання чинності Цивільним кодексом України 2003 року та Законом України від 01 липня 2004 року «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» виникнення права власності на будинки, споруди не залежало від державної реєстрації цього права. до 05 серпня 1992 року не передбачалася процедура введення приватних житлових будинків в експлуатацію при оформленні права власності. Документом, який засвідчує відповідність закінчених будівництвом до 5 серпня 1992 року житлових будинків вимогам законодавства, будівельним нормам та державним стандартам і правилам, зокрема, для потреб державної реєстрації прав власності на нерухоме майно, є технічний паспорт, складений за результатами технічної інвентаризації. Пленум Верховного Суду України у п. 9 постанови «Про практику застосування судами законодавства, що регулює право приватної власності громадян на жилий будинок» № 7 від 04.10.1991 роз'яснив, що право власності на жилий будинок, збудований громадянином на відведеній йому в установленому порядку земельній ділянці і прийнятий в експлуатацію, виникає з часу його реєстрації у виконкомі місцевої ради [6]. До особи, яка набула право власності на житловий будинок (крім багатоквартирного), будівлю або споруду, переходить право власності, право користування на земельну ділянку, на якій вони розміщені, без зміни її цільового призначення в обсязі та на умовах, встановлених для попереднього землевласника (землекористувача) (частина перша статті 377 Цивільного кодексу України).

Частина друга статті 120 ЗК України закріплює принцип цілісності об'єкта нерухомості із земельною ділянкою, на якій цей об'єкт розташований. За приписом цієї частини визначення правового режиму земельної ділянки перебуває у прямій залежності від права власності на відповідні житловий будинок, будівлю чи споруду (висновок Верховного Суду України, викладений у постанові від 12 жовтня 2016 року у справі № 6-2225цс16) [6]. Перехід права на земельну ділянку до нового набувача нерухомого майна відбувається в силу прямого припису закону, незалежно від волі органу, який уповноважений розпоряджатися земельною ділянкою. Таким чином, з моменту переходу права власності на розташоване на земельній ділянці нерухоме майно до нового власника у правовідносинах користування земельною ділянкою, на якій знаходиться це майно, відбувається фактична заміна землекористувача: права й обов'язки землекористувача переходять до нового власника відповідного нерухомого майна. Отже, **нерухоме майно нерозривно пов'язане із земельною ділянкою**, на якій воно знаходиться, і переміщення такого майна неможливе без його знецінення, а отже, використання споруд, належних позивачу, неможливе без відповідної земельної ділянки. Враховуючи вищевикладене, суд першої інстанції, із урахуванням встановлених вище обставин справи та аналізу наведених положень Земельного кодексу України, дійшов до вірного висновку, що право користування земельною ділянкою площею 2552 кв. м під домоволодінням за адресою вул. Ж у місті Дніпрі, було набуто в установленому законом порядку, а тому не втрачається та зберігається за позивачем до його належного переоформлення, оскільки право користування земельною ділянкою, отримане до набрання чинності новою редакцією Земельного кодексу України, визнається державою в повному обсязі.

В частині задоволення вимог суд першої інстанції та апеляційний суд **відмовив, щодо визнання за позивачем першочергового права на завершення процедури приватизації землі**, та одержання правостановлюючих документів яке належить на праві приватної власності Суд першої інстанції виходив з того, що вказана заява до тепер не розглянута, в той час як вирішення даного питання відноситься до дискреційних повноважень органу місцевого самоврядування – Дніпровської міської ради. Відповідно, до компетенції суду входить вже надання правової оцінки результатам розгляду даної заяви, дій чи бездіяльності органу місцевого самоврядування щодо розгляду такої заяви [5].

Висновки. Таким чином, підбиваючи підсумок, можна зробити висновок, що аналіз судової практики свідчить про те, яке актуальне значення має судовий спосіб захисту, зокрема, при по-

рушенні права власності.. Аналіз представленої судової справи дає змогу зробити висновок, що з одного боку звернення до суду є дієвим способом встановлення факту права власності і судові рішення по даній справі буде ще одним підтвердженням права власності, з іншого боку, розгляд та вирішення цивільних справ у сфері порушення права власності ускладнюється недосконалістю правової системи, необхідністю поліпшувати та змінювати існуюче законодавство в даній сфері.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ:

1. Цивільний кодекс України: Закон України від 16.01.2003 р. № 435-IV// *Відомості Верховної Ради України*. 2003. – № 40–44, ст. 356.
2. Кухарев О.Є. Окремі аспекти вирішення спорів щодо визнання права власності на спадкове майно // *Вісник Верховного Суду України*. 2017. № 11-12. С. 57–65.
3. Цивільно-правовий захист права власності: навч.-метод. посіб. для здобув. освітньо-наук. програми «Д-р філософії» за ред.: Є.О. Харитонова, К.Г. Некіт; Нац. ун-т «Одеська юрид. академія». 2023. 53 с.
4. Дяченко С.В. Захист права власності у разі його обмеження з метою забезпечення позову. *Юридичний науковий електронний журнал*. 2021. № 7 с. 65–68.
5. Постанова Дніпровського апеляційного суду м. Дніпра від 22 листопада 2023 року / справа № 199/2213/20.
6. Постанова Верховного Суду України від 12 жовтня 2016 року у справі № 6-2225цс16).