

УДК 349.412

DOI <https://doi.org/10.24144/2307-3322.2024.84.2.24>

ВІНДИКАЦІЙНИЙ ЗАХИСТ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНІ ДІЛЯНКИ: СУЧАСНІ НАУКОВО-ТЕОРЕТИЧНІ ТА ПРАКТИЧНІ ОСОБЛИВОСТІ

Заєць О.І.,
*кандидат юридичних наук, доцент,
доцент кафедри земельного та аграрного права,
Київський національний університет імені Тараса Шевченка
ORCID: 0000-0001-7969-2465*

Заєць О.І. Виндикаційний захист прав на земельні ділянки: сучасні науково-теоретичні та практичні особливості.

Статтю присвячено аналізу науково-теоретичних підходів та судової практики виндикаційного захисту прав на земельні ділянки. Реформування суспільних відносин вимагають періодичного переосмислення правових категорій та практики їх застосування. Тому періодичне співставлення наукових позицій у сфері захисту земельних прав з судовою практикою у цій сфері є надзвичайно необхідним. Дослідження зосереджено на висвітленні питань співвідношення виндикаційного захисту з іншими способами захисту: реституція, кондикція, визнання земельного права, визнання актів органів публічної влади недійсними, негаторний спосіб захисту тощо. Особливою специфікою і проблемою захисту саме прав на землю є правильність обрання виндикаційного чи негаторного способу захисту, оскільки сучасна судова практика внесла в це питання свої корективи. В цьому ключі в статті особливу увагу приділено захисту у випадку самовільного зайняття земельної ділянки. Єдиною формою захисту у випадку самовільного заняття земельних ділянок, яка прямо вказана в законодавстві, є судова форма захисту. В той же час спосіб захисту в законі не зазначено, що створило з цього приводу наукову дискусію, окреслену у статті. Враховуючи систематизовані висновки судової практики щодо випадків обрання виндикаційного чи негаторного способів захисту, самовільне зайняття земельної ділянки є опосередкованим тимчасовим незаконним володінням. У разі порушень законного володіння з боку такого тимчасового незаконного володільця земельної ділянки як власник, так і тимчасовий законний володільця (користувач) має застосовувати негаторний захист. Підсумовуючи, можемо зробити висновок, що сучасна судова практика в основному визначилася зі способами захисту прав на землю. Не у всіх випадках такі підходи підтримуються юридичною наукою. Але разом з тим це вносить певну визначеність у регулювання земельних відносин та створює відносно стабільне підґрунтя для захисту земельних прав.

Ключові слова: виндикаційний захист; негаторний захист; земельна ділянка; право на земельну ділянку; право власності; земельне право; земельне законодавство; державна реєстрація; судова практика; самовільне зайняття.

Zaiets O.I. Vindicatio defense of rights to land plots: modern scientific, theoretical and practical peculiarities.

The article is devoted to the analysis of theoretical approaches and judicial practice of vindicatio defense of rights to land plots. Reforming social relations requires periodic rethinking of legal categories and the practice of their application. Therefore, periodic comparison of scientific positions in the field of land rights defense with judicial practice in this field is extremely necessary. The research is focused on highlighting the issues of correlation of vindicatio defense with other remedies of defense: restitution, condictio, recognition of land rights, recognition of acts of public authorities as invalid, negatorio method of defense, etc. A special feature and problem of the defense of rights to land is the correctness of choosing a vindicatio or negatorio defense, since modern judicial practice has made its corrections in this matter. In this vein, the article pays special attention to defense in case of arbitrary occupation of land. The only form of defense in case of arbitrary occupation of land plots, which is directly indicated

in the legislation, is a judicial one. At the same time, the remedy of defense is not specified in the law, which created a scientific discussion on this matter outlined in the article. Taking into account the systematic conclusions of judicial practice regarding the cases of choosing vindicatio or negatorio defense, arbitrary occupation of a land plot is an indirect temporary illegal possession. In the case of violations of legal ownership by such a temporary illegal owner of a plot of land, both the owner and the temporary legal user must apply negatorio defense. Summing up, we can conclude that modern judicial practice has mainly determined the ways of defending land rights. In not all cases, such approaches are supported by legal science. But at the same time, it brings some certainty to the regulation of land relations and creates a relatively stable basis for the defense of land rights.

Key words: vindication protection; negative protection; land plot; the right to a land plot; ownership; land law; land legislation; state registration; jurisprudence; arbitrary occupation.

Постановка проблеми. Віндикаційний захист (витребування майна з чужого незаконного володіння) є одним з найдавніших, відомих ще з римського права, способів захисту речових прав на нерухоме майно. Його назва походить від латинських слів “*vim dicere*” – “оголошую про застосування сили”. Віндикаційний захист здійснюється шляхом подання віндикаційного позову і є виключно юрисдикційною формою захисту. Є думка, що він є спеціальним речево-правовим різновидом такого загального способу захисту як відновлення становище, яке існувало до порушення права шляхом поновлення власника (користувача) у володінні земельною ділянкою (п. 4 ч. 2 ст. 16 ЦК України) і здійснюється у судовому порядку. Вважається, що застосовується він тільки до індивідуально-визначених речей, якими власне і є земельні ділянки.

Мета дослідження. Метою даного дослідження є аналіз науково-теоретичних підходів та практичних особливостей, зокрема, практики Верховного суду в частині застосування віндикаційного захисту у земельних відносинах, в тому числі з метою відмежування його від суміжних способів захисту.

Стан опрацювання проблематики. Питання віндикаційного захисту прав на землю в сучасній юридичній науці досліджувалися такими вченими як Кулинич О.П., Третяк Т.О., Мірошніченко А.М., Попов Ю.Ю., Ріпенко А.І. та багатьма іншими. В той же час, реформування суспільних відносин вимагають періодичного переосмислення правових категорій та практики їх застосування. Тому періодичне співставлення наукових позицій у сфері захисту земельних прав з судовою практикою у цій сфері є надзвичайно необхідним.

Виклад основного матеріалу. Правове підґрунтя цього виду захисту складає ст. 387 ЦК України “Право власника на витребування майна із чужого незаконного володіння”, яка передбачає, що власник має право витребувати своє майно від особи, яка незаконно, без відповідної правової підстави заволоділа ним. Тобто, іншими словами і враховуючи, що формою віндикаційного захисту є віндикаційний позов, в юриспруденції поширено висловлювання “віндикаційний позов – це позов неволодіючого власника до володіючого невластника”. Позивач, як відмічає Мірошніченко А.М., має доказати своє право на витребуване майно, тобто свій юридичний титул. Відомо, що видимість права власності може не завжди відповідати дійсності [1].

Тут принагідно нагадаємо, що віндикаційним способом захищається не тільки право власності, але й інші речові права на землю відповідно до ст. 396 ЦК України. Крім того, одним із суттєвих і найпроблемніших питань, які в сучасній судовій практиці впливають на обрання віндикаційного способу захисту на противагу, зокрема, негаторному, і навпаки, є питання юридичних засад володіння земельними ділянками та за яких умов можна вважати його порушенням. Але це питання було вже певною мірою нами досліджено [2].

Цивільне законодавство розділяє особу добросовісного володільця (набувача) та недобросовісного володільця (набувача), що відповідно впливає на правові наслідки застосування віндикаційного захисту, особливо щодо земельних ділянок. Важливими при витребуванні земельних ділянок є статті 388 “Право власника на витребування майна від добросовісного набувача”, 390 “Розрахунки при витребуванні майна із чужого незаконного володіння”, 400 “Обов’язок недобросовісного володільця негайно повернути майно особі, яка має на нього право власності чи інше право або яка є добросовісним володільцем” ЦК України. Так, відповідно до ч. 3 ст. 388 ЦК України якщо майно було набуто безвідплатно в особи, яка не мала права його відчужувати, власник має право витребувати його від добросовісного набувача у всіх випадках. Поширеним випадком безвідплатного набуття земельної ділянки у земельному праві є приватизація. І цілком можливим

є те, що уповноважений орган державної влади або місцевого самоврядування може бути особою, яка не мала права відчужувати таку земельну ділянку (наприклад, коли ділянка вже перебуває у приватній власності, а орган публічної влади про це не знав, або коли органи місцевого самоврядування розпоряджаються землями державної власності і навпаки).

В умовах начебто зрозумілого правового регулювання при застосуванні віндикаційного захисту прав на земельні ділянки у науці і судовій практиці все-таки існує цілий ряд “підводних каменів”, які варто знати. В першу чергу це питання співвідношення віндикаційного захисту з іншими способами захисту: реституція, визнання земельного права, визнання актів органів публічної влади недійсними, негаторний спосіб захисту тощо. Також специфікою і проблемою захисту саме прав на землю є правильність обрання віндикаційного чи негаторного способу захисту, оскільки сучасна судова практика внесла в це питання свої корективи [2].

Віндикація vs реституція. Відповідно до ч. 2 ст. 216 ЦК України у разі недійсності правочину кожна із сторін зобов’язана повернути другій стороні у натурі все, що вона одержала на виконання цього правочину, а в разі неможливості такого повернення, зокрема тоді, коли одержане полягає у користуванні майном, виконаній роботі, наданій послугі, - відшкодувати вартість того, що одержано, за цінами, які існують на момент відшкодування. В юридичній науці такий наслідок недійсності правочину (він же спеціальний спосіб захисту у договірних правовідносинах) називається реституцією.

Зрозуміло, що земельна ділянка може бути об’єктом договірних правовідносин (оренди, емфітевзису, суперфіцію, сервітуту, іпотеки, купівлі-продажу, дарування тощо). Тому при вирішенні питання недійсності таких договорів може виникнути необхідність повернення земельних ділянок, в тому числі і в судовому порядку. Тим більше що ст. 210 ЗК України передбачає, що угоди, укладені із порушенням встановленого законом порядку купівлі-продажу, ренти, дарування, застави, обміну земельних ділянок, визнаються недійсними за рішенням суду.

Таким чином, і реституція і віндикація являють собою повернення земельних ділянок, які незаконно вибули з володіння власника або іншого титульного володільця. Відмінності застосування віндикації і реституції допомагає з’ясувати Постанова Пленуму Верховного Суду України від 6 листопада 2009 р. № 9 “Про судову практику розгляду цивільних справ про визнання правочинів недійсними”. Так, відповідно до п. 10 цієї Постанови реституція як спосіб захисту цивільного права (ч. 1 ст. 216 ЦК України) застосовується лише в разі наявності між сторонами укладеного договору, який є нікчемним чи який визнано недійсним. У зв’язку з цим вимога про повернення майна, переданого на виконання недійсного правочину, за правилами реституції може бути пред’явлена тільки стороні недійсного правочину. Норма ч. 1 ст. 216 ЦК України не може застосовуватись як підстава позову про повернення майна, переданого на виконання недійсного правочину, яке було відчужене третій особі. Не підлягають задоволенню позови власників майна про визнання недійсними наступних правочинів щодо відчуження цього майна, які були вчинені після недійсного правочину. Доказом цьому є численні приклади судової практики попередніх років, зазначені нижче.

У цьому разі, говорить Постанова Пленуму Верховного Суду України від 6 листопада 2009 р. № 9, майно може бути витребуване від особи, яка не є стороною недійсного правочину, шляхом подання віндикаційного позову, зокрема, від добросовісного набувача - з підстав, передбачених ч. 1 ст. 388 ЦК України. Відповідно до ч. 5 ст. 12 ЦК України добросовісність набувача презюмується. Якщо судом буде встановлено, що набувач знав чи міг знати про наявність перешкод до вчинення правочину, в тому числі й те, що продавець не мав права відчужувати майно, це може свідчити про недобросовісність набувача і є підставою для задоволення позову про витребування у нього майна.

Спільним для цих способів захисту є те, що рішення суду про задоволення позову про повернення земельної ділянки, переданої за недійсним правочином, чи витребування земельної ділянки із чужого незаконного володіння є підставою для здійснення державної реєстрації речового права на таку ділянку, що підлягає державній реєстрації, а також скасування попередньої реєстрації (ст. 27 Закону України від 1 липня 2004 р. «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»).

Для прикладу, Постанова Великої Палати Верховного Суду від 1 жовтня 2019 р. у справі № 911/2034/16 про визнання недійсними наказів та договорів іпотеки, витребування земельних ділянок (п.п. 46, 47) звертає увагу на те, що власник з дотриманням вимог ст. 388 ЦК України

може витребувати належне йому майно від особи, яка є останнім його набувачем, незалежно від того, скільки разів це майно було відчужене до того, як воно потрапило у володіння останнього набувача. Для такого витребування оспорування рішень органів державної влади чи місцевого самоврядування, ланцюгу договорів, інших правочинів щодо спірного майна і документів, що посвідчують відповідне право, не є необхідним.

Віндикація vs кондикція. Способом захисту, в основі якого аналогічно до віндикації лежить повернення чужого майна, є кондикція (глава 83 ЦК України “Набуття, збереження майна без достатньої правової підстави”). І оскільки в судовій практиці по вирішенню земельних спорів з’явилися справи, в яких вона застосовується, коротко розглянемо співвідношення цих двох способів захисту.

Відповідно до ст. 1212 ЦК України особа, яка набула майно або зберегла його у себе за рахунок іншої особи (потерпілого) без достатньої правової підстави (безпідставно набуте майно), зобов’язана повернути потерпілому це майно. Особа зобов’язана повернути майно і тоді, коли підстава, на якій воно було набуте, згодом відпала. Положення цієї глави застосовуються також до вимог, зокрема, про витребування майна із чужого незаконного володіння повернення, а також виконаного за недійсним правочином.

Наука цивільного і земельного права обґрунтували [3, 1] що віндикація є речово-правовим способом захисту прав на земельні ділянки, а кондикція – це зобов’язально-правовий спосіб захисту. І у випадку незаконного заволодіння земельною ділянкою основним способом захисту буде саме віндикація. Саме цей спосіб захисту речових прав на землю передбачає, на відміну від кондикції, ранжування набувача на добросовісного і недобросовісного, які не можна не враховувати. Для кондикційних же зобов’язань це не має значення, тобто вина боржника не оцінюється. Важливим є лише факт неправомірного набуття (збереження) майна однією особою за рахунок іншої.

Субсидіарність застосування кондикції до повернення земельної ділянки з чужого незаконного володіння може полягати у відшкодуванні доходів від безпідставно набутого майна і витрат на його утримання (ст. 1214 ЦК України), які для віндикації не передбачені. Така сама субсидіарність кондикційних вимог обґрунтована і для реституції, відшкодування шкоди тощо.

Самостійне, а не субсидіарне, застосування правил про кондикцію щодо земельних ділянок також цілком можливе, але тоді мова вже не буде йти про їх повернення. Вони підлягають застосуванню лише до відносин щодо розрахунків між учасниками відносин, коли «повернення» земельної ділянки є неможливим [1]. Так, Велика Палата Верховного Суду вважає, що до моменту оформлення власником об’єкта нерухомого майна права оренди земельної ділянки, на якій розташований цей об’єкт, відносини з фактичного користування земельною ділянкою без укладеного договору оренди та недоотримання її власником доходів у вигляді орендної плати є за своїм змістом кондикційними. Фактичний користувач земельної ділянки, який без достатньої правової підстави за рахунок власника цієї ділянки зберіг у себе кошти, які мав сплатити за користування нею, зобов’язаний повернути ці кошти власнику земельної ділянки на підставі ч. 1 ст. 1212 ЦК України (Постанова Великої Палати Верховного Суду від 20 листопада 2018 р. у справі № 922/3412/17). В цьому прикладі очевидно є неможливість повернення земельної ділянки власнику в натурі, оскільки на ній розташований об’єкт нерухомого майна, який належить іншому власнику. Власник нерухомого майна на момент спору не оформив правовідносини з власником земельної ділянки (наявність його вини при цьому не має значення), фактично володіє і користується нею, але не сплачує за це. У сучасній судовій практиці це є достатньо поширеним прикладом кондикції в земельних правовідносинах.

Віндикація vs визнання земельних прав та інших способів захисту. В питанні співвідношення визнання земельних прав та визнання недійсними актів органів публічної влади з віндикаційним способом захисту земельних прав можемо відзначити, що Верховний Суд послідовно відстоює позицію, що при наявності спеціальних способів захисту загальні не є ефективними.

Так, у Постанові Великої Палати Верховного Суду від 30 червня 2024 р. № 19/028-10/13 (п. 10.8–10.10) зазначається, що задоволення вимоги про витребування майна з незаконного володіння особи, за якою воно зареєстроване на праві власності, відповідає речово-правовому характеру віндикаційного позову та призводить до ефективного захисту прав власника. У тих випадках, коли має бути застосована вимога про витребування майна з чужого незаконного володіння, вимога власника про визнання права власності чи інші його вимоги, спрямовані на уникнення застосування приписів статей 387 і 388 ЦК України, є неефективними. Таким чином, власник

з дотриманням вимог статей 387 і 388 ЦК України може витребувати належне йому майно від особи, яка є останнім його набувачем, незалежно від того, скільки разів це майно було відчужене до того, як воно потрапило у володіння останнього набувача. Для витребування майна оспорювання рішень органів державної влади чи місцевого самоврядування, ланцюга договорів, інших правочинів щодо спірного майна і документів, що посвідчують відповідне право, визнання права власності на спірне майно не є ефективним способом захисту прав; при цьому позивач у межах розгляду справи про витребування майна з чужого володіння вправі посилатися, зокрема, на незаконність рішення органу державної влади чи місцевого самоврядування, без заявлення вимоги про визнання його недійсним; таке рішення за умови його невідповідності закону не тягне правових наслідків, на які воно спрямоване.

Раніше Ріпенко А.І. [1] обґрунтував такий підхід, відзначаючи що самі права тут стають предметом спору, який має вирішити суддя. Отже, за ввіндоваційним позовом щодо земельної ділянки (та іншої нерухомості) завжди розглядається спір про право. Тобто якщо з правом була передана і земельна ділянка, то захист являє собою подвійний позов: про визнання права і про витребування ділянки, бо обґрунтування права позивача, як було зазначено вище, є обов'язковим. Такі позови, на думку вченого, можуть доповнюватись вимогами про визнання прав. Але, як бачимо, наведена вище сучасна судова практика у земельних спорах це спростувала.

Віндикування vs негаторний захист прав на землю. Питанням негаторного захисту прав на землю та його співвідношення з віндикуванням в сучасній судовій практиці ми присвятили окрему працю [2]. Тому зараз зупинимося тільки на питаннях захисту у випадку самовільного зайняття земельної ділянки, яке довгий час залишається дискусійним у юридичній науці і практиці, хоча Верховний суд має певні, хоч і непрямі висновки щодо способу захисту при подібних правопорушеннях. Проблема того, якого способу захисту потребує особа у разі самовільного захоплення її земельної ділянки – повернення земельної ділянки як способу захисту, що реалізується віндикуванням позовом, чи усунення перешкод у користуванні земельної ділянки як способу, що реалізується негаторним позовом, чи спеціального земельно-правового способу захисту – повернення самовільно зайнятої земельної ділянки, певною мірою навіть зараз залишається до кінця не вирішеною. Відповідно до ч. 3 ст. 212 ЗК України повернення самовільно зайнятих земельних ділянок провадиться за рішенням суду.

Відповідно до ст. 1 Закону України «Про державний контроль за використанням та охороною земель» *самовільне зайняття земельної ділянки* - будь-які дії, які свідчать про фактичне використання земельної ділянки за відсутності відповідного рішення органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування про її передачу у власність або надання у користування (оренду) або за відсутності вчиненого правочину щодо такої земельної ділянки, за винятком дій, які відповідно до закону є правомірними. Отже, не всі випадки користування земельною ділянкою без державної реєстрації права на неї кваліфікуються законом як самовільне зайняття [4]. Постанова Верховного Суду від 19 червня 2019 р. у справі № 910/4055/18 зазначає, що у вирішенні питання про наявність ознак самовільного зайняття земельної ділянки необхідно враховувати, що саме по собі користування земельною ділянкою без документів, що посвідчують права на неї, не є достатньою підставою для кваліфікації такого використання земельної ділянки як самовільного її зайняття. У вирішенні таких спорів необхідним є встановлення наявності у особи, в силу закону, права на отримання земельної ділянки у власність чи в користування. Отже, самовільне зайняття земельної ділянки є відмінним від користування земельною ділянкою за відсутності належним чином оформлених документів на неї. В той же час, самовільне зайняття земельної ділянки має місце і у випадку, коли власник або законний володілець земельної ділянки самовільно змінює її межі, приєднуючи частину суміжних земель до своєї ділянки (Постанова Верховного Суду від 5 вересня 2023 р. у справі № 755/7551/18).

Цим же Законом (ст. 6) до повноважень центрального органу виконавчої влади, який забезпечує реалізацію державної політики у сфері нагляду (контролю) в агропромисловому комплексі, належать вжиття відповідно до закону заходів щодо повернення самовільно зайнятих земельних ділянок їх власникам або користувачам. Згідно зі ст. 10 державні інспектори у сфері державного контролю за використанням та охороною земель і дотриманням вимог законодавства України про охорону земель мають право звертатися до суду з позовом щодо ... повернення самовільно чи тимчасово зайнятих земельних ділянок, строк користування якими закінчився. Також такі повноваження мають органи державної влади та місцевого самоврядування в силу того, що вони

відповідно до ст. 122 ЗКУ представляють публічних власників: державу та територіальні громади. Часто у разі бездіяльності зазначених органів з позовом про повернення (звільнення) самовільно зайнятих земельних ділянок звертаються представники органів прокуратури.

Отже, єдиною формою захисту у випадку самовільного заняття земельних ділянок, яка прямо вказана в законодавстві, є судова форма захисту. В той же час, спосіб захисту в законі не зазначено, що створило з цього приводу наукову дискусію. Так, Третяк Т.О., зазначає, що у разі порушення права власності на земельну ділянку шляхом її самовільного зайняття необхідно звертатися з вимогами до порушника, оскільки останній припиняє фактичне володіння земельною ділянкою. Правовим підґрунтям посесорного захисту (захисту фактичного володіння) є заборона самоуправства під час захисту прав особи. У зв'язку з цим наслідком впровадження концепції «книжного володіння» такою мірою, що вона унеможливить захист фактичного володіння, є ліквідація посесорного захисту. Вчений вважає, що непоширення строків позовної давності на вимоги повернення самовільно зайнятих земельних ділянок як вимоги до порушника є обґрунтованим. При цьому положення про те, що на позови про звільнення самовільно зайнятих земельних ділянок не поширюються правила про позовну давність, має бути закріплено у законі [5]. Мірошниченко А.М. зазначає, що вживання поняття «повернення ділянок» у ст. 212 ЗК України нашоує на думки щодо використання при захисті прав вимоги до порушника, не дивлячись на те, що ст. 387 ЦК України, яка є правовою підставою вимоги до порушника, містить інший термін – витребування майна. Повернення та витребування майна можна розглядати як синоніми. На думку А.М. Мірошниченка, у випадках будь-якого самовільного зайняття йдеться про створення перешкод у використанні земельної ділянки, і проти цього порушення належним способом захисту є негативний позов. Виходячи з цього, вірним є формулювання позовних вимог як вимог про «звільнення земельної ділянки», «усунення порушень меж земельної ділянки» і, нарешті, найбільш коректне – про «усунення перешкод у користуванні земельною ділянкою» із зазначенням конкретного способу – наприклад, знесення металевих гаражів тощо (ідея «книжного» володіння – *Заєць О.І.*). «...в умовах існування реєстрації прав на нерухоме майно фактичне володіння позбавляється змісту. Отже, уявлення про самовільне зайняття земельної ділянки як про позбавлення права володіння, проти якого слід захищатися за допомогою вимоги до порушника, є помилковим. Відповідні вимоги мають залишатися судом без розгляду через відсутність спору, оскільки «фактично» позбавити володіння земельною ділянкою як специфічним нерухомим майном неможливо – права володіння можна позбавити лише «юридично», шляхом відібрання титулу в цілому. У випадках же будь-якого самовільного зайняття йдеться про створення перешкод у використанні земельної ділянки, і проти цього порушення належним способом захисту є негативний позов» [6]. Кулинич О.П. вважає повернення самовільно зайнятої земельної ділянки самостійним земельно-правовим способом захисту, відмінним від вимоги до порушника та негативного захисту. В своїй роботі, порівнюючи вимогу до порушника і позов про повернення самовільно зайнятої земельної ділянки, вчена робить висновок, що правові наслідки повернення самовільно зайнятої земельної ділянки є жорсткішими ніж правові наслідки застосування вимоги до порушника [7, с. 127–129].

Дослідження судової практики справ про повернення (звільнення) самовільно зайнятих земельних ділянок дає підстави для наступних висновків: 1) В подібних справах питання про те, який це спосіб захисту, судом практично не вирішується. Позивачі зазвичай звертаються з вимогою про «повернення самовільно зайнятої земельної ділянки», «про звільнення самовільно зайнятої земельної ділянки», «про звільнення і повернення самовільно зайнятої земельної ділянки» тощо. Так, у Постанові ВС від 22 липня 2021 р. у справі № 714/18/19 зазначено: «На думку позивача (*представника прокуратури – О. Заєць*), такі обставини свідчать про порушення інтересів держави, які підлягають захисту у судовому порядку, що і стало підставою для звернення до суду із цим позовом, обравши спосіб захисту – *відновлення становища, яке існувало до порушення та повернення земельної ділянки у державну власність шляхом її звільнення*, зобов'язавши відповідачку знести самовільно встановлений паркан». В цьому і схожих рішеннях суд переважно не ставить під сумнів обрані способи захисту, не веде мову про їх ефективність. В мотивувальній частині рішень суд, як правило, посилається тільки на норми ЗКУ (ст.ст. 124, 125, 152, 211, 212 тощо).

2) Враховуючи систематизовані висновки судової практики щодо випадків обрання вимоги до порушника чи негативного способів захисту [2], самовільне зайняття земельної ділянки є опосередкованим тимчасовим незаконним володінням. У разі порушень законного володіння з боку

такого тимчасового незаконного володільця земельної ділянки як власник, так і тимчасовий законний володільця (користувач) має застосовувати *негаторний захист*. “Власник, який зберігає володіння його майном, може заявити негаторний позов (про усунення перешкод у користуванні та розпорядженні відповідним об’єктом), зокрема шляхом повернення майна відповідачем, виселення останнього тощо” [8].

Висновки. Підсумовуючи вищезазначене, можемо зробити висновок, що сучасна судова практика в основному визначилася зі способами захисту прав на землю. Не у всіх випадках такі підходи підтримуються юридичною наукою. Але разом з тим це вносить певну визначеність у регулювання земельних відносин та створює відносно стабільне підґрунтя для захисту земельних прав.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ:

1. Мірошніченко 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. С. 1–24.
2. Засць О.І. Особливості сучасної судової практики щодо негаторного захисту прав на земельні ділянки. *Аналітично-порівняльне правознавство*. 2024. № 4. С. 259–264.
3. Цивільне право України. Особлива частина: підручник/за ред. О.В. Дзери, Н.С. Кузнєцової, Р.А. Майданика. 3-тє вид., перероб. і допов. К.: Юрінком Інтер. 2010. 1176 с. С. 1014–1019.
4. Засць О.І. Законодавчо-правові засади володіння землею в Україні. *Часопис Київського Університету Права*. 2018. № 2. С. 257–260.
5. Третяк Т.О. Добросусідство в земельному праві України: монографія. К.: Алерта, 2019. 368 с. С. 285–295.
6. Мірошніченко А.М. Обрання належного способу захисту прав на земельні ділянки / А.М. Мірошніченко. *Адвокат*. 2011. № 1 (124), с.29. С. 26–31.
7. Кулинич О.П. Захист права приватної власності на землю: цивільно-правові аспекти: монографія. Вінниця: ФОП Рогальська І.О., 2016. 232 с.
8. Гудима Д. Способи захисту порушеного права: розмежування віндикаційного та негаторного позовів. URL: https://supreme.court.gov.ua/userfiles/media/new_folder_for_uploads/supreme/2023_prezent/Prezent_Spos_zah_porush_prava.pdf.