

УДК 347.2

DOI <https://doi.org/10.32782/chc.v052.2024.2>

Дворнікова Анна Юрївна,

аспірант кафедри цивільного права

Національного університету «Одеська юридична академія»

адвокат АО «ЕВЕРЛІГАЛ»

ORCID ID: 0009-0001-2485-7311

АКТУАЛЬНІ ПРОБЛЕМИ ЗАСТОСУВАННЯ ПРИНЦИПІВ НЕПОРУШНОСТІ ПРАВА ВЛАСНОСТІ ТА РЕЄСТРАЦІЙНОГО ПІДТВЕРДЖЕННЯ ВОЛОДІННЯ НЕРУХОМІСТЮ ПРИ УСУНЕННІ ПЕРЕШКОД У КОРИСТУВАННІ ТА РОЗПОРЯДЖЕННІ МАЙНОМ

Постановка проблеми. Станом на сьогодні у сучасній цивілістиці та правозастосовній практиці й досі не вщухають дискусії з приводу визначення порядку, обґрунтованої доцільності та особливостей застосування як способу захисту порушених прав – вимоги щодо усунення перешкод у користуванні та розпорядженні майном, відому ще як негаторний позов.

Проблематика правозастосування такого способу захисту, визначення його доцільності, відповідності меті захисту цивільних прав та настання реальних наслідків за результатом використання такого пов'язано, перш за все, із багатосторонністю та мінливістю правових позицій щодо реалізації на практиці зазначеного захисту, багатоаспектності права власності, як одного із найбільш важливих інститутів цивільного права, та обмеженою кількістю умов, що дозволяють застосування інституту усунення перешкод.

Володіння нерухомим майном завжди було, є і буде найбільш проблемним, актуальним та багатостороннім питанням у правовій доктрині, а тим більше порядок захисту такого від порушення.

Не випадково статтю 1 Першого протоколу до Конвенції про захист прав людини і основоположних свобод (далі – Конвенція) визначено, що кожна фізична або юридична особа має право мирно володіти своїм майном. Ніхто не може бути позбавлений своєї власності інакше як в інтересах суспільства і на умовах, передбачених законом і загальними принципами міжнародного права [1].

Розкриття та детальне дослідження питання порядку захисту цивільних прав, у тому числі захисту права володіння шляхом усунення перешкод у користуванні та розпорядженні майном, покликане забезпечити передбачену статтю 41 Консти-

туції України недоторканність права приватної власності, як однієї з основних гарантій правової держави [2].

Науковим дослідженням застосування такого способу захисту цивільних прав, як усунення перешкод у користуванні та розпорядженні власністю, займалися такі науковці як І.В. Спасібо-Фатєєва, О.А. Підпригора, С.Д. Домусчі, Н.Ю. Голубєва, Є.О. Харитонов, О.О. Кот, Н.С. Кузнецова, І.А. Спасібо, Р.А. Майданик, Д.С. Спесівцев, Л.В. Діденко, та ін. Однак, питання визначення та встановлення співвідношення застосування принципу непорушності права власності із принципом реєстраційного підтвердження володіння нерухомістю, у тому числі дослідження правових наслідків здійснення державної реєстрації на об'єкти нерухомості та вплив такої на застосування інституту усунення перешкод у користуванні і розпорядженні майном, вимагає додаткового дослідження та висвітлення в сучасних умовах розвитку.

Метою даної наукової статті є проведення аналізу та зіставлення принципів непорушності права власності із принципом реєстраційного підтвердження володіння нерухомістю, визначення правових наслідків здійснення державної реєстрації на об'єкти нерухомості та вплив процедури на застосування такого способу захисту цивільних прав, як усунення перешкод у користуванні та розпорядженні майном, що сприятиме глибшому розумінню правової природи правозастосування зазначеного способу захисту та його ефективності.

Викладення основного матеріалу. За результатом проведеного дослідження актуальних правових позицій та висновків науковців вбачається, що протягом останніх трьох років достатньо активно застосовується на практиці такий спосіб

захисту цивільних прав як усунення перешкод у користуванні і розпорядженні майном.

Найбільш розповсюдженим стало ініціювання органами місцевого самоврядування, органами державної влади, у тому числі прокуратурою, діючою в інтересах таких в порядку реалізації представницьких повноважень, судових проваджень із вимогами щодо усунення перешкод у користуванні та розпорядженні майном шляхом знесення самочинно збудованих об'єктів та повернення земельних ділянок із незаконного користування.

Зі значного масиву проаналізованих судових рішень встановлено, що одним із найбільш проблематичних питань, яке підлягає дослідженню під час розгляду даної категорії справ та забезпечення захисту прав володільців земельних ділянок, є здійснення оцінки та визначення правових наслідків наявності зареєстрованого права приватної власності на будівельні об'єкти в осіб (відповідачів) які, на переконання ініціаторів судових проваджень (позивачів), заважають таким в реалізації всіх складових частин права власності, а саме права вільного володіння, користування та розпорядження такими земельними ділянками.

Адже зазвичай, за наявності зареєстрованого права приватної власності на той або інший збудований об'єкт, в особи відповідача виникає чітке переконання, що законодавець на конституційному рівні захищає його права власника та забезпечує від будь-якого втручання під час реалізації такого. Слід зауважити, що саме наведене твердження обирається, частіше всього, як головна теза стратегії захисту від заявлених позовних вимог направлених на усунення перешкод у користуванні власністю.

Однак, дане питання на практиці є складнішим та має значну кількість складових, за наявності яких допускається фактичне нівелювання такого зареєстрованого права власності.

Таким чином, враховуючи наведене та з метою визначення обґрунтованості застосування принципу реєстраційного підтвердження володіння нерухомістю і впливу такого юридичного факту, як державна реєстрація прав, на доцільність застосування усунення перешкод у користуванні та розпорядженні власністю як способу захисту порушених прав, слід проаналізувати аспекти застосування принципу непорушності права власності, основні підстави, які дозволяють звернення із негативним позовом на практиці та головні умови, наявність яких свідчить про обґрунтованість та доцільність такого правозастосування.

Відтак, «принцип непорушності права власності» знайшов своє відображення в пункті 2, частини 1 статті 3 Цивільного кодексу України, відповідно до якого до загальних засад цивільного законодавства відноситься неприпустимість позбавлення права власності, крім випадків, встановлених Конституцією України та законом [3].

Професор І.В. Спасибо-Фатєєва серед гарантій здійснення права власності виділяє невтручання держави у здійснення особою цього права й непорушність такого права [4, с. 427-428,300].

При цьому ж, принцип непорушності не означає те, що право власності є неконтрольованим та необмеженим.

В.Г. Ротань, А.Г. Ярема, В.В. Кривенко, В.Я. Карабань та О.Є. Сонін визначають непорушність права власності як неприпустимість протиправного позбавлення цього права чи обмеження в його здійсненні, що допускаються лише у випадках і порядку, встановлених у законі, і за умови, що таке втручання не порушує справедливості рівновагу між вимогами інтересу суспільства й захистом основних прав [5, с. 427].

П.В. Пушкар стверджує, що принцип непорушності права власності передбачає недоторканість цього права та майна власника, забороняє свавілля при втручаннях в реалізацію цього права й обумовлює дотримання ключових принципів захисту власності: правомірності, законності, пропорційності, «справедливої збалансованості» втручання у відносини власності, наявності й адекватності компенсації та належних юридичних гарантій захисту від такого втручання [6, с. 105].

Підстави ж набуття права власності визначені статтею 328 Цивільного кодексу України, відповідно якої право власності набувається на підставах, що не заборонені законом, зокрема із правочинів. Право власності вважається набутим правомірно, якщо інше прямо не впливає із закону або незаконність набуття права власності чи необґрунтованість активів, які перебувають у власності, не встановлені судом [3].

Відповідно до пункту 1 частини 1 статті 2 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» державна реєстрація речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень – офіційне визнання і підтвердження державою фактів набуття, зміни або припинення речових прав на нерухоме майно, обтяжень таких прав шляхом внесення відповідних відомостей до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно [7].

Враховуючи наведені обставини можливо висувати, що набуття права власності є певним юридичним складом, з яким закон пов'язує виникнення в особи суб'єктивного права власності на певні об'єкти та яке розкривається як «принцип реєстраційного підтвердження володіння нерухомістю» (принцип внесення).

При цьому, втручання у таке право власності (мирне володіння майном) має бути обґрунтованим та незаконність такого набуття має бути встановлена судом, що передбачає норма статті 328 Цивільного кодексу України та трактується як «принцип непорушності права власності».

Однак, лише самий/чи сам? факт наявності державної реєстрації не вважається окремою підставою, що підтверджує набуття особою права власності, а лише є офіційним засвідченням державою набуття особою права власності шляхом розміщення такої інформації в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно.

Наведена позиція підтверджується висновками викладеними у постанові Великої палати Верховного Суду від 21 грудня 2022 року у справі № 914/2350/18 (914/608/20) [8].

Таким чином, державна реєстрація права власності у відповідному державному реєстрі не породжує права власності, а виключно визначає та закріплює момент, з якого виникає таке право власності.

Сама по собі обставина набуття права власності має обов'язково передувати державній реєстрації, адже, як зазначено вище, така державна реєстрація лише доводить визнання та підтвердження державою зазначеного факту.

З врахуванням наведених обставин, аби ініціювати судове провадження та захистити порушені права щодо користування та розпорядження майном (земельною ділянкою) шляхом усунення перешкод, така особа має довести, що її права є порушеними внаслідок саме незаконного набуття особою права власності та розміщення на такій будівлі, яка створює перешкоди у користуванні та розпорядженні ділянкою.

Найбільш поширеними у даній категорії справ є дослідження питання щодо незаконного розміщення на земельних ділянках об'єктів самочинного будівництва, на які особи набули право власності та внесли відомості до відповідних державних реєстрів щодо таких об'єктів.

Слід одразу зауважити, що реєстрація права власності на самочинне будівництво за особою, яка здійснювала таке самочинне будівництво, враховуючи приписи частини 2 статті 376 Цивіль-

ного кодексу України, не має наслідком зміну правового режиму такого будівництва та об'єкт не набуває статусу «збудованого у встановленого законом порядку об'єкта нерухомості».

На законодавчому рівні визначені основні характеристики та особливості, які дозволяють віднести об'єкт нерухомості до самочинного будівництва, а саме:

- у разі якщо такі об'єкти збудовані або будуються на земельній ділянці, яка не була відведена для цієї мети;

- у разі якщо такі об'єкти збудовані або будуються за відсутності документів, які надають право на виконання будівельних робіт (дозвільні документи на будівництво);

- у разі якщо такі об'єкти збудовані або будуються за відсутності затвердженого у встановленому законом порядку проєкту будівництва з істотним порушенням будівельних норм і правил.

Наявність хоча б однієї із трьох зазначених вище підстав дає можливість віднести об'єкт до самочинного будівництва та призводить до значних негативних наслідків для забудовника.

Щобільше, частина 4 статті 376 Цивільного кодексу України визначає: якщо власник (користувач) земельної ділянки заперечує проти визнання права власності на нерухоме майно за особою, яка здійснила (здійснює) самочинне будівництво на його земельній ділянці, або якщо це порушує права інших осіб, майно підлягає знесенню особою, яка здійснила (здійснює) самочинне будівництво, або за її рахунок [3].

Частиною 2 статті 152 Земельного кодексу України передбачено, що власник земельної ділянки або землекористувач може вимагати усунення будь-яких порушень його прав на землю, навіть якщо ці порушення не пов'язані з позбавленням права володіння земельною ділянкою, і відшкодування завданих збитків [9].

Таким чином, правова конструкція статті 376 Цивільного кодексу України чітко визначає взаємопов'язаність власника земельної ділянки, на якій здійснюється будівництво, із забудовником та ставить такого в залежність від власника ділянки.

У такому випадку підлягає застосуванню принцип *superficies solo cedit* («збудоване на поверхні слідує за нею»), тобто принцип єдності юридичної долі земельної ділянки та розташованої на ній будівлі або споруди.

Саме виходячи із зазначеного принципу визначення дійсного володільця земельної ділянки, як першочергового об'єкта, є головним завданням,

що дозволить відповісти на питання законності розміщення будівлі на такій та можливості застосування обраного способу захисту порушених прав, як усунення перешкод у користуванні та розпорядженні власністю.

Зазначений принцип безпосередньо не закріплений у такому дослівному формулюванні в законі, однак знаходить своє відображення у нормах статті 120 Земельного кодексу України, статті 377 Цивільного кодексу України.

Додатково, наведена позиція підтверджується висновками суддів викладеними у постановках Великої Палати Верховного Суду від 04.12.2018 у справі № 910/18560/16, від 03.04.2019 у справі № 921/158/18, від 22.06.2021 у справі № 200/606/18, від 31.08.2021 у справі № 903/1030/19, від 20.07.2022 у справі № 923/196/20.

Законодавцем не передбачено можливості набуття права власності на збудовані об'єкти нерухомого майна особою, яка не набула у встановленому законом порядку права власності або іншого речового права на земельну ділянку, яке б передбачало можливість подальшого набуття права власності на будівлі та споруди, які збудовані на такій земельній ділянці.

Принцип єдності юридичної долі земельної ділянки та розташованої на ній будівлі або споруди встановлює, що законним набувачем права власності на будівлю є та особа, хто має відповідне речове право на земельну ділянку.

Зазначений правовий висновок відображений у постановках Великої Палати Верховного Суду від 16.02.2021 у справі № 910/2861/18 [10] та від 20.07.2022 у справі № 923/196/20 [11].

У пункті 84 постанови Великої Палати Верховного Суду від 19.05.2020 у справі № 916/1608/18 визначено, що знаходження на земельній ділянці одного власника об'єкта нерухомості (будівлі, споруди) іншого власника, істотно обмежує права власника землі, при цьому таке обмеження є безстроковим. Так, власник землі в цьому разі не може використовувати її ані для власної забудови, ані іншим чином і не може здати цю землю в оренду будь-кому, окрім власника будівлі чи споруди. Тому державна реєстрація будівлі, споруди на чужій земельній ділянці є фактично і реєстрацією обмеження права власника землі [12].

З наведеного вбачається, що фактично розміщення будівлі, право власності на яку є зареєстрованим у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно на земельній ділянці, що не перебуває у власності такої особи та власник якої

заперечує законність здійсненого будівництва, вважається обмеженням прав власника земельної ділянки щодо вільного володіння, користування та розпорядження такою.

На практиці є зрозумілим, що за умови розміщення на земельній ділянці будівлі, яка не належить власнику ділянки та на зведення якої він не надавав жодної згоди, розпорядження та користування такою, у тому числі передача земельної ділянки у постійне користування, укладання договору оренди щодо такої, надання третім особам відповідного права на забудову або передача ділянки для сільськогосподарських потреб, стає фактично неможливим.

Таким чином, як норми цивільного законодавства, так і сформована судовою практикою є однозначними у тому, що принцип реєстраційного підтвердження володіння нерухомістю не підлягає застосуванню стосовно такого «забудовника» у разі здійснення самочинного будівництва на земельній ділянці, адже за наслідком відповідної реєстрації права власності об'єкт не набуває статусу збудованого у встановленого законом порядку.

З приводу ж застосування положень статті 1 Протоколу 1 Конвенції, а саме принципу непопорушності права власності, слід зазначити, що застосування обраного способу захисту порушених прав власником земельної ділянки, як усунення перешкод у користуванні та розпорядженні майном, не розцінюються судом як втручання у права «забудовника» на мирне володіння своїм майном, оскільки самочинно збудоване нерухоме майно не вважається об'єктом права власності, не дивлячись на наявну державну реєстрацію прав в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, та на таке не поширюється дія статті 1 Протоколу 1 Конвенції про захист прав людини та основоположних свобод.

Висновки. Застосування принципу непопорушності права власності та принципу реєстраційного підтвердження володіння нерухомістю при розгляді справ, що пов'язані з усуненням перешкод у користуванні та розпорядженні майном, перш за все залежить від суб'єкта, до якого мають застосовуватися такі принципи.

У контексті даного дослідження проблема саме незастосування цих принципів стосується особи «забудовника», яким здійснювалось незаконне самочинне будівництво.

Фактично розміщення будівлі, навіть за умови зареєстрованого права власності на таку у Державному реєстрі речових прав на нерухоме

майно на земельній ділянці, що не перебуває у власності такої особи «будовника» та власник якої заперечує законність здійсненого будівництва, вважається обмеженням прав власника земельної ділянки, з чим пов'язують відсутність підстав для застосування принципу реєстраційного підтвердження права володіння нерухомістю.

В частині застосування принципу непорушності права власності слід зауважити, що на практиці під час розгляду зазначеної категорії судових справ, не вважається порушенням наведеного принципу

стосовно прав особи, яка здійснила самочинне будівництво, адже така будівля не вважається об'єктом права власності, не дивлячись на наявну державну реєстрацію прав на неї в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно.

Що стосується особи власника земельної ділянки, який наполягає на необхідності захисту його порушених прав шляхом усунення перешкод у користуванні та розпорядженні майном, то ані законодавець, ані актуальна судова практика не містять обмежень в частині неможливості застосування наведених вище принципів.

ЛІТЕРАТУРА:

1. Конвенція про захист прав людини та основоположних свобод від 04.11.1950. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/995_004#Text.
2. Конституція України: Закон від 28.06.1996 № 254к/96-ВР. Відомості Верховної Ради України, 1996, № 30, ст. 141. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254%D0%BA/96%D0%B2%D1%80#n4292>.
3. Цивільний кодекс України від 16.01.2003 № 435-IV. Відомості Верховної Ради України, 2003, №№ 40–44, ст. 356. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text>.
4. Цивільне право : [підручник] : у 2 т. / за ред. В.І. Борисової, І.В. Спасибо-Фатєєвої, В.Л. Яроцького. Х. : Право, 2011. Т. 1. 2011. 656 с.
5. Науково-практичний коментар до цивільного законодавства України / відп. ред. В.Г. Ротань. Х. :Фактор, 2010. Т. 1. 2010. 800 с.
6. Пушкар П. Принцип непорушності права власності: досвід країн ЄС і його впровадження в Україні. Право власності: європейський досвід та українські реалії : збірник доповідей і матеріалів Міжнародної конф. (м. Київ, 22–23 жовтня 2015 року). К. : ВАІТЕ, 2015. С. 93–106.
7. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, Закон України від 01.07.2004 № 1952-IV. Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2004, № 51, ст.553. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15#Text>.
8. Постанова Великої палати Верховного Суду від 21 грудня 2022 року у справі № 914/2350/18 (914/608/20). URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/108480607>.
9. Земельний кодекс України від від 25.10.2001 № 2768-III. Відомості Верховної Ради України, 2002, № 3-4, ст.27. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#n1969>.
10. Постанова Великої Палати Верховного Суду від 16.02.2021 у справі № 910/2861/18. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/95439658>.
11. Постанова Великої Палати Верховного Суду від 20.07.2022 у справі № 923/196/20. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/105852862>.
12. Постанова Великої Палати Верховного Суду від 19.05.2020 у справі № 916/1608/18. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/89819917>.

Дворнікова Анна Юріївна

Актуальні проблеми застосування принципів непорушності права власності та реєстраційного підтвердження володіння нерухомістю при усуненні перешкод у користуванні та розпорядженні майном

Дана наукова стаття присвячена дослідженню актуальних проблем застосування способу захисту цивільних прав як усунення перешкод у користуванні та розпорядженні власністю, а саме в частині доцільності використання в межах такого захисту принципу непорушності права власності та принципу реєстраційного підтвердження володіння нерухомістю.

Зазначено, що набуття права власності є певним юридичним складом, з яким закон пов'язує виникнення в особи суб'єктивного права власності на певні об'єкти та яке розкривається як «принцип реєстраційного підтвердження володіння нерухомістю». При цьому, така державна реєстрація права власності у відповідному державному реєстрі не породжує права власності, а виключно визначає та закріплює момент, з якого виникає таке право.

У статті наголошено увагу на тому, що у правовідносинах, які аналізуються, підлягає застосуванню також принцип єдності юридичної долі земельної ділянки та розташованої на ній будівлі або споруди, та саме виходячи із визначення дійсного володільця земельної ділянки, як першочергового об'єкта, можливо відповісти на питання законності розміщення будівлі на такій ділянці та можливості застосування обраного способу захисту порушених прав.

Наведені висновки, що фактичне розміщення будівлі, навіть за умови зареєстрованого права власності на таку у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно на земельній ділянці, що не перебуває у власності такої особи та власник якої заперечує законність здійсненого будівництва, вважається обмеженням прав влас-

ника земельної ділянки, з чим пов'язують відсутність підстав для застосування принципу реєстраційного підтвердження права володіння нерухомістю.

В частині застосування принципу непорушності права власності наведені висновки, що під час розгляду зазначеної категорії судових справ щодо усунення перешкод у користуванні та розпорядженні майном, не вважається порушенням принципу непорушності права власності особи, яка здійснила самочинне будівництво, адже така будівля не вважається об'єктом права власності, не дивлячись на наявну державну реєстрацію

Резюмовано, що дослідження проблеми актуальності застосування принципу непорушності права власності та принципу реєстраційного підтвердження володіння нерухомістю, перш за все, стосується особи-«забудовника», яким здійснювалось незаконне самочинне будівництво.

Ключові слова: право власності, усунення перешкод у користуванні та розпорядженні майном, принцип непорушності права, реєстраційне підтвердження, самочинне будівництво, земельна ділянка, державна реєстрація.

Dvornikova Anna

Current problems of applying the principles of inviolability of property rights and registration confirmation of ownership of real estate in removing obstacles to the use and disposal of property

This research article is devoted to the study of topical issues of application of the method of civil rights protection, namely, removal of obstacles to the use and disposal of property, namely, in terms of the expediency of using the principle of inviolability of property rights and the principle of registration confirmation of real estate ownership within such protection.

The author notes that acquisition of ownership is a certain legal composition with which the law associates the emergence of a person's subjective ownership of certain objects and which is disclosed as the «principle of registration confirmation of real estate ownership». At the same time, such state registration of property rights in the relevant state register does not give rise to property rights, but only determines and consolidates the moment from which such a right arises.

The article emphasizes that the principle of unity of legal fate of a land plot and a building or structure located thereon is also applicable to the legal relations under analysis, and it is precisely on the basis of determining the actual owner of the land plot as the primary object that it is possible to answer the question of the legality of placing a building on such a plot and the possibility of applying the chosen method of protection of violated rights.

The author concludes that the actual placement of a building, even if the ownership right to such a building is registered in the State Register of Real Property Rights to Real Estate, on a land plot which is not owned by such a person and whose owner denies the legality of the construction, is considered to be a restriction of the rights of the land plot owner, and this is due to the lack of grounds for applying the principle of registration confirmation of the right to own real estate.

With regard to the application of the principle of inviolability of property rights, the author concludes that in the course of consideration of this category of court cases concerning the removal of obstacles to the use and disposal of property, it is not considered a violation of the principle of inviolability of property rights of a person who has carried out unauthorized construction, since such a building is not considered to be an object of property rights, despite the existing state registration

It is summarized that the study of the problem of relevance of application of the principle of inviolability of property rights and the principle of registration confirmation of real estate ownership primarily concerns the person who carried out unauthorized construction.

Key words: property right, removal of obstacles to the use and disposal of property, principle of inviolability of law, registration confirmation, unauthorized construction, land plot, state registration.