

**ОХОРОНА ТА ЗАХИСТ ПРАВА ВЛАСНОСТІ В УКРАЇНІ:
ДЕЯКІ ПРОБЛЕМИ ПРАВОВОГО РЕГУЛЮВАННЯ****PROTECTION AND DEFENCE OF OWNERSHIP IN UKRAINE:
SOME PROBLEMS OF LEGAL REGULATION**

**Юркевич Ю.М., д.ю.н., професор,
завідувач кафедри цивільно-правових дисциплін Інституту права
Львівський державний університет внутрішніх справ**

**Майкут Х.В., к.ю.н., доцент,
професор кафедри цивільно-правових дисциплін Інституту права
Львівський державний університет внутрішніх справ**

Статтю присвячено розгляду окремих проблемних аспектів правового регулювання охорони та захисту права власності в Україні. З'ясовано, що правове регулювання права власності як речового права здійснюється нормами цивільного, господарського законодавства України. Обґрунтовано, що «непорушність» права власності набуває статусу конституційного принципу, який знаходить своє відображення у ст. 3, 321 Цивільного кодексу України.

З'ясовано, що правове регулювання будь-яких суспільних відносин, в тому числі й відносин власності, пов'язане з процесом трансформації правових приписів у площину фактичних суспільних відносин, та передбачає, що кожне суб'єктивне право в разі його порушення гарантовано забезпечується можливістю його примусового відновлення або захисту.

Необхідно також враховувати, що особа, яка має речове право на чуже майно (право володіння, сервітут, емфітевзис, суперфіцій та інші речові права на чуже майно, що встановлені законом), також має право на захист цього права, у тому числі і від власника майна, зокрема із застосуванням засобів виндикаційного, негативного та інституційного позовів. Окрім цього, не варто забувати, що, у випадку відсутності достатніх підстав для пред'явлення виндикаційного, може бути пред'явлений, за наявності визначених законодавством умов, кондикційний позов.

Право на захист, як і саме суб'єктивне право, є мірою можливої поведінки уповноваженої особи, яка пов'язана з використанням можливостей правоохоронного характеру та знаходить свій прояв у використанні форм та способів захисту, вибір яких повністю залежатиме від мети захисту. В умовах необхідності забезпечення якнайширшої охорони, особливої актуальності та, в той же час, дискусії, набувають окремі способи адміністративної форми захисту права власності.

Зазначено, що, станом на сьогодні, відповідно до ст. 37 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» рішення, дії або бездіяльність державного реєстратора, суб'єкта державної реєстрації прав можуть бути оскаржені до Міністерства юстиції України, його територіальних органів або до суду. При цьому Конституційний Суд України вважає, що скасування рішення Міністерством юстиції України рішення про державну реєстрацію права власності є втручанням у право власності, а припис п. 1 ч. 7 ст. 37 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», а саме «скасування рішення державного реєстратора» є таким, що не відповідає Конституції України. Водночас, на думку авторів, удосконалюючи приписи вищезазначеного Закону, необхідно також зважати, що інколи саме адміністративна форма захисту права власності, беручи до уваги, наприклад, чинник строків розгляду, може бути дієвішою та ефективнішою, а тому має бути збережена та регламентована з урахуванням рекомендацій Конституційного Суду України.

Ключові слова: право власності, речове право, обмежено оборотоздатні об'єкти, безпідставно набуте майно, сервітут, емфітевзис, суперфіцій, захист права, форми захисту.

The article has been devoted to the consideration of certain problematic aspects of the legal regulation of protection and defence of ownership in Ukraine. It has been found that the legal regulation of ownership as a real right is carried out by the norms of the civil and economic legislation of Ukraine. It has been substantiated that the «inviolability» of the ownership acquires the status of a constitutional principle, which is reflected in Art. 3, 321 of the Civil Code of Ukraine.

It has been found that the legal regulation of any social relations, including ownership, is connected with the process of transformation of legal prescriptions into the plane of actual social relations, and provides that every subjective right in the event of its violation is guaranteed to be provided with the possibility its forced restoration or protection.

It is also necessary to take into account that a person who has a real right to someone else's property (the right of possession, easement, emphytheusis, superficies and other real rights to someone else's property established by law) also has the right to defend this right, including from the owner of the property, in particular with the use of means of vindication, negative and institutional lawsuits. In addition, it should not be forgotten that, in the absence of sufficient grounds for presenting a vindication claim, a conditional claim can be presented, subject to the conditions defined by the law.

The right to defence, like the subjective right itself, is a measure of the possible behavior of an authorized person, which is related to the use of law enforcement opportunities and is manifested in the use of forms and methods of defence, the choice of which will depend entirely on the purpose of defence. In the conditions of the need to ensure the widest possible protection, special relevance and, at the same time, discussion, certain methods of administrative form of defence of ownership are acquired.

It has been noted that, as of today, in accordance with Art. 37 of the Law of Ukraine «On State Registration of Property Rights to Immovable Property and their Encumbrances», decisions, actions or inaction of the state registrar, the subject of state registration of rights may be appealed to the Ministry of Justice of Ukraine, its territorial bodies or to the court. At the same time, the Constitutional Court of Ukraine considers that the revocation by the Ministry of Justice of Ukraine of the decision on the state registration of the right of ownership is an interference with the right of ownership, and the prescription of clause 1, part 7 of Art. 37 of the Law of Ukraine «On State Registration of Property Rights to Immovable Property and their Encumbrances», namely «cancellation of the decision of the state registrar» is such that it does not correspond to the Constitution of Ukraine. At the same time, according to the authors, when improving the prescriptions of the above-mentioned Law, it is also necessary to take into account that sometimes the administrative form of defence of property rights, taking into account, for example, the consideration period factor, can be more effective and efficient, and therefore should be preserved and regulated taking into account the recommendations of the Constitutional Court of Ukraine.

Key words: ownership, property right, limited movable objects, unreasonably acquired property, easement, emphytheusis, superficies, right defence, forms of defence.

Закріплення основних засад розвитку ринкової економіки в Україні пов'язане з правовими реформами і відносини власності у цьому аспекті не є виняток. Право власності – це найважливіше речове право, з яким пов'язуються всі інші речові права. Право власності належить до природних прав людини, воно є абсолютним правом й означає те, що ніхто не може його порушувати, праву власника протистоїть невизначена кількість людей і на всіх них покладено обов'язок не порушувати права власника [1, с. 395].

Відповідно до ч. 1 ст. 316 Цивільного кодексу України (далі – ЦК України), правом власності є право особи на річ (майно), яке вона здійснює відповідно до закону за своєю волею, незалежно від волі інших осіб [2]. У Господарському кодексі України право власності означено як основне речове право у сфері господарювання. Так, суб'єкт господарювання, який здійснює господарську діяльність на основі права власності, на свій розсуд, одноосібно або спільно з іншими суб'єктами володіє, користується і розпоряджається належним йому (їм) майном, у тому числі має право надати майно іншим суб'єктам для використання його на праві власності, праві господарського відання чи праві оперативного управління, або на основі інших форм правового режиму майна, передбачених Господарським кодексом України [3].

Згідно з ст. 41 Конституції України, кожен має право володіти, користуватися і розпоряджатися своєю власністю, результатами своєї інтелектуальної, творчої діяльності. Право приватної власності набувається в порядку, визначеному законом. Водночас ніхто не може бути протиправно позбавлений права власності, а право приватної власності є непорушним [4]. Тим самим «непорушність» права власності набуває статусу конституційного принципу, який знаходить своє відображення у ст. 3, 321 ЦК України. Відтак, у ст. 3 ЦК України в якості одного із засадничих положень цивільного законодавства закріплено принцип неприпустимості позбавлення права власності, крім випадків, встановлених Конституцією та законом, який забезпечує власникам можливість використовувати належне їм майно в своїх власних інтересах, без загрози його довільного вилучення, заборони чи обмежень в користуванні. Конкретизовано принцип непорушності права власності в ст. 321 ЦК України, згідно з якою ніхто не може бути протиправно позбавлений цього права чи обмежений у його здійсненні. При цьому позбавлення особи права власності чи обмеження у його здійсненні має місце виключно у випадках і в порядку, встановлених законом [2].

Правове регулювання будь-яких суспільних відносин, пов'язане з процесом трансформації правових приписів у площину фактичних суспільних відносин, передбачає, що кожне суб'єктивне право в разі його порушення гарантовано забезпечується можливістю його примусового відновлення або захисту [5, с. 100], відтак можливість захисту є гарантією самого суб'єктивного права [6, с. 176].

Положення ч. 1 ст. 386 ЦК України встановлює рівні умови захисту прав усіх суб'єктів права власності. При цьому забезпечення рівності захисту всіх власників покладається на державу.

Право на захист є однією із правоможностей суб'єктивного права, визначає його характер і зміст. Це означає, що право на захист, як і саме суб'єктивне право, є мірою можливої поведінки уповноваженої особи, яка пов'язана з використанням можливостей правоохоронного характеру та знаходить свій прояв у використанні форм та способів захисту, вибір яких повністю залежить від мети захисту.

Відповідно до чинного законодавства України передбачено різні форми захисту права власності: судову, адміністративну, нотаріальну тощо. Поряд з тим, в умовах необхідності забезпечення якнайширшої охорони, особливої

актуальності та, в той же час, дискусії, набувають окремі способи адміністративної форми захисту права власності. Відтак, варто зазначити, що, станом на сьогодні, відповідно до ст. 37 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» рішення, дії або бездіяльність державного реєстратора, суб'єкта державної реєстрації прав можуть бути оскаржені до Міністерства юстиції України, його територіальних органів або до суду.

Згідно з ч. 6 ст. 37 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» за результатами розгляду скарги Міністерство юстиції України та його територіальні органи приймають мотивоване рішення, зокрема, про задоволення (повне чи часткове) скарги шляхом прийняття рішення про скасування рішення про державну реєстрацію прав, скасування рішення територіального органу Міністерства юстиції України, прийнятого за результатами розгляду скарги. Рішення, дії або бездіяльність державного реєстратора, суб'єкта державної реєстрації прав можуть бути оскаржені до Міністерства юстиції України та його територіальних органів протягом 60 календарних днів з дня прийняття рішення, що оскаржується, або з дня, коли особа дізналася чи могла дізнатися про порушення її прав відповідною дією чи бездіяльністю [7]. Також, відповідно до абз. 2 п. 8 Порядку розгляду скарг на рішення, дії або бездіяльність державного реєстратора, суб'єктів державної реєстрації, територіальних органів Міністерства юстиції України, якщо під час розгляду Міністерством юстиції державної реєстрації відповідно до п. 5 цього Порядку не виявлено підстав для відмови в її задоволенні чи підстав для пересилання її за належністю, проте встановлено наявність очевидних порушень закону в рішеннях, діях або бездіяльності державного реєстратора, суб'єктів державної реєстрації, територіальних органів Міністерства юстиції такої скарги здійснюється Міністерством невідкладно без розгляду її колегіально [8].

У жовтні 2019 року, під час обговорення проблем правового регулювання позасудових способів захисту речових прав на нерухоме майно на науково-практичному семінарі кафедри цивільно-правових дисциплін Львівського державного університету внутрішніх справ, В. Б. Дяків висловив позицію, що, з огляду на норми ст. 3 Конституції України, за якою забезпечення прав і свобод людини є головним обов'язком держави, а також ст. 8 Конституції, відповідно до якої в Україні визнається і діє принцип верховенства права, та ст. 6 та 19 Конституції України наділення законодавцем повноваженнями Міністерства юстиції України скасовувати рішення про державну реєстрацію прав є недосконалим, адже порушує Конституцію України, Перший Протокол до Європейської конвенції з прав людини та суперечить положенням ЦК України. Крім цього, цитований правник зауважив, що, на його думку, обраний нормотворчий підхід не відповідає вимогам щодо якості законів в контексті верховенства права, зокрема його елементу «юридична визначеність», котрий вимагає, щоб норми були чіткими і точними та спрямованими на забезпечення того, щоб ситуації та правовідносини залишалися передбачуваними [9, с. 50].

16 листопада 2022 року Конституційний Суд України розглянув справу за конституційною скаргою ПрАТ «Одесстеплокомуненерго» щодо відповідності Конституції України (конституційності) окремого припису ст. 37 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (щодо непорушності права власності). При цьому, Конституційний Суд України висунув, що ухвалення Міністерством юстиції України рішення про скасування державної реєстрації права власності на нерухоме майно може бути кваліфіковане як припинення офіційного визнання і підтвердження державою юридичного факту набуття особою такого права, унаслідок

док чого до Державного реєстру прав уносять запис про скасування державної реєстрації права власності. Отже, унаслідок внесення реєстраційного запису про скасування державної реєстрації права власності до Державного реєстру прав особа втрачає можливість вільно та на власний розсуд розпоряджатись нерухомим майном у спосіб його відчуження, оскільки за чинним законодавством України відчуження нерухомого майна можливе лише в разі наявності реєстраційного запису про державну реєстрацію права власності на таке майно. Конституційний Суд України, перевіряючи оспорюваний припис ст. 37 Закону на відповідність Конституції України (конституційність), взяв до уваги також те, що в ньому немає чіткої та зрозумілої вказівки на юридичні наслідки ухвалення Міністерством юстиції України рішення про скасування рішення про державну реєстрацію права власності в аспекті визначення особи власника майна. Тому, ухвалення Міністерством юстиції України на підставі оспорюваного припису ст. 37 Закону рішення про скасування рішення про державну реєстрацію права власності спричиняє юридичну невизначеність у відносинах власності та обмежує в розпорядженні майном. Конституційний Суд України вважає, що скасування Міністерством юстиції України рішення про державну реєстрацію права власності є втручанням у право власності, оскільки в разі відсутності відповідного запису в Державному реєстрі прав особа не може вільно та на власний розсуд розпоряджатись своєю власністю. Крім того, ухвалення Міністерством юстиції України такого рішення припиняє офіційне визнання і підтвердження державою наявності в особи права власності на нерухоме майно та юридичного факту набуття цього права, унаслідок чого сама наявність у особи права власності є сумнівною. Відтак, Конституційний Суд України ухвалив визнати таким, що не відповідає Конституції України, припис п. 1 ч. 7 ст. 37 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», а саме «скасування рішення державного реєстратора». Такий припис втрапить чинність через шість місяців з дня ухвалення цитованого Рішення Конституційного Суду України. Окрім цього, було вирішено, що Верховній Раді України протягом шести місяців з дня ухвалення досліджуваного Рішення слід привести нормативне регулювання, установлене п. 1 ч. 7 ст. 37 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме

майно та їх обтяжень», у відповідність із Конституцією України та вказаним Рішенням Конституційного Суду України [10].

Позаяк, необхідно також враховувати, що, відповідно до ч. 1 ст. 396 ЦК України, особа, яка має речове право на чуже майно (право володіння, право користування (сервітут), право користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис), право забудови земельної ділянки (суперфіцій) та інші речові права на чуже майно, що встановлені законом), також має право на захист цього права, у тому числі і від власника майна, відповідно до положень глави 29 ЦК України, зокрема із застосуванням засобів виндикаційного, негаторного та інституційного позовів. Окрім цього, не варто забувати, що, у випадку відсутності достатніх підстав для пред'явлення виндикаційного, може бути пред'явлений, за наявності визначених законодавством умов, кондикційний позов. Зокрема, 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 [2]. Позаяк, необхідно при цьому враховувати, що на вибір таких засобів охорони впливатиме і належність відповідного майна до тих, що перебувають у вільному обігу чи є обмежено оборотоздатними об'єктами цивільних прав.

Підсумовуючи, варто зауважити, що у справі яка була предметом конституційного провадження, підставою для скасування рішення державного реєстратора були помилкові дії та рішення самого державного реєстратора, а не помилки або протиправні дії власника. Врешті, самі рішення органів юстиції про «скасування державної реєстрації» можуть бути предметом судового оскарження, у ході якого будуть забезпечені конституційні принципи непорушності права власності, за винятками, визначеними законом. Відтак, на нашу думку, удосконалюючи приписи Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», необхідно також зважати, що інколи саме адміністративна форма захисту права власності, беручи до уваги, наприклад, чинник строків розгляду, може бути дєвішіоу та ефективнішою, а тому має бути збережена та регламентована з урахуванням рекомендацій Конституційного Суду України.

ЛІТЕРАТУРА

1. Цивільне право України: Академічний курс : підруч.: У 2 т. Т. 1. Загальна частина / За заг. ред. Я. М. Шевченко. Вид. 2-ге, доп. і перероб. К.: Видавничий Дім «Ін Юре», 2006. 696 с.
2. Цивільний кодекс України від 16.01.2003 № 435-IV. *Офіційний сайт Верховної Ради України*. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text> (дата звернення: 12.03.2023).
3. Господарський кодекс України від 16.01.2003 № 436-IV. *Офіційний сайт Верховної Ради України*. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/436-15#Text> (дата звернення: 12.03.2023).
4. Конституція України від 28.06.1996 № 254к/96-ВР (із змінами та доповненнями). *Офіційний сайт Верховної Ради України*. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254%D0%BA/96-%D0%B2%D1%80#Text> (дата звернення: 10.03.2023).
5. Кузнецова Н. С. Цивільно-правова відповідальність і захист цивільних прав. *Вісник Київського національного університету імені Тараса Шевченка*. 2009. Вип. 81. С. 100–106.
6. Кот О. О. Здійснення та захист суб'єктивних цивільних прав: проблеми теорії та судової практики: монографія. К.: Алерта, 2017. 494 с.
7. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень: Закон України № 1952-IV від 01.07.2004. *Офіційний сайт Верховної Ради України*. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15/conv#Text> (дата звернення: 21.02.2023).
8. Про затвердження Порядку розгляду скарг на рішення, дії або бездіяльність державного реєстратора, суб'єктів державної реєстрації, територіальних органів Міністерства юстиції: Постанова Кабінету Міністрів України № 1128 від 25.12.2015 (в редакції постанови КМУ № 1150 від 24.12.2019). *Офіційний сайт Верховної Ради України*. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1128-2015-%D0%BF#Text> (дата звернення: 21.02.2023).
9. Дяків В.Б. Проблеми правового регулювання позасудових способів захисту речових прав на нерухоме майно. *Проблеми приватного права в умовах гармонізації законодавства України з правом Європейського Союзу*. Збірник матеріалів науково-практичного семінару. 4 жовтня 2019 року (м. Львів). / За заг. ред. І. В. Красницького, Ю. М. Юркевича. Львів, «Галич-Прес», 2019. 151 с. С. 48–50.
10. Рішення Конституційного Суду України у справі № 3-270/2019(6302/19) від 16.11.2022. *Офіційний сайт Верховної Ради України*. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/v009p710-22/conv#Text> (дата звернення: 01.12.2022).