

СУДОВИЙ ЗАХИСТ СПЕЦІАЛЬНИХ ПРАВ ВЛАСНОСТІ НА ЗЕМЕЛЬНУ ДІЛЯНКУ

JUDICIAL PROTECTION OF SPECIAL OWNERSHIP RIGHTS TO A LAND PLOT

Смоленко Є.Г., аспірант кафедри правосуддя та філософії
Сумський національний аграрний університет

Стаття присвячена особливостям судового захисту права власності на земельну ділянку. Зазначається, що застосування норм процесуального законодавства дозволяє забезпечити ефективний та об'єктивний судовий захист права власності на земельну ділянку, зменшити ризик необ'єктивного розгляду справи та дотримуватися демократичних принципів процесу.

У статті з'ясується, що для забезпечення належного судового захисту права власності на земельну ділянку обов'язковою умовою є наявність у позивача правостановлюючих документів про право власності. Це можуть бути договори купівлі-продажу, свідоцтва про право власності та інші документи, які підтверджують право власності на земельну ділянку. Крім цього, важливо мати належні докази факту порушення цього права, наприклад, якщо право власності на земельну ділянку не визнається, оспорується або порушується. Наявність підтверджених доказів і передумов є ключовим елементом успішного захисту права власності на земельну ділянку у судовому порядку.

Автором розглядається класифікація позовів щодо захисту права власності на земельну ділянку, яка включає в себе три групи позовів: позови про визнання, про присудження та перетворювальні, майнові та немайнові, і землевпорядні. Ця класифікація дозволяє визначити різні типи позовів, які можуть бути використані для захисту права власності на земельну ділянку. Так, позови про визнання можуть бути використані, коли право власності на земельну ділянку підлягає визнанню в суді. Позови про присудження можуть бути використані, коли право власності на земельну ділянку має бути передане від однієї особи до іншої. Перетворювальні позови мають місце, коли право власності на земельну ділянку потрібно змінити, наприклад, через обмін або поділ земельної ділянки. Майнові та немайнові позови належать до позовів, які стосуються питань щодо власності на земельну ділянку. Землевпорядні позови стосуються питань, що пов'язані з землевпорядною діяльністю та правилами землекористування.

У статті також проводиться правовий аналіз проблематики судового захисту права власності на земельну ділянку, що пов'язана з визначенням юрисдикції та правильним вибором способу захисту в позові. Розглядаються різні позовні процедури та можливість належної захисту прав власності на земельну ділянку. Автор підкреслює важливість аналізу та обґрунтування при здійсненні судового захисту права власності на земельну ділянку. Розглядаються фактори, що впливають на визначення юрисдикції та правильний вибір способу захисту в позові, а також можливі наслідки неправильного вибору.

Ключові слова: захист права власності, земельні спори, право власності на земельну ділянку, позов, позовне провадження, рішення суду, судовий захист, судова практика, суд.

The article is devoted to the peculiarities of judicial protection of the ownership of a land plot.

It is noted that the application of the norms of procedural legislation allows to ensure effective and objective judicial protection of the ownership of land, reduce the risk of biased consideration of the case and observe the democratic principles of the process.

The article explains that in order to ensure proper legal protection of the right to land ownership, it is a mandatory condition that the plaintiff has ownership documents. These can be sales contracts, certificates of ownership and other documents confirming ownership of the land plot. In addition, it is important to have adequate evidence of the fact of violation of this right, for example, if the ownership of a plot of land is not recognized, contested or violated. The presence of confirmed evidence and prerequisites is a key element of successfully defending the ownership of a land plot in court.

The author considers the classification of claims for the protection of ownership rights to a land plot, which includes three groups of claims: claims for recognition, award and conversion, property and non-property, and land management. This classification makes it possible to identify different types of lawsuits that can be used to protect the ownership of a plot of land. Yes, actions for recognition can be used when the ownership of a plot of land is subject to recognition in court. Claims for award may be used when title to a piece of land is to be transferred from one person to another. Conversion claims occur when ownership of a parcel of land needs to be changed, for example through an exchange or division of a parcel of land. Property and non-property claims refer to claims related to land ownership issues. Land management lawsuits relate to issues related to land management activities and land use rules.

The article also conducts a legal analysis of the issues of legal protection of land ownership rights, which is related to the determination of jurisdiction and the correct choice of the method of defense in a lawsuit. Various lawsuit procedures and the possibility of proper protection of land ownership rights are being considered. The author emphasizes the importance of analysis and substantiation in the implementation of judicial protection of the ownership of a land plot. The factors affecting the determination of jurisdiction and the correct choice of the method of defense in the lawsuit are considered, as well as the possible consequences of the wrong choice.

Key words: protection of property rights, land disputes, ownership of land, lawsuit, lawsuit proceedings, court decision, legal protection, court practice, court.

Постановка проблеми в загальному вигляді. Судовий захист права власності на земельну ділянку на сьогоднішній день визнається найбільш універсальним способом захисту, оскільки він забезпечує найбільшу ймовірність об'єктивного розгляду справ та високий відсоток виконання судових рішень в подальшому. В цьому зв'язку розгляд земельних спорів в судовому порядку є не менш номінальним підкоренням сторін закону, а і широкою гласності у сфері процесуальної регламентації змагального процесу. Оскільки, саме в судовому засіданні досліджуються всі фактичні обставини справи по захисту прав, як землевласника так і землекористувачів.

Слід визнати, що норми, як матеріального так і процесуального права завжди спрямовані на урегулювання земельних спорів, що є гарантією справедливого та неупередженого розгляду цивільно-правових спорів, одними із

яких є земельні спори. При вирішенні земельних спорів, крім правозастосовної діяльності щодо усунення розбіжностей із питань земельного права, можуть бути прийняті рішення суду, які зобов'язують відмовитися інших осіб від неправомірних дій, рішень щодо визнання суб'єктивного права на земельну ділянку, припинення дій, які порушують законні інтереси власників землі, виконання покладених на них обов'язків в натурі, відшкодування заподіяної шкоди тощо. Основним фактором захисту права власності на земельну ділянку в судовому порядку є наявність законодавчої бази та можливостей для ефективного вирішення зазначених спорів.

З огляду на проблематичність питань судового захисту щодо прав власності на земельну ділянку, останні потребують комплексного наукового дослідження, бо дані питання мають не лише науковий але і практичний інтерес. Такий

висновок ґрунтується на тому, що земельне законодавство є досить складним, земельні відносини постійно змінюються, тому необхідно робити аналіз і висновки щодо правильного застосування закону в судовій практиці. Наукові дослідження допомагають визначити нові аспекти земельних спорів та ефективні способи їх вирішення, що сприяє розвитку правової науки та забезпеченню ефективного правового захисту прав та інтересів учасників земельних відносин та принципів верховенства права. Нажаль наукових досліджень у сфері сервітутних, емфітевзисних, суперфіційних питань в яких досліджувався ефективний правовий захист прав та інтересів учасників земельних відносин на сьогодні практично не має. Окремі ж наукові статті та дослідження, як правило стосуються загальних питань у сфері земельних правовідносин.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Питання судового розгляду земельних спорів були предметом дослідження таких науковців, як А.О. Арсенюк, Н.А. Алексеєва, С.В. Банах, О.В. Бурцев, Л.В. Лейба, О.В. Ільницький, Д.В. Ковальський, Т.О. Коломоєць, В.В. Романов, Я.М. Романюк, В.І. Семчик, В.Д. Сидор, О.В. Степська, Ю.Н. Федорова, Т.Є. Харитонова, М.В. Шульга, О.В. Яцун, М.М. Ясинок та інших. Питання судового захисту права власності на земельну ділянку досліджувалися в роботах О.В. Головкина, О.С. Снідевич, Я.М. Романюк, Л.О. Майстренко, А.М. Мірошніченко, які стали теоретичною основою в межах даної роботи.

Формулювання цілей дослідження. Метою даної статті є аналіз та дослідження теоретичних основ щодо захисту права власності на земельну ділянку, в розрізі окремих питань застосування земельного законодавства з метою визначення ефективного розгляду і вирішення земельних спорів в судах загальної юрисдикції.

Виклад основного матеріалу дослідження. Судовий захист прав землевласників при їх обмеженні здійснюється судами загальної юрисдикції, господарськими та адміністративними судами. Порядок звернення до судів та процедура вирішення земельних спорів регулюються Цивільним процесуальним кодексом України (далі – ЦПК України) [1], а матеріальна частина спорів завжди урегульовується, як Земельним, так і Цивільним кодексами України. Застосування цих нормативно-правових актів дозволяє забезпечити належний судовий захист прав землевласників та землекористувачів.

Передумовами та матеріальними підставами для захисту права власності на земельну ділянку в судовому порядку є наявність належних підтверджувальних документів, що засвідчують право власності на земельну ділянку, договори про купівлю-продаж земельної ділянки тощо, а також підтверджений належними доказами факт порушення цього права на земельну ділянку (невизнання, оспорювання або створення перешкод у здійсненні права власності, користування земельною ділянкою з порушенням законодавства, користування з порушенням прав власника тощо). Наявність належних доказів та передумов є важливою складовою успішного захисту свого права власності на земельну ділянку в судовому порядку. До таких висновків дійшов Верховний суд у справі № 910/1310/19, погоджуючись з аналогічними рішеннями судів попередніх інстанцій. Так, судом було встановлено, що позивач звернувся з позовом про усунення перешкод у користуванні належною йому земельною ділянкою, але не надав жодного правостановлюючого документа на підтвердження реєстрації права власності на спірну земельну ділянку в установленому законом порядку. Так само стороною не надано правостановлюючих документів на право користування (оренди) земельною ділянкою, яке виникає з моменту державної реєстрації. Витяг із державного земельного кадастру, наданий позивачем, також, на переконання суду, не є достатнім доказом права

власності чи користування земельною ділянкою, оскільки не містить необхідної інформації, зокрема реєстраційного номеру права власності або договору оренди. Таким чином, на думку Верховного суду та судів попередніх інстанцій у цій справі, для ефективного захисту прав на земельну ділянку необхідно мати правостановлюючі документи, що підтверджують право власності або користування земельною ділянкою, зареєстровані відповідно до чинного законодавства. Отже, «позивачем не доведено, що заявлена позовна вимога є саме вимогою власника, який володіє майном, а також, що дії відповідача створюють позивачеві перешкоди щодо здійснення ним права користування і розпорядження своїм майном» [2].

Слід звернути увагу, що для визначення суду, до компетенції якого має бути віднесений земельний спір, основне значення має зміст права, на захист та/або оспорювання якого спрямований позов. Якщо це право речове, то спір належить до компетенції суду загальної юрисдикції. У такому випадку вимоги про визнання незаконним рішення суб'єкта владних повноважень, на підставі якого виникло таке речове право, теж здебільшого повинні розглядатися в порядку цивільного судочинства відповідно до ЦПК України [3, с. 95]. Оскільки судовий захист земельних прав передбачає звернення власника чи землекористувача до суду з метою захисту свого порушеного, оспорюваного чи невизнаного права, то в таких відносинах, пов'язаних із захистом права власності на земельну ділянку (одного із видів речового права), розгляд спорів у суді відбувається у формі цивільного судочинства, в якому засобом вирішення спорів є позов. Це означає, що власники земельних правовідносин можуть звернутися до суду загальної юрисдикції з позовом на захист свого права власності на земельну ділянку.

Позовне провадження передбачає розгляд земельних спорів цієї категорії на підставі позову, що подається землевласником до суду. Рішення суду ухвалюється на підставі доказів, що надаються сторонами, та має відповідати нормам законодавства. Як справедливо зазначає О.С. Снідевич, «позовом у справах, що виникають із земельних правовідносин, є сукупність земельно-правової вимоги однієї заінтересованої особи (позивача) до іншої особи (відповідача), що виникає із спірного земельно-правового відношення, та процесуально-правової вимоги позивача до суду про здійснення правосуддя у цивільній справі та захист (охорону) земельного права певною, визначеною матеріально-правовою вимогою» [3, с. 31–32].

Визначаючи види позовів про захист права власності на земельну ділянку, вважаємо за можливе взяти за основу поділ, що запропонував О.В. Головкин, який позови у справах, що виникають із земельних правовідносин класифікував на такі групи:

- 1) про визнання, про присудження та перетворювальні;
- 2) майнові та немайнові;
- 3) землевпорядні [4, с. 38].

У межах даного дослідження розглянемо ці види позовів та способи захисту, які обираються до кожного з них.

Згідно із п. «а» ч. 3 ст. 152 Земельного Кодексу України (далі – ЗК України) способом захисту земельних прав є їх визнання [6]. Отже, позови про визнання належать до категорії судових позовів, які мають на меті підтвердження наявності або відсутності земельних прав. Зокрема, ці позови можуть стосуватися визнання права власності на земельну ділянку, визнання недійсними цивільно-правових угод із земельними ділянками, визнання недійсними рішень органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування щодо права власності на земельну ділянку, державних актів про право власності на землю та інше [4, с. 64]. Такі позови розглядаються судами в межах цивільного провадження та є одним із засобів захисту права власності на земельну ділянку.

Позов про присудження є засобом захисту права власності на земельну ділянку шляхом подання вимоги до суду про поновлення становища, яке існувало до порушення права, та припинення дій, які порушують це право. У цьому типі позову поєднуються дві вимоги – вимога про визнання спірного права власності на земельну ділянку та вимога про присудження відповідача до вчинення певної дії чи утримання від дії. Позовами про присудження у справах щодо захисту права власності на земельну ділянку є майже всі спори щодо дотримання правил добросусідства, зокрема позови про усунення перешкод у здійсненні права власності та користування земельною ділянкою, повернення самовільно зайнятої ділянки та відшкодування заподіяних збитків.

Класичним позовом про присудження є позов про повернення самовільно зайнятої земельної ділянки, який згідно зі ст. 212 ЗК України передбачає повернення самовільно зайнятих земельних ділянок [6]. Однак, таке формулювання, на думку А.М. Мірошніченко, може створювати помилкові уявлення, що в таких ситуаціях захист прав власника полягає в поданні ввіндикаційного позову, адже, без сумніву, у разі незаконного зайняття чужої земельної ділянки, власник повинен подавати саме позов про повернення цієї ділянки, а не ввіндикаційний позов. У судовій практиці такі вимоги формулюються як вимоги «повернути земельну ділянку», про «вилучення земельної ділянки з незаконного володіння» тощо [7, с. 29]. За наявності порушення у вигляді фактичного зайняття земельної ділянки суди зазвичай задовольняють такі позови на користь власника.

На підтвердження вищевикладеного, зазначимо, що визначення самовільного зайняття земельної ділянки як позбавлення права володіння є помилковим, оскільки таке позбавлення можливе лише юридичним шляхом, через відібрання титулу власника, а не фактичним. При самовільному зайнятті земельної ділянки власник не позбавляється свого права володіння, але стикається з перешкодами в користуванні. Фактично у випадках самовільного зайняття земельної ділянки виникає перешкода для власника у здійсненні користування нею і для захисту своїх прав необхідно використовувати негативний позов [7, с. 30]. При поданні позову до суду слід керуватися формулюванням 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 забудов, огорожі, тощо. Отже, із змісту позовних вимог має бути зрозумілим, яку дію має вчинити відповідач у разі задоволення судом позову [5, с. 41].

Перетворювальні позови мають на меті зміну або припинення правовідносин за допомогою рішення суду, яке здійснюється законно та належним чином. У справах, пов'язаних із захистом права власності на земельну ділянку, перетворювальні позови є тими, що спрямовані на зміну або припинення спірних земельних правовідносин, тобто їх перетворення. Зазначена категорія позовів є досить специфічною, оскільки вона має на меті не лише захист прав позивача, а й перетворення правовідносин між сторонами. Це означає, що судові рішення може мати значний вплив на сторони та їх майнові права. Наприклад, відповідно до ст. 87 ЗК України право спільної часткової власності на земельну ділянку виникає за рішенням суду; відповідно до ст. 100, 102 ЗК України [6] земельний сервітут встановлюється за домовленістю між власниками сусідніх земельних ділянок на підставі договору або за рішенням суду, дія земельного сервітуту підлягає припиненню у випадку рішення суду про скасування земельного сервітуту. У всіх цих випадках судові рішення або безпосередньо змінює чи припиняє земельні права та обов'язки сторін, або є юридичним фактом у юридичному складі, який є підставою зміни чи припинення цих прав.

У справах, що виникають із земельних правовідносин, можуть подаватися як майнові, так і немайнові позови. Майнові позови застосовуються для захисту права власності на земельну ділянку, що можуть бути оцінені у грошовому еквіваленті, зокрема, наприклад, визнання права власності на земельну ділянку, земельну частку (пай), відшкодування збитків, заподіяних землевласнику, вилучення земельних ділянок, погіршення якості земель і т.д. Немайнові позови застосовуються для захисту права власності на земельну ділянку, які не можуть бути оцінені у грошовому еквіваленті, зокрема право на встановлення земельного сервітуту, визначення порядку користування земельними ділянками що належать на праві спільної власності декільком співвласникам, додержання правил добросусідства тощо. Отже, до майнових позовів про захист права власності на земельну ділянку належать ті, якими захищаються ті права землевласника, які підлягають грошовій оцінці, а немайновими позовами про захист права власності на земельну ділянку будуть ті, якими захищаються права, які не підлягають грошовій чи іншій оцінці [4, с. 77].

Рішення суду може бути підставою для вчинення певних дій у сфері землеустрою чи землевпорядкування і впливають на права власника земельної ділянки. Такі рішення ухвалюються в спорах, які називають землевпорядними (землеустрійними). До таких позовів також можна віднести позови про поділ земельних ділянок, про відновлення їх меж, надання земельних ділянок у власність, погодження місця розташування об'єктів на земельній ділянці тощо. [8, с. 69–70]. Слід визнати, що такі повноваження судів не є характерними, на думку О.В. Головінкіна, для повноважень суду і вони є підставою для вчинення різного роду дій у сфері землевпорядкування, землеустрою [5, с. 38]. Ми погоджуємося із думку О.С. Снідєвича, який стверджує, що існує група землевпорядних позовів, за наслідками або у процесі розгляду яких суд ухвалює такі рішення, за якими позивач вимагає здійснити передбачені законом заходи у сфері землеустрою для захисту свого права власності на земельну ділянку [4, с. 83].

Проблемними питаннями судового захисту права власності на земельну ділянку є розмежування юрисдикції судів та обрання правильного способу захисту в позові. Так, наприклад, Постановою Великої Палати Верховного Суду від 15 травня 2019 року у справі № 363/3786/17 було зроблено висновок, що позовні вимоги, сформульовані позивачем як зобов'язання відповідача усунути перешкоди у здійсненні права власності на належну земельну ділянку шляхом визнання недійсним рішення органу місцевого самоврядування про затвердження детального плану населеного пункту, є оскарженням нормативно-правового акта органу місцевого самоврядування [8]. Звертаючись з позовними вимогами до районного суду про зобов'язання відповідача усунути перешкоди у здійсненні права власності на належну особі земельну ділянку шляхом визнання недійсним рішення сільської ради «Про затвердження детального плану села...» у частині затвердження детального плану території на належну їй на праві власності земельну ділянку, суд першої інстанції своєю ухвалою заклав провадження і роз'яснив позивачу, що справа підлягає розгляду в порядку адміністративного судочинства, оскільки спір є публічно-правовим. Не погоджуючись з таким рішенням, позивачка подала апеляційну скаргу, за результатами розгляду якої ухвала про закриття справи була скасована та справа направлена на розгляд до суду першої інстанції для продовження розгляду в іншому складі суду. Відповідач подав касаційну скаргу на рішення суду апеляційної інстанції. Касаційний суд не погодився з рішенням апеляційної інстанції і відмовив позивачу в задоволенні позовних вимог, задовольнивши скаргу відповідача. До того ж суд зазначив, що, незважаючи на те, що позивачка сформулювала позовну вимогу як зобов'язання відповідача усунути перешкоди

у здійсненні права власності на належну їй земельну ділянку шляхом визнання недійсним указанного рішення сільської ради, фактично суть вимоги зводиться до оскарження рішення органу місцевого самоврядування, яким затверджено детальний план села. При цьому вказане рішення не є актом індивідуальної дії, який стосується конкретних прав чи обов'язків певної особи. Оспорюване рішення сільської ради є нормативно-правовим актом, дія якого поширюється на необмежену кількість суб'єктів та застосовується багаторазово [9].

Висновки. Таким чином, судовий захист права власності на земельну ділянку має свої специфічні особли-

вості, а існування певних груп позовів у справах, що виникають із земельних правовідносин під час захисту права власності на земельну ділянку, є характерними виключно для земельних справ та не притаманні іншим категоріям справ. Підсумовуючи, слід зазначити, що у зв'язку з різноманітністю спорів, що пов'язані з правом власності на земельну ділянку, існує багато різних способів захисту таких прав у суді. Кожен землевласник має право звернутися до суду з позовними вимогами про відновлення порушеного права власності на земельну ділянку, обираючи той спосіб захисту, який вважає найбільш ефективним та дієвим у конкретній ситуації.

ЛІТЕРАТУРА

1. Цивільний процесуальний кодекс України. *Відомості Верховної Ради України (ВВР)*. 2004. № 40–41, 42. ст. 492. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1618-15#Text> (дата звернення 01.05.2023).
2. Постанова Верховного Суду від 27 травня 2020 року у справі № 910/1310/19. URL: <http://surl.li/gywdz> (дата звернення 01.05.2023).
3. Романюк Я. М., Майстренко Л. О. Проблеми розмежування адміністративної та цивільної судових юрисдикцій щодо земельних спорів: перспективи розв'язання унаслідок оновлення процесуального законодавства. *Право України*. 2017. № 8. С. 83–99.
4. Снідевич О. С. Позов у цивільних справах, що виникають із земельних правовідносин : дис. ... канд. юрид. наук : спец. 12.00.03. Київ, 2011. 206 с.
5. Головкин О. В. Особливості та класифікація позовів у цивільних справах, що виникають із земельних правовідносин. *Вісник Академії адвокатури України*. 2014. Т. 11. № 1. С. 36–43. URL: http://nbuv.gov.ua/UJRN/vaau_2014_11_1_7.
6. Земельний кодекс України: Кодекс України. *Відомості Верховної Ради України (ВВР)*. 2002. № 3–4. ст.27. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text> (дата звернення 01.05.2023).
7. Мірошніченко А. М. Обрання належного способу захисту прав на земельні ділянки. *Адвокат*. 2011. № 1(124). С. 26–31.
8. Снідевич О. Землепорядні позови у цивільному процесі. *Право України*. 2006. № 6. С. 69–72.
9. Постанова Верховного Суду від 15 травня 2019 року у справі № 363/3786/17. URL: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/82095816> (дата звернення 01.05.2023).