



Верховний  
Суд

# ПЕРЕГЛЯД ПІДХОДІВ ДО ВИЗНАЧЕННЯ ЕФЕКТИВНИХ СПОСОБІВ ЗАХИСТУ ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА НЕРУХОМЕ МАЙНО

К. М. Пільков, к. ю. н.,  
суддя Верховного Суду

круглий стіл

«Державна реєстрація речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень:  
новітня практика Верховного Суду»

(Київ, 26.03.2021)





## Сучасний стан

### Практика визнає «книжне володіння»:

запис в Реєстрі, який за законом свідчить лише про визнання права власності і створює презумпцію права власності, ототожнено з володінням.

з внесенням до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно (Реєстр) запису про право власності іншої особи, ніж законний власник, нерухоме майно вибуває з володіння законного власника, тому законний власник може ефективно захистити своє право в'їндікаційним позовом.



## Засади критики «книжного володіння»

1. Ототожнення володіння як права і володіння як фактичного стану є помилковим. Натомість, «за своєю суттю володіння в українському праві розглядається або як фактичний стан, або як елемент (повноваження) інших прав – зобов'язальних, речових тощо» (*Майданик Р. А. Речове право: підручник. 2019. С. 691*).
2. Володіння як фактичний стан (фактичне володіння), коли воно не ґрунтується на будь-якому суб'єктивному праві, слід визначати як реальне володарювання або панування особи над індивідуально визначеною річчю з наміром володарювати нею в своєму або чужому інтересі (*там само*).



*Що слід визнати проявами фактичного незаконного володіння порушником (П) нерухомим майном справжнього власника (В)?*

Протиправне усунення інших осіб від можливості користуватись цим майном без згоди П, в тому числі усунення В від такої можливості (а в ситуації, коли між В і П існують зобов'язальні правовідносини з приводу майна, то йдеться про усунення В від тієї можливості, яка передбачена у цих правовідносинах).

*Чому усунення інших осіб від користування, а не саме по собі користування майном П?*

Тому що користування може бути не поєднане з володінням (наприклад, сервітут). Стосовно нерухомого майна володіння полягає в ексклюзивності контролю над майном. Так, наприклад, орендар, емфітевт володіє і користується земельною ділянкою. Тому на володіння землею може вказати встановлення безпосередніх або опосередкованих обмежень для інших осіб будь-яким чином використовувати земельну ділянку:

- безпосередні (забудова ділянки, встановлення охорони, огорожі);
- опосередковані (надання іншим особам можливості встановлювати безпосередні обмеження, якщо такі встановлені (наприклад надання ділянки в оренду іншій особі, яка здійснює забудову)).



## Віндикація

Стаття 387 ЦК України:

Власник має право витребувати своє майно від особи, яка  
( незаконно ), ( без відповідної правової підстави ) ( заволоділа ним ).  
правовий компонент фактичний компонент

Фактичне володіння рухомими майном створює презумпцію законності такого володіння. З фактичним вибуттям цього майна з володіння власника вона (презумпція) для нього більше не діє, а з цим втрачається і можливість здійснювати всі повноваження власника. Відповідно віндикацією рухомого майна відновлюється (1) фактичне володіння і (2) презумпція законності володіння.

Стосовно нерухомого майна фактичне володіння саме по собі презумпції законності володіння не встановлює. Її встановлює запис у Реєстрі. Тому лише у випадку «втрати» обох компонентів (фактичного володіння і запису) право особи підлягає захисту віндикаційним позовом.

Запис у Реєстрі дає можливість власнику у *відносинах з третіми особами* дозволяти або забороняти користуватись майном, розпоряджатись ним. Тому слід визнати, що віндикаційним позовом належить захищати право власності особи, яку позбавлено можливості здійснювати всі повноваження власника, як фактично, так і юридично, тобто таку, яку усунуто від фізичного панування над майном, і стосовно майна внесено запис про право власності іншої особи.



### *Інші способи захисту*

«Втрата» кожного окремого компоненту захищається іншими способами:

- *«В Реєстрі – дійсний власник, фактично на землі порушник»* - негаторний позов.
- *«В Реєстрі – порушник, фактично на землі дійсний власник»*: Оскільки необхідним є спростування презумпції, яку створює запис у Реєстрі, який є офіційним визнанням права державою, закономірним є спростування цієї презумпції саме рішенням про **визнання права**.
- *«В Реєстрі – дійсний власник, фактично на землі дійсний власник, однак стосовно землі вчинено правочин»*: правочин, який за формальними ознаками є підставою для внесення запису про припинення права власності В, власник захищає своє право позовом про **визнання такого правочину недійсним** та визнання свого права власності (оскільки доки правочин не визнано недійсним, він є підставою для внесення запису), якщо незаконний набувач фактично заволодів ним – **віндикаційний позов**;
- *У Реєстрі запис про право власності за порушником, якого суд визнав власником у спорі, у якому дійсний власник участі не брав*: У випадку якщо право власності на нерухоме майно, власником якого себе вважає В і яке перебуває у його фактичному володінні, визнано судовим рішенням у спорі між П і П<sub>1</sub> за П<sub>1</sub>, то у випадку внесення на підставі такого судового рішення запису до Реєстру про право власності П<sub>1</sub>, належним способом захисту прав В є позов до П<sub>1</sub> про **визнання права власності**, а якщо мало місце вибуття майна з фактичного володіння В – **віндикаційний позов до П<sub>1</sub>**.



## Наступне «відновлення» контролю: проблема і вирішення

*Проблема:* Якщо **В** відновить фактичне володіння майном, яким способом йому домогтись внесення запису про своє право власності до Реєстру? Вже не віндикаційним позовом?

*Вирішення:* У випадку вибуття майна з фактичного володіння **В** із внесенням запису про право власності **П** на це майно, наступне фактичне відновлення контролю **В** над цим майном поза волею **П** або його правонаступників (**П1... Пn**) не має значення для обрання способу захисту прав **В**, адже для **В** після втрати як фактичного володіння, так і створення записом у Реєстрі презумпції правомірності володіння для **П**, наступне фактичне заволодіння майном поза волею **П..Пn** є безтитульним і лише створює для **П.. Пn** перешкоди у користуванні та розпорядженні цим майном.



## Тягар доведення

обставини, які вказують на порушення права власності Позивача

тягар несе Позивач, оскільки саме він має спростувати встановлену записом у Реєстрі презумпцію



фактичне вибуття майна з володіння Позивача – фактичне заволодіння майном Відповідачем

сторона, яка стверджує про фактичне заволодіння



<i>Ситуація і спосіб захисту в кожній моделі</i>	<i>Існуюча модель «Запис у Реєстрі свідчить про володіння»</i>	<i>Пропонована модель «Розмежування запису в Реєстрі і фактичного володіння»</i>
<p>1. Якщо порушник (П) незаконно фактично знаходиться на земельній ділянці, однак у Реєстрі міститься запис про власника (В) як про власника, В захищає своє право власності ...</p>	<p><b>негаторним позовом</b> (визнається, що майно не вибуло з володіння В)</p>	<p><b>негаторним позовом</b> Читаємо не назву, а текст статті 391 ЦК України: «Власник майна має право вимагати усунення перешкод у здійсненні ним права користування та розпоряджання своїм майном.» Звідси, оскільки стосовно В є запис в Реєстрі, він як власник негаторним позовом усуває перешкоди</p>
<p>2. Якщо П оформив на себе право власності на ділянку В (у Реєстрі є запис про П як про власника), однак фактично нею не заволодів.</p>	<p><b>Віндикаційний позов</b> (позовна давність – 3 роки)</p> <p>це створює низку проблем, адже слід або (1) визнати, що власність зобов'язує знати про її стан настільки, що треба регулярно перевіряти Реєстр (це обертається істотним негативним наслідком, коли, наприклад, на краю великого лісу, який не сформований як окрема ділянка, сільрада надає П земельну ділянку, запис у Реєстрі стосовно якої є і П вичікує 3 роки, не посідає її фізично, щоб не привернути увагу), і тоді не може бути виправдання пропуску строку позовної давності, адже дані Реєстру доступні, або, ще гірше, (2) визнати за можливі численні винятки, або взагалі виходити з того, що особа довідалась про порушення свого права тоді, коли довідалась про запис у Реєстрі, а не мала можливість довідатись.</p>	<p><b>Позов про визнання права власності В</b> (не обмежений строком давності)</p> <p>У такому разі оскільки без фактичного заволодіння запис розглядається як підстава для такого майбутнього заволодіння, її слід усунути. Запис розглядається як перешкода дійсному Власнику у розпорядженні ділянкою</p> <p>Такий підхід:</p> <p>1) розмежує П і захищає добросовісних набувачів: - добросовісний П, який набув ділянку, здійснить фактичне заволодіння нею, відкрито нею володітиме, це фактичне володіння буде видиме для В, який матиме можливість захистити своє право власності віндикаційним позовом (з обмеженнями за статтею 388 ЦК України і в межах 3-річного строку); - недобросовісний П, який має тільки незаконні правовстановлюючі документи і запис стосовно себе як власника, а видиме для В фактичне заволодіння відсутнє, не матиме описаного вище захисту;</p> <p>2) відповідає Закону про реєстрацію прав, який передбачає саме позов про визнання права (стаття 26) як спосіб захисту.</p>
<p>2. Якщо П оформив на себе право власності на ділянку В і фактично нею заволодів (забудував, відгородив, іншим чином обмежив третіх осіб і В у доступі).</p>	<p>Нинішній підхід не відмежує цю ситуацію від попередньої, тобто належним способом захисту є <b>віндикаційний позов</b></p>	<p>Тільки в цій ситуації належним способом захисту є <b>віндикаційний позов</b>. Це дозволяє відмежувати добросовісного набувача, як описано вище.</p>