

УДК 349.41

DOI: 10.33663/1563-3349-2022-92-119

П. Ф. КУЛИНИЧ

ПРАВА НА ЗЕМЛЮ І ВОЛОДІННЯ ЗЕМЛЕЮ В ЗЕМЕЛЬНОМУ ПРАВІ УКРАЇНИ

Здійснено аналіз юридичної природи володіння землею як ключової категорії системи прав на землю за земельним законодавством України. Обґрунтовані теоретичні положення щодо розуміння категорії володіння землею та рекомендації щодо її застосування у практиці захисту земельних прав.

Ключові слова: земля, право на землю, володіння землею, судова практика.

Kulynych Pavlo. Land rights and possession of land in the land law of Ukraine

The article examines the legal nature of possession of land as a key category of the land rights system under the land legislation of Ukraine. Theoretical provisions on understanding the category of possession of land and practical recommendations on its application in the practice of land rights protection are substantiated.

Key words: land, right to land, land ownership, judicial practice.

Одним із важливих завдань та результатів земельної реформи в Україні, яка здійснюється з початку 90-х років ХХ століття, є формування системи прав на землю, яка придатна для забезпечення потреб ринкової економіки. Така система прав динамічно розвивається насамперед у складі земельного права України як галузі національної системи права, покликаної забезпечити регулювання земельних відносин відповідно до конституційного положення про особливу охорону землі як основного національного багатства країни (ст. 14 Конституції України). Процес формування сучасної системи прав на землю не є завершеним. Відповідно у ній присутні земельні права, характерні для радянського періоду (право постійного користування землею), земельні права, породжені як

© КУЛИНИЧ Павло Федотович – доктор юридичних наук, професор, член-кореспондент НАПрН України, завідувач сектора проблем аграрного та земельного права Інституту держави і права імені В. М. Корецького НАН України; ORCID: 0000-0001-8716-0661

тимчасові (перехідні) у період реформування земельних відносин (право на земельну частку (пай) та земельні права, які є основою земельного ладу країн з ринковою економікою. Водночас у літературі ведуться дискусії щодо можливості появи у земельному законодавстві України нових видів прав на землю.

Теоретичним та прикладним аспектам володіння землею присвячені праці вітчизняних та зарубіжних правознавців – М.І. Балаценка, О.М. Заєць, А.М. Мірониченка, К.М. Пількова, Ф.К. Савиньї, Т.О. Третяка та ін. Низка проблем застосування категорії володіння землею залишаються малодослідженими.

Право власності на землю як основне речове право на земельні ресурси, визначає систему та зміст похідних від нього земельних прав. Донедавна провідне місце серед похідних прав на землю належало праву постійного користування землею, яке регулює безстрокове використання земель державної та комунальної власності головним чином державними та комунальними юридичними особами. Інститут права постійного користування землею успадкований від радянського земельного права, яке базувалося на виключній власності держави на землю. Однак із проведенням приватизації як ключового напрямку земельної реформи в Україні кількість та загальна площа земельних ділянок, які перебувають у постійному користуванні юридичних та фізичних осіб, неухильно зменшується. Тому можна прогнозувати скасування інституту права постійного користування землею із заміною набутих приватними особами прав постійного користування земельними ділянками правом власності та правом оренди, а для державних і комунальних юридичних осіб – правом оперативного управління та правом господарського відання.

«Звільнене» інститутом права постійного користування землею місце у системі земельних прав найчастіше заповнюється правом оренди, яке пройшло тривалий шлях становлення у процесі земельної реформи і, на нашу думку, наближається до стану позбавлення нормативно-правової зарегульованості. Загалом за кількістю та площею земельних ділянок, які перебувають в оренді, право оренди землі посідає у системі прав на землю в Україні друге місце після права власності. У земельному праві України право оренди землі є найбільш доступним за видами земель, які можуть перебувати в оренді, та колом суб'єктів земельним пра-

вом. Суб'єктно-об'єктний склад права оренди землі є найліберальнішим порівняно із суб'єктно-об'єктним складом інших прав на землю, включно з правом власності. Практично кожна особа, яка наділена дієздатністю та правоздатністю, має право набути в оренду земельну ділянку з числа тих, що можуть набуватися особами приватного права.

Останніми роками спостерігається набуття земельних ділянок на праві емфітевзису та суперфіцію. Проте ці права є скоріше «законодавчою екзотикою», оскільки, по-перше, вони введені у систему земельних прав досить недавно (у 2007 р.), по-друге, поступаються у «конкуренції» з правом оренди землі, яке їх істотно тіснить, та, по-третє, будучи врегульованими головним чином нормами Цивільного кодексу України, емфітевзис та суперфіцій не набули належної правової визначеності з точки зору засад регламентації земельних прав Земельним кодексом України (далі – ЗКУ).

Із введенням у дію у 2002 р. ЗКУ застосовується право земельного сервітуту, яке спочатку діяло як право власника (користувача) земельної ділянки з певними недоліками усувати їх за рахунок суміжної (сусідньої) земельної ділянки (право сусідського сервітуту). Після внесення до Кодексу змін правом земельного сервітуту, тобто правом обмеженого використання чужої земельної ділянки, були наділені й інші особи (право особистого земельного сервітуту).

Нарешті, у 2019 р. Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо стимулювання інвестиційної діяльності в Україні» [2] у ЗКУ введене право довірчої власності на землю. Воно є нетиповим видом права приватної власності на землю. З дня його набуття до довірчого власника переходять усі права та обов'язки власника земельної ділянки в обсязі, необхідному для використання земельної ділянки для забезпечення виконання кредитного (позикового) договору за участю довірчого власника, а також усі права та обов'язки власника земельної ділянки за раніше укладеними довірчим засновником договорами оренди, емфітевзису, суперфіцію, земельного сервітуту щодо земельної ділянки, яка є об'єктом права довірчої власності. Це право на землю запроваджене в якості інструмента забезпечення виконання кредитних зобов'язань, спрямованого на зменшення до обґрунтованого мінімуму ризиків кредиторів, пов'язаних з поверненням

проблемної заборгованості, та створення передумови для зростання обсягів кредитування бізнесу. Отже, право довірчої власності на землю є скоріше способом забезпечення виконання зобов'язання за кредитним договором, який передбачає припинення права власності на земельну ділянку боржника або іншої особи та переходу цього права у обмеженому обсязі до кредитора, що має служити засобом забезпечення прав кредитора на виконання боржником його кредитних (позикових) зобов'язань.

Слід зазначити, що до 2016 р. Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» [1] була передбачена можливість виникнення і ще одного права на землю – права володіння. Однак, у зв'язку з тим, що ні ЗКУ, ні інші законодавчі акти не передбачали таке право, воно було виключене з переліку прав на нерухоме майно, оскільки на практиці воно не мало свого застосування.

Проте у науковій літературі висловлена пропозиція щодо доцільності повернення у законодавство України фактичного володіння землею [3, с. 259]. Так, І.В. Мироненко, досліджуючи випадки фактичного володіння земельними ділянками як об'єктами сусідських земельних правовідносин, пропонує надавати захист і фактичним володільцям ділянок за умови реєстрації такого права у Державному реєстрі прав [4, с. 151]. З такою пропозицією важко погодитись, оскільки в результаті реєстрації фактичне володіння буде трансформоване у титульне.

Водночас ми вважаємо, що феномен володіння землею потребує поглибленого наукового аналізу. На нашу думку, вихідною точкою такого аналізу є дослідження правомочності володіння землею як складової класичної цивілістичної тріади правомочностей власника – володіння, користування та розпорядження. У літературі слушно зазначається, що правомочність володіння рухомим і нерухомим майном відрізняються.

Водночас, як вважав родоначальник вчення про право володіння Савіньї, тримання лежить в основі всього поняття володіння [5, с. 13]. Тому під правомочністю власника щодо володіння землею (земельною ділянкою) ми пропонуємо розуміти юридично забезпечену для власника можливість утримувати земельну ділянку як свою власну, позначати її межі межовими знаками встановленого зразка або ж природніми (дерева, кущі) чи рукотворними (тин, рів

тощо) об'єктами з метою регулювання доступу на земельну ділянку інших осіб [6, с. 82]. Правомочність володіння з таким же змістом надається законом і суб'єктам усіх похідних від права власності земельних прав, крім права земельного сервітуту. Отже, правомочність володіння землею є складовою переважної більшості титульних земельних прав.

Оскільки практично всі земельні права визнаються законодавством України речовими і з метою виникнення підлягають державній реєстрації у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, то у літературі була сформульована концепція книжного володіння землею. Один з основних її авторів А.М. Мірошніченко вважає, що особа, вказана у реєстрі, завжди є «книжним володільцем» земельної ділянки [7, с. 91]. За цією концепцією, особа, речове право якої на землю зареєстроване у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, апіорі вважається такою, яка здійснює правомочність володіння відповідною земельною ділянкою.

Інший прихильник концепції «книжного володіння» М.І. Балаценко стверджує, що земля – це одночасно і первинна нерухомість, і природний об'єкт, тому панування над нею є специфічним – порівняно з іншими речами, а тому володіння нерухомістю в цілому (та землею зокрема) є умовністю, фікцією [8, с. 48-49]. Розвиваючи це положення, він доводить, що «...особливість земельних ділянок як об'єктів права власності полягає в тому, що володіти ними фізично не завжди можливо. Тому презюмується, що володінням є запис у відповідному реєстрі («книжці»)» [8, с. 174].

Отже, М.І. Балаценко зводить суть правомочності володіння землею до запису (реєстрації) права на землю в реєстрі. Вважаємо такий висновок дуже суперечливим як з точки зору теорії права, так і практики правозастосування. Якщо стати на позицію, яку відстоює автор, то виходить, що правомочність щодо володіння земельною ділянкою, яка, наприклад, передана в оренду, належить відразу двом особам: як власнику ділянки, позаяк його право власності на неї зареєстроване у реєстрі прав, так і орендареві, оскільки належне йому право оренди землі також зареєстроване у цьому ж реєстрі. А якщо земельна ділянка передана в суборенду, то у неї з'являється третій володільць. У такому разі незрозуміло, кому ж належить правомочність володіння земельною ділянкою.

Водночас теорія і практика виникнення похідних від права власності земельних прав виходять з того, що власник земельної ділянки, передаючи її іншій особі в користування, здійснює передачу цій особі двох із трьох належних йому правомочностей, а саме – правомочності щодо володіння і користування земельною ділянкою. Тому орендар чи інший користувач земельної ділянки, виключно здійснюючи володіння нею, може навіть заборонити власнику доступ на неї. Адже права орендаря захищаються законом на рівні захисту прав власника. До власника земельної ділянки правомочність володіння нею повертається після припинення права оренди чи іншого похідного права на землю.

На думку Т.О. Третяка, володіння є речовим правом на річ, зміст якого полягає в юридично забезпеченій можливості тримати річ у сфері свого господарського відання. Т.О.Третяк не сприймає концепцію «книжного володіння» лише тому, що «...за умови її прийняття «книжне володіння», яким пропонується замінити право володіння і посесорний захист, не виконає головної функції права володіння – захистити володільця від протиправного самоправства» [9, с. 149-150].

Маємо зазначити, що концепцію «книжного володіння» землею сприйняв Верховний Суд, який реалізував її у низці своїх рішень, зокрема у постанові Великої Палати Верховного Суду від 23 листопада 2021 року по справі № 359/3373/16-ц (провадження № 14-2цс21) [10]. Так, у п. 60 цієї постанови зазначено, що відповідно до усталеної практики Великої Палати Верховного Суду володіння рухомими та нерухомими речами відрізняється: якщо для володіння першими важливо встановити факт їх фізичного утримання, то володіння другими може бути підтверджене, зокрема, фактом державної реєстрації права власності на це майно в установленому законом порядку. Факт володіння нерухомим майном може підтверджуватися, зокрема, державною реєстрацією права власності на це майно в установленому законом порядку (принцип реєстраційного підтвердження володіння). А у п. 62 цієї ж постанови Велика Палата Верховного Суду зазначила, що з урахуванням зазначеної специфіки обороту нерухомого майна володіння ним досягається без його фізичного утримання або зайняття, як це властиво для багатьох видів рухомого майна, а державна реєстрація права власності на нерухоме майно підтверджує фактичне

володіння ним. Тобто суб'єкт, за яким зареєстроване право власності, визнається фактичним володільцем нерухомого майна. При цьому державна реєстрація права власності на нерухоме майно створює спростовувану презумпцію наявності в суб'єкта і права володіння цим майном (як складової права власності).

Слід зазначити, що такий підхід до розуміння правомочності володіння землею та іншим нерухомим майном сприймається не всіма суддями Верховного Суду. Так, детально проаналізувавши концепцію «книжного володіння» з точки зору практики захисту права власності, суддя Верховного Суду К. Пільков дійшов висновку, що «практика застосування концепції «книжного володіння», як вона була сприйнята судами, має недоліки, які можуть негативно відобразитись на добросовісних учасниках цивільного обігу, а також дефекти доктринального обґрунтування...» [11, с. 51]. К. Пільков детально аналізує зазначені недоліки та доходить висновку, що в умовах суперечливого законодавчого регулювання модель захисту права власності у концепції «книжного володіння» та протилежна модель, яка виходить із розмежування володіння як факту та володіння як права, не позбавлені істотних недоліків. Проте останню він вважає менш суперечливою, оскільки вона, на його погляд, дозволяє на практиці повнішою мірою врахувати законні інтереси, які підлягають захисту на засадах добросовісності [11, с. 56].

На нашу думку, у земельному праві володіння не є і не може розглядатися як окреме речове право, яке застосовується поряд із правом власності та іншими речовими правами. У земельно-правовій доктрині володіння розглядається як складова тріади правомочностей власника, і лише у такому сенсі може розглядатися як правова категорія або як юридичне володіння.

Водночас на практиці виникають і відносини фактичного володіння землею, які, на наш погляд, слід розглядати як фактичне утримання земельної ділянки як своєї власної, позначати її межі межовими знаками встановленого зразка, природними чи рукотворними об'єктами з метою регулювання доступу на земельну ділянку інших осіб. Фактичне володіння землею часто супроводжується і її фактичним використанням.

Як зазначає Р.А. Майданик, володіння в українському праві розглядається у двох формах: як фактичний стан та як «...елемент (повноваження) інших прав – зобов'язальних, речових тощо» [12,

с. 691]. На нашу думку, володіння як фактичний стан і є, по суті, фактичним володінням. Основною ознакою фактичного володіння землею є відсутність у суб'єкта такого володіння будь-якого суб'єктивного права на земельну ділянку.

В свою чергу, фактичне володіння землею доцільно поділяти на два види: законне і незаконне. Можливість законного фактичного володіння землею передбачена ст. 119 ЗКУ (набувальна давність), яка надає громадянину, що добросовісно, відкрито і безперервно користується земельною ділянкою протягом 15 років, але не має документів, які б свідчили про наявність у нього прав на цю земельну ділянку, право звернутися до відповідного органу влади з клопотанням про передачу йому такої ділянки у власність або у користування з наступним оформленням прав на землю.

Крім набувальної давності, законне фактичне володіння землею має місце у випадку набуття особою права власності на жилий будинок, будівлю або споруду, що перебувають у власності, користуванні іншої особи, якщо оформлення прав на землю відбувається не одночасно з оформленням права власності на розташовані на ній споруди (ст. 120 ЗКУ).

На практиці досить часто мають місце випадки фактичного володіння землею, яке кваліфікується як незаконне. Насамперед йдеться про незаконне зайняття земельних ділянок особами, які не набули на них жодних прав, а також набувальної давності. Такі особи притягаються до юридичної відповідальності, а зайняті ними ділянки підлягають поверненню законним власникам і користувачам.

На нашу думку, тлумачення поняття «володіння», надане Великою палатою Верховного Суду в постанові від 23 листопада 2021 року по справі № 359/3373/16-ц (провадження № 14-2цс21), є суперечливим з доктринальної точки зору та, головне, таким, що суперечить Закону, зокрема, ст. 119 ЗКУ (набувальна давність). Дана стаття передбачає: якщо власник земельної ділянки (а за ЗКУ в Україні немає жодної ділянки, яка не має власника) протягом 15 років не поставив питання про захист належного йому права власності на земельну ділянку, яка використовується іншою особою, то законодавець вважає доцільним і законним припинення його права власності та надання земельної ділянки у власність суб'єкту права набувальної давності на землю.

Отже, у випадках, коли власник земельної ділянки не приступив до здійснення правомочності володіння та інших правомочностей власника, законодавець не визнає його право власності непорушним відповідно до ст. 41 Конституції України та допускає припинення права власності. Іншими словами, законодавець не надає абсолютного захисту «книжному праву власності», в тому числі «книжному володінню», яке абсолютизується Великою палатою Верховного Суду. На мій погляд, суть права власності на землю слід виводити з положення ст. 91 ЗКУ, яке вимагає використання власником земельної ділянки, яке не можна здійснити без фактичного (а не «книжного») здійснення правомочностей власника. Лише власник, який здійснює право власності на земельну ділянку, може розраховувати на абсолютний (максимально повний за законодавством) захист права власності.

Дійсно, до особи, якій земельна ділянка передана у власність, з моменту державної реєстрації права власності переходять всі три правомочності власника – володіння, користування та розпорядження. Проте Велика палата Верховного Суду презюмує, що з моменту державної реєстрації власник починає здійснювати правомочність володіння земельною ділянкою, звівши її суть до юридичної фікції. Водночас виникнення тріади правомочностей власника означає лише можливість для власника їх здійснювати. Однак власник може і не приступити до їх реального здійснення.

Що стосується правомочності володіння земельною ділянкою, то власник може приступити до її здійснення шляхом фізичної присутності на ділянці двома способами: особистої присутності, коли він використовує ділянку за призначенням, тобто перебуває на ній постійно або періодично, та уречевленої присутності, коли власник ділянки її не використовує, але позначив межі ділянки межовими знаками, або коли розмістив на ділянці власне майно.

Маємо також зазначити, що концепція «книжного володіння» землею відображає цивілістичний підхід до регулювання земельних відносин. Водночас ст. 14 Конституції України передбачає, що земля є основним національним багатством, яке перебуває під особливою охороною держави. Особливість охорони землі порівняно з охороною інших об'єктів національного багатства встановлена у нормах саме земельного права, яке застосовує інструментарій як приватно-правового, так і публічно-правового регулювання

земельних відносин, а не цивільного права, яке базується на домінуванні приватно-правового інструментарію. Тому цивілістичне тлумачення правомочності володіння землею як виключно «книжного володіння» не відповідає положенням не тільки земельного законодавства України, а й Основному Закону держави.

Проведений у статті науковий аналіз категорії «володіння землею» дає підстави для висновку, що у земельному праві володіння не є і не може розглядатися як окреме речове право, яке застосовується поряд із правом власності та іншими речовими правами. Володіння землею доцільно розглядати як складову тріади правомочностей власника, і лише у такому сенсі воно може розглядатися як правова категорія або як юридичне володіння. Правомочність володіння земельною ділянкою не є фікцією. Власник земельної ділянки може здійснювати її шляхом фізичної присутності на ділянці двома способами: особистої присутності, коли він використовує ділянку за призначенням, тобто перебуває на ній постійно або періодично, та уречевленої присутності, коли власник ділянки її не використовує, але позначив межі ділянки межовими знаками, або коли розмістив на ділянці власне майно. На практиці виникають і відносини фактичного володіння землею, які слід розглядати як фактичне утримання особою земельної ділянки як своєї власної, позначення її меж межовими знаками встановленого зразка, природними чи рукотворними об'єктами з метою регулювання доступу на земельну ділянку інших осіб. Фактичне володіння землею доцільно поділяти на два види: законне і незаконне, що має практичне значення.

1. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень: Закон України. *Відомості Верховної Ради України*. 2004. № 51. Ст. 553. 2. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо стимулювання інвестиційної діяльності в Україні: Закон України від 20 вересня 2019 року № 132-ІХ. *Відомості Верховної Ради України*. 2019. № 46. Ст. 299. 3. Заєць О. І. Законодавчо-правові засади володіння землею в Україні. *Часопис Київського університету права*. 2018. № 2. С. 257-260. 4. Мироненко І. В. Інститут права сусідства: теоретичні та практичні засади правового регулювання земельних сусідських відносин: дис. ... докт. юрид. наук. Спеціальність 12.00.06 – земельне право; аграрне право; екологічне право. Харків: Національний юридичний ун-т імені Ярослава Мудрого, 2020. 398 с. 5. Савіньї Фрідріх Карл фон. Право володіння: пер. із нім. мови. Київ: Юрид. вид-во «Право України», 2021. 512 с.

6. Кулинич П.Ф. Право власності на землю. *Земельне право України: підручник / за ред. М.В. Шульги*. Київ: Юрінком Інтер. 2004. 368 с.

7. Мірошніченко А.М. Земельна ділянка як об'єкт права: абстракція чи реальність? *Право України*. 2020. № 5. С. 91–105.

8. Балащенко М. І. Система речових прав на землю за законодавством України: дис. ... доктора філософії за спеціальністю 081 «Право». Київ: Київський нац. ун-т імені Тараса Шевченка, 2021. 275 с.

9. Третяк Т.О. Особливості володіння земельними ділянками. *Науковий вісник Міжнародного гуманітарного університету*. Серія Юриспруденція. 2020. № 46. С. 148–152.

10. Постанова ВП ВС від 23 листопада 2021 року у справі № 359/3373/16-ц (провадження № 14-2цс21). URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/101829985>.

11. Пільков, К. Способи захисту права власності на землю та інше нерухоме майно: критика «книжного володіння». *Підприємництво, господарство і право*. 2021. № 4. С. 47-58.

12. Майданик Р.А. Речове право: підручник. Київ, 2019. 1102 с.

References

1. Zakon Ukrainy «Pro derzhavnu reiestratsiiu rechovykh prav na nerukhhome maino ta yikh obtiazhen». *Vidomosti Verkhovnoi Rady Ukrainy*. 2004. № 51. St. 553.

2. Zakon Ukrainy «Pro vnesennia zmin do deiakykh zakonodavchykh aktiv Ukrainy shchodo stymuliuвання investytsiinoi diialnosti v Ukraini» vid 20 veresnia 2019 roku № 132-IX. *Vidomosti Verkhovnoi Rady Ukrainy*. 2019. № 46. St. 299.

3. Zaiets O. I. Zakonodavcho-pravovi zasady volodinnia zemleiu v Ukraini. *Chasopys Kyivskoho universytetu prava*. 2018. № 2. S. 257-260.

4. Myronenko I. V. Instytut prava susidstva: teoretychni ta praktychni zasady pravovoho rehuliuвання zemelnykh susidskykh vidnosyn: dys. ... dokt. jur. nauk. Spetsialnist 12.00.06 – zemelne pravo; ahrarne pravo; ekolohichne pravo; pryrodoresursne pravo. Kharkiv: Natsionalnyi yurydychnyi universytet imeni Yaroslava Mudroho, 2020. 398 s.

5. Savini, Fridrikh Karl fon. Pravo volodinnia: per. iz nim. movy. Kyiv: Yuryd. Vyd-vo «Pravo Ukrainy», 2021. 512 s.

6. Kulynych P.F. Pravo vlasnosti na zemliu. *Zemelne pravo Ukrainy: pidruchnyk / za red. M.V. Shulhy*. Kyiv: Yurinkom Inter. 2004. 368 s.

7. Miroshnychenko A.M. Zemelna dilianka yak obiekt prava: abstraktsiia chy realist? *Pravo Ukrainy*. 2020. № 5. S. 91–105.

8. Balatsenko M. I. Systema rechovykh prav na zemliu za zakonodavstvom Ukrainy: dys. ... doktora filosofii za spetsialnistiu 081 «Pravo». Kyiv: Kyivskiy natsionalnyi universytet imeni Tarasa Shevchenka, 2021. 275 s.

9. Tretiak T.O. Osoblyvosti volodinnia zemelnymy diliankami. *Naukovi visnyk Mizhnarodnoho humanitarnoho universytetu*. Seriya Yurysprudentsiia. 2020. № 46. S. 148–152.

10. Postanova VP VS vid 23 lystopada 2021 roku u spravi № 359/3373/16-ts (provadzhennia № 14-2tss21). URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/101829985>.

11. Pilkov K. Sposoby zakhystu prava vlasnosti na zemliu ta inshe nerukhhome maino: krytyka «knyzhnoho volodinnia». *Pidpriemnytstvo, hospodarstvo i pravo*. 2021. № 4. S. 47-58.

12. Maidanyk R.A. Rechove pravo: pidruchnyk. Kyiv, 2019. 1102 s.

Kulynych Pavlo. Land rights and possession of land in the land law of Ukraine

The article analyzes the formation of the land rights system in the process of land reform in Ukraine. It notes the presence of land rights which are typical for the Soviet period (the right to permanent use of land), land rights created as temporary (transitional) during the period of reforming land relations (the right of collective ownership of land), and land rights that are the basis of the land system of countries with market economy. At the same time, there are discussions in the literature about the possibility of the appearance of new types of rights to land in the land legislation of Ukraine, in particular the right to possess land. In this regard, the phenomenon of land possession needs in-depth scientific analysis. It is proven that in land law, possession is not and cannot be considered as a separate property right, which is applied along with ownership and other property rights. In land law doctrine, possession is considered as a constituent part of the owner's triad of legal rights, and only in this sense can it be considered as a legal category or as legal possession. The starting point of the analysis of the category of possession is the study of the right to own land as a component of the classic civil triad of rights of the owner - possession, use and disposal. Since practically all land rights are recognized by the legislation of Ukraine as real, and for the purpose of emergence are subject to state registration in the State Register of Real Rights to immovable property, the concept of "book possession" of land was formulated in the literature. According to this concept, a person whose property right to land is registered in the State Register of Property Rights to immovable property is a priori considered to be the one who exercises the right to possess the corresponding land plot. This concept is criticized in the article. It is proven that the right to own a land plot is not a fiction. The owner of the land plot can exercise it by physical presence on the plot in two ways: personal presence, when he uses the plot for its purpose, that is, he is on it permanently or periodically, and physical presence, when the owner of the plot does not use it, but has marked the boundaries of the plot with boundary marks, or when he placed his own property on the plot. In practice, relations of actual possession of land also arise, which, in our opinion, should be considered as the actual holding of a plot of land as one's own, marking its boundaries with boundary signs of the established pattern, natural or man-made objects to regulate access to the plot of land of other persons. The conclusion that the actual land possession should be divided into two types is justified: legal and illegal is substantiated.

Key words: land, right to land, land ownership, judicial practice.