

III. Проблеми здійснення права власності на землю в Україні

DOI: 10.33498/Юсп-2020-05-091



Анатолій Мірошніченко

доктор юридичних наук, професор,
заслужений юрист України,
професор кафедри земельного та аграрного права
Київського національного університету
імені Тараса Шевченка
(Київ, Україна)
manocivnyk@gmail.com

УДК 349.41

ЗЕМЕЛЬНА ДІЛЯНКА ЯК ОБ'ЄКТ ПРАВА: АБСТРАКЦІЯ ЧИ РЕАЛЬНІСТЬ?

АНОТАЦІЯ. Поняття “земельна ділянка” є ключовим для науки земельного права. Хоча практично всі визначення земельної ділянки пов'язують цей об'єкт із певною частиною земної поверхні, постає низка теоретичних і практичних питань, які стосуються відмінностей між описом земельної ділянки у певних документах, Державному земельному кадастрі (ДЗК) та її позначенні в натурі (на місцевості). Постають і питання більш фундаментального характеру щодо правового значення різних описів.

Метою статті є з'ясування правової природи опису земельної ділянки та прав на неї, з одного боку, у ДЗК і Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень (ДРРП), а з другого – її позначення на місцевості, визначення належних способів захисту у разі неналежного опису земельної ділянки або її неправильного винесення в натуру.

Встановлено, що помилки, похибки і неточності як в описі меж у кадастрі, так і при перенесенні в натуру запроєктованих ділянок є невідворотними. У сучасних умовах реєстр прав, який ґрунтується на описі земельної ділянки, що міститься у кадастрі, є інструментом так званого “книжного володіння”. Особа, вказана у реєстрі, завжди є “книжним володільцем”, але зовсім необов'язково є власником (носієм іншого вказаного у реєстрі права). Із цієї загальної тези випливає, що межі земельної ділянки в реєстрі (“на папері”) також необов'язково є правильними. Так само не завжди правильними є ті межі, які відображені “в натурі” (на місцевості), не кажучи вже про те, що фактичне становище досить часто не дає змоги точно визначити, де саме проходить межа.

Земельна ділянка є об'єктом, який може описуватися різними способами: за допомогою переліку поворотних точок межі в базі даних, за допомогою межових знаків на місцевості, за допомогою посилення на поштову адресу та площу тощо.

© Анатолій Мірошніченко, 2020

Однак і при описі земельної ділянки в базах даних (реєстрах), і при її відображенні на місцевості неминуче траплятимуться похибки та помилки. З огляду на це будь-який опис земельної ділянки непотрібно абсолютизувати.

Серед практичних проблем, пов'язаних з описом земельної ділянки, слід виділити проблему так званих “накладок”. Якщо цю проблему не вдається вирішити у безспірному порядку, належним способом захисту у таких випадках є віндикація. На підставі рішення суду про задоволення віндикаційної вимоги відповідні зміни мають вноситися до ДЗК.

Ключові слова: земельна ділянка; земельний кадастр; реєстр прав; “накладка”; віндикаційний позов; негативний позов; книжне володіння.

Поняття “земельна ділянка”

Земельна ділянка (яка також досить часто позначається терміном “земля”¹) є “ідентифікуючим” об'єктом, який визначає належність певних відносин до земельних. Отже, цей термін для земельно-правової доктрини є одним із ключових.

Метою дослідження є з'ясування правової природи опису земельної ділянки та прав на неї, з одного боку, у Державному земельному кадастрі (далі – ДЗК) та Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень (далі – ДРРП), а з другого – її позначення на місцевості, визначення належних способів захисту у разі неналежного опису земельної ділянки або її неправильного винесення в натуру.

Прийнято вважати, що цивільні права й обов'язки можуть виникати лише щодо “земельних ділянок”, а не, скажімо, їх частин та (або) елементів (хоча насправді такого підходу дотримуються далеко не завжди). Саме земельна ділянка є річчю. Згідно зі ст. 179 Цивільного кодексу України (далі – ЦК України) ‘предметом матеріального світу, щодо якого можуть виникати цивільні права і обов'язки’².

Земельна ділянка створюється за допомогою процедури її “формування”, що відповідно до ч. 1 ст. 79¹ Земельного кодексу України (далі – ЗК України) ‘передбачає визначення її площі, меж та внесення інформації про неї до Державного земельного кадастру’³.

Зі свого боку “внесення інформації про земельну ділянку” до ДЗК передбачає її державну реєстрацію, у процесі чого земельній ділянці при-

¹ І. Каракаш і В. Чуйков зазначають, що в земельному праві земля розуміється як ‘частина земної поверхні, розташована над надрами і називається ґрунтовим шаром в межах території держави’. Див.: *Земельне право України: підручник* (Шульга М ред, Юрінком Інтер 2004) 7. А також, на думку І. Каракаша, ‘найбільш уживане правове позначення землі у вітчизняному законодавстві стосується її поверхні, що охоплює ґрунтовий шар та територіальний простір’. Див.: *Науково-практичний коментар Земельного кодексу України* (Медведчук В заг ред, Юрінком Інтер 2004) 212.

² Цивільний кодекс України: Закон України від 16 січня 2003 р. № 435-IV <<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15>> (дата звернення: 23.03.2020).

³ Земельний кодекс України: Закон України від 25 жовтня 2001 р. № 2768-III <<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>> (дата звернення: 23.03.2020).

своюється кадастровий номер (див. ст. 1 Закону України “Про Державний земельний кадастр”, далі – Закон про ДЗК⁴).

Із процитованих норм може скластися враження, що єдиним підтвердженням існування земельної ділянки є наявність у неї кадастрового номера (що підтверджує її державну реєстрацію). Утім, це враження помилкове. Існує досить багато земельних ділянок, які були “створені” (“сформовані”) ще до початку функціонування ДЗК у сучасному вигляді, яким кадастровий номер не присвоєно. Цю обставину визнає закон. Так, у п. 2 розділу VII “Прикінцеві і перехідні положення” Закону про ДЗК передбачено, що ‘земельні ділянки, право власності (користування) на які виникло до 2004 року, вважаються сформованими незалежно від присвоєння їм кадастрового номера’⁵. У таких випадках земельна ділянка може бути ідентифікована дуже приблизно, наприклад, через посилання на поштову адресу із зазначенням площі ділянки.

Закон намагається навести визначення земельної ділянки. Відповідно до ч. 1 ст. 79 ЗК України земельна ділянка визначається як ‘частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами’⁶. Таку спробу навряд чи можна вважати дуже вдаюю, постає низка питань щодо “горизонтальних” меж земельної ділянки, щодо охоплення цим терміном різних об’єктів, що розміщені на “земній поверхні” та під нею, включно з простором, ґрунтовим шаром, корисними копалинами, рослинами, будівлями і спорудами.

“Вертикальні” межі

Утім, описані проблеми (які, до речі, можуть вирішуватися по-різному у різних правових ситуаціях) не є предметом цієї публікації, у якій автор намагатиметься зосередитися лише на питанні про “вертикальні” межі земельної ділянки (саме про них зазвичай ідеться, коли згадуються межі ділянки), зокрема, про те, які межі земельної ділянки є “правильними”, “дійсними” – межі “абстрактні”, “ідеальні”, що містяться на папері (у певних документах) або у геоінформаційній системі, або межі “реальні”, “фізичні” – ті, що існують у природі (на місцевості) і позначені парканом, кілочками, деревами, кущами чи річкою.

Межі земельної ділянки “на папері” та “в природі” далеко не завжди збігаються, не кажучи вже про те, що сама собою ідентичність цих меж може бути лише умовною, адже при будь-яких зйомках неминуче виникають певні помилки. Тому питання про те, яка ділянка – ділянка “в природі” чи

⁴ Про Державний земельний кадастр: Закон України від 7 липня 2011 р. № 3613-VI <<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3613-17>> (дата звернення: 23.03.2020).

⁵ Там само.

⁶ Земельний кодекс України (н 3).

“на папері”, є “дійсною”, “справжньою”, або, інакше кажучи, яким об’єктом є земельна ділянка – “реальним” або “ідеальним”, постає досить часто. І це питання має важливе юридичне значення.

Історія

Для того щоб зрозуміти юридичну природу меж земельної ділянки, а отже, і самої земельної ділянки як об’єкта права, корисно буде звернутися до історії.

Первісно межі земельних ділянок визначалися, звичайно, на місцевості. Причому бажано було, щоб межовий знак не просто позначав межу, а був надійним, його було важко знищити чи перемістити, а процес встановлення знаку був публічним, щоб свідки при потребі могли підтвердити межу.

Одну з найдавніших згадок про межовий знак ми можемо побачити у поемі Гомера “Іліада”, де згадується межовий камінь, ‘чорний, великий, пощерблений, – за давнини його в поле ціла громада людей прикотила межу позначати’⁷.

Подібні звичаї публічного встановлення меж існували і в Україні. За давніми звичаями населення Українських Карпат, встановлення меж громади покладалося на найстаріших жителів громади. Існував і звичай на щойно встановлених межах бити дітей, щоб вони краще пам’ятали, де проходить межа⁸, що також можна вважати своєрідною формою оголошення володіння.

Утім, позначення меж на місцевості має цілу низку недоліків. У більшості випадків межовий знак можна було знищити, перенести тощо. Саме така доля спіткала межовий знак, згаданий в “Іліаді” – Афіна жбурнула його в Арея.

Крім того, межові знаки дають досить мало інформації про титул, на якому використовується земельна ділянка, та про суб’єкта права. Хоча, звісно, відомий досвід виконання межових знаків у вигляді певних символів, написів або об’єктів із написами (наприклад, про обтяження земельної ділянки іпотекою) тощо, це незавжди зручно, а до того ж істотно здорожчує межування.

Тому розвиток земельно-правового регулювання в усьому світі рухався у напрямку від проголошення прав на земельні ділянки через встановлення межових знаків у натурі до їх відображення у документах і спеціальних реєстрах. Такий перехід відбувався, починаючи з давніх часів. Так, на території сучасної Галичини у судах велись гродські і земсь-

⁷ Пісня двадцять перша. Рядки 404–405. Гомер, *Іліада* (переклад Бориса Тена, Фоліо 2006) 416.

⁸ Ю Гошко, *Звичаєве право населення Українських Карпат та Прикарпаття XIV–XIX ст.* (1999) 83–4.

кі книги, де реєструвалися відомості про угоди із земельними ділянками. Найдавніші з них датуються 1402, 1428, 1471 рр. (Холмські, Львівські, Галицькі, Жидачівські, Белзькі, Буські тощо актові книги)⁹.

Реєстрація правочинів із правами на земельні ділянки чи, власне, прав (зокрема й під виглядом реєстрації документів, що посвідчували права) вимагала й ідентифікації цих ділянок. Попервах така ідентифікація мало нагадувала перелік поворотних точок, що використовується зараз. Зважаючи на потреби обороту, у багатьох випадках було достатньо простого посилання на назву місцевості. Утім, за своєю природою і перелік поворотних точок, визначений за допомогою супутникового обладнання, і посилання на 'село Стольне в Столенській сотні Чернігівського полку'¹⁰ є тим самим – засобом ідентифікації земельної ділянки.

При реєстрації інформації про права на земельні ділянки володіння земельною ділянкою як 'адресоване невизначеному колу осіб волевиявлення щодо присвоєння речі'¹¹ отримує, окрім традиційного "фізичного" чи "фактичного" вираження, 'яке може здійснюватися шляхом користування річчю, знаходження речі у господарстві власника, господарського панування над річчю тощо'¹², також свій "книжковий" прояв – у вигляді запису у реєстрі. Інакше кажучи, реєстрація права за своєю природою є так званим "книжним" ("книжковим") володінням¹³, і з певного моменту саме вона стає визначальною для ідентифікації володільця.

Законодавець у різних країнах намагався нерозривно зв'язати книжне володіння земельною ділянкою із правничим титулом, на підставі якого володіння здійснюється, ототожнити їх, дотримуючись винайденого Р. Торренсом принципу "незалежності титулу" (з якого виводиться принцип "неоспорюваності титулу"), коли наявність титулу (речового права) начебто не залежить ні від чого, окрім, власне, факту реєстрації цього права, яка є необхідною і достатньою підставою для виникнення права.

Утім, принцип "незалежності титулу" не був повною мірою реалізований навіть у правопорядках, що проголошують відданість цьому принципу¹⁴. І це природно, адже у своїй повноті, захищаючи як добросовісно-

⁹ Л Ясінська, 'Становлення та розвиток інституту нотаріату в Україні (історико-правовий аспект)' (дис канд юрид наук, 2005) 116.

¹⁰ Жалувана грамота імператриці Анни Іоанівни старшому військовому канцеляристу Андрію Безпородьку на село Стольне та інші маєності від 16 травня 1740 р. Див.: *Село Стольне у другій половині XVIII ст. (за матеріалами Генерального опису Лівобережної України 1765–1769 рр.)* (Казіміров Д та Токарев С упорядники, 2016) 156–7.

¹¹ А Мірошниченко та Ю Попов та А Ріпенко, 'Земельні ділянки: віндикація, реституція, кондикція, визнання прав (співвідношення та деякі проблемні питання)' (2012) 16 Часопис Академії адвокатури України 8.

¹² Ю Попов, 'Система реєстрації прав на нерухомість: необхідне і достатнє врахування специфіки книжкового володіння' (2015) 14 Українське комерційне право 68.

¹³ Там само 67–8.

¹⁴ Там само.

го, так і недобросовісного набувача, цей принцип суперечить поняттю про справедливість¹⁵.

Положення чинної ст. 125 ЗК України, ч. 2 ст. 3 Закону України “Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень” (далі – Закон про ДРРП¹⁶) може також створити враження, що в Україні діє принцип “незалежності титулу”. Утім, закріплене у вказаних нормах правило про те, що речові права виникають із моменту державної реєстрації, незважаючи на його певну двозначність, усталена судова практика не тлумачить відповідно до концепції “незалежності титулу”¹⁷. Зважаючи на це, особа, вказана у реєстрі, зовсім необов’язково є власником. Вона є лише “книжним володільцем” земельної ділянки. Із цієї загальної тези випливає і те, що й межі земельної ділянки в реєстрі (“на папері”) також зовсім необов’язково є правильними.

Так само зовсім необов’язково правильними є ті межі, які відображені “в натурі” (на місцевості), не кажучи вже про те, що фактичне становище досить часто не дає змоги точно визначити, де саме проходить межа.

“Технічні” проблеми з межами

Якщо для певного етапу розвитку обороту ідентифікувати земельну ділянку вказівкою на її адресу та площу було достатньо, то в подальшому такий опис дуже часто стає незадовільним.

Чинне законодавство висуває досить високі вимоги до точності відображення земельних ділянок у кадастрі (п. 20 Порядку проведення інвентаризації земель¹⁸, п. 3.10 Інструкції про встановлення (відновлення) меж земельних ділянок в натурі (на місцевості) та їх закріплення межовими знаками¹⁹).

Утім, існування вимог щодо точності не запобігає такому явищу, як “нестиківка” різних земельних ділянок, різновидами якої є “розриви” та “накладки” (“перетини”)²⁰ в описі меж суміжних земельних ділянок.

¹⁵ Попов (н 12) 67–8.

¹⁶ Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень: Закон України від 1 липня 2004 р. № 1952-IV <<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15>> (дата звернення: 23.03.2020).

¹⁷ Відповідна позиція була, зокрема, закріплена у п. 10 постанови Пленуму Верховного Суду України від 6 листопада 2009 р. № 9 “Про судову практику розгляду цивільних справ про визнання правочинів недійсними”. З того часу судова практика у цьому розумінні концептуально не змінилася, незважаючи на зміни в реєстраційному законодавстві.

¹⁸ Порядок проведення інвентаризації земель: затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 5 червня 2019 р. № 476 <<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/476-2019-%D0%BF15>> (дата звернення: 23.03.2020).

¹⁹ Інструкція про встановлення (відновлення) меж земельних ділянок в натурі (на місцевості) та їх закріплення межовими знаками: затверджена наказом Державного комітету України із земельних ресурсів від 18 травня 2010 р. № 376 <<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0391-10>> (дата звернення: 23.03.2020).

²⁰ М Трегуб, *Формування просторової інформації для державного земельного кадастру* (НГУ 2014) 5, 29–30.

При проведенні зйомок меж суміжних ділянок “окремо” такі явища неминучі. Будь-які натурні зйомки земельної ділянки характеризуються похибками²¹. Накладок і розривів можна було б повністю уникнути у разі комплексних зйомок території за принципом “від загального – до конкретного”, коли вся територія держави планомірно поділялася б на частини²². Проте, на жаль, побудова ДЗК в Україні таким шляхом не пішла.

У результаті виконання геодезичних робіт у різний час різними виконавцями²³, за різними методиками і різними технічними засобами не можна отримати абсолютно точні координати однієї точки²⁴. До того ж у багатьох випадках “точку” слід обрати, скажімо, тоді, коли на місцевості межа позначається напівзгнилим дерев'яним парканом, що похилився, або кущами, що формують живу огорожу, тощо. На додачу, координати земельних ділянок знімалися у різних системах координат (що породжує необхідність їх перерахунку). Лише порівняно нещодавно запровадження Державної геодезичної референцної системи координат УСК 2000 (на заміну СК-63 та СК-42) забезпечило реальне підвищення точності виконання топографо-геодезичних і землевпорядних робіт²⁵.

Помилки щодо меж із точки зору колізії між описом двох різних прав можуть сягати абсолюту. Так, трапляються випадки, коли одній земельній ділянці кадастровий номер присвоюється двічі. Таке часто відбувається на території міста, що межує з районами області²⁶ (тобто формально існує начебто дві ідентичні земельні ділянки в одному місці).

Існуюча заборона реєструвати земельні ділянки з “накладками” (ч. 6 ст. 24 Закону про ДЗК (наявність “накладки” є підставою для відмови у державній реєстрації земельної ділянки²⁷) насправді завдає набагато більше шкоди, ніж користі. Для уникнення “накладок” при внесенні ділянок у кадастр нова ділянка часто прив'язується до старої, яка зовсім необов'язково знята правильно. У результаті, помилки і проблеми множаться.

²¹ О Куцевич, “Накладки” земельных участков при их описании в Государственном земельном кадастре: правовые последствия и способы предотвращения’ (2015) 2/3 *Legea Si Viata* 56.

²² Ю Карпінський, ‘Системотехнічні аспекти формування топологічного земельно-кадастрового покриття’ (2015) 5–6 *Вісник геодезії і картографії* 62–8.

²³ Лише нещодавно Держгеокадастр відкрив координати поворотних точок. Див.: ‘Держгеокадастр відкрив для сертифікованих інженерів-землевпорядників координати поворотних точок меж земельних ділянок’ (*Держгеокадастр*) <<https://land.gov.ua/derzhgeokadastr-vidkryv-dlia-sertyfikovanykh-inzheneriv-zemlevporiadnykiv-dani-pro-koordinaty-povorotnykh-tochok-mezh-zemelnykh-dilianok>> (дата звернення: 23.03.2020).

²⁴ Трегуб (н 20) 30.

²⁵ Виступ А. Тарнопольського. Див.: Н Мединська, ‘Таряча професійна дискусія на факультеті землевпорядкування’ (*НУБіП України*, 08.02.2019) <<https://nubip.edu.ua/node/55928>> (дата звернення: 23.03.2020).

²⁶ Трегуб (н 20) 55.

²⁷ У Законі ця підстава сформульована так: ‘Знаходження в межах земельної ділянки, яку передбачається зареєструвати, іншої земельної ділянки або її частини’.

У спеціальній літературі обґрунтовується необхідність “ліберального” тлумачення наведених положень, згідно з яким накладка з уже внесеною до ДЗК ділянкою не розглядається як безумовна підстава для відмови у реєстрації земельної ділянки незалежно від її розміру та причин. Ліберальне тлумачення цієї норми може допускати, на противагу від “жорсткого”, визнання допустимості накладок, які не перевищують певних розмірів, та (або) визнання можливості державної реєстрації земельної ділянки у разі, коли причиною накладки є помилки, допущені при державній реєстрації іншої ділянки²⁸. Із таким підходом слід повністю погодитися.

У будь-якому разі необхідно визнати невідворотність помилок, похибок і неточностей як в описі меж у кадастрі, так і при перенесенні в натуру меж запроектованих ділянок.

Виправлення помилок

Законодавство (ст. 37, абзац 3 п. 4 розділу VII “Прикінцеві та перехідні положення” Закону про ДЗК, пункти 138–161 Порядку ведення Державного земельного кадастру²⁹) допускає “виправлення помилок, допущених при веденні Державного земельного кадастру”.

Можуть бути виправлені і помилки, допущені при перенесенні в натуру запроектованих земельних ділянок (механізмом такого виправлення є окремий різновид документації із землеустрою – технічна документація із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельних ділянок – ст. 55 Закону України “Про землеустрій”³⁰).

Застосувати описані механізми порівняно просто (із правової точки зору; технічно і з точки зору витрат процедура може бути складною та обтяжливою, передбачати зміни опису десятків ділянок), якщо відсутній спір про право, і всі особи, права яких зачіпаються, досягли згоди щодо наявності помилки, її характеру та способу виправлення. Проте ситуація істотно ускладнюється тоді, коли спір про право існує.

Специфіка земельної ділянки як об’єкта права накладає свій відбиток, зокрема, на способи захисту, які можуть бути застосовані судом на вимогу суб’єкта права. Відповідь на це запитання далеко незавжди є очевидною.

Тривалий час в Україні існує практика подання позовів про “визнання недійсними та скасування” відповідних правоустановчих документів або

²⁸ Куцевич (н 21) 59.

²⁹ Порядок ведення Державного земельного кадастру, затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2012 р. № 1051 <<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1051-2012-%D0%BF>> (дата звернення: 23.03.2020).

³⁰ Про землеустрій: Закон України від 22 травня 2003 р. № 858-IV <<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/858-15>> (дата звернення: 23.03.2020).

навіть про внесення до них змін. На нашу думку, такий спосіб захисту не передбачений законом, ба більше, задоволення позову не має жодних правових наслідків, поновлення прав позивача у разі задоволення позову не відбувається³¹. Особливо абсурдною є ситуація, коли позов подавався про визнання недійсним правоустановчого документа (найчастіше – державного акта) на земельну ділянку, що належить самому ж позивачу³². Утім, на щастя, останнім часом така практика сходить нанівець, причому як тому, що державні акти як правопосвідчуючі документи поступово відходять у минуле, так і завдяки позиції Великої Палати Верховного Суду, згідно з якою визнання недійсним державного акта не вирішує спір³³.

На наше переконання, спосіб захисту права у випадках, які пов'язані з “неправильним” проходженням межі, залежать від характеру порушення.

Порушення володіння

Як уже було сказано вище, у сучасних правопорядках “фізичне”, чи “фактичне”, володіння поступилося володінню “книжному”, або “книжковому”³⁴.

Враховуючи природу реєстрації права як “книжного” володіння, зрозуміло, що у разі, якщо право власності на земельну ділянку зареєстроване не за власником, а за іншою особою, то належним способом захисту буде віндикація. Такий підхід усталився і в судовій практиці³⁵. У разі якщо йдеться про інше речове право, з точки зору належного способу захисту ситуація не відрізняється (ст. 396 ЦК України).

Певною проблемою при застосуванні віндикації до книжного володіння є те, що законодавство (ст. 26 Закону про ДРРП) підштовхує до висновку, що наслідком рішення суду про віндикацію буде “скасування рішення про державну реєстрацію права” за невласником (що можна розуміти як анулювання зі зворотним ефектом). Видається, що таке близьке до букви закону тлумачення не відповідає природі відносин при віндикації. Факт володіння у минулому скасувати не можна, можна відобразити перехід володіння на майбутнє.

У цьому розумінні коректно сформульовані положення Закону України “Про забезпечення вимог кредиторів та реєстрацію обтяжень”³⁶,

³¹ А Мірошніченко, ‘Обрання належного способу захисту прав на земельні ділянки’ [2011] 1 (124) Адвокат 27–8.

³² Рішення Хмельницького міськрайонного суду Вінницької області від 10 жовтня 2013 р. у справі № 149/2847/13-ц <<http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/34109064>> (дата звернення: 23.03.2020).

³³ Див., наприклад: Постанова Великої Палати Верховного Суду від 22 серпня 2018 р. у справі № 925/1265/16 <<http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/76474144>> (дата звернення: 23.03.2020).

³⁴ Мірошніченко та Попов та Ріпенко (н 11) 8–9.

³⁵ Див., наприклад: Постанова Великої Палати Верховного Суду від 21 листопада 2018 р. у справі № 674/3115-ц <<http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/78129908>> (дата звернення: 23.03.2020).

³⁶ Про забезпечення вимог кредиторів та реєстрацію обтяжень: Закон України від 18 листопада 2003 р. № 1255-IV <<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1255-15>> (дата звернення: 23.03.2020).

у ст. 42 якого передбачено внесення до Державного реєстру записів про “припинення обтяжень”, при цьому під “обтяженнями” маються на увазі не лише застава, а й право власності іншої особи на рухоме майно³⁷. Повинно бути зрозуміло, що на підставі рішення суду незаконне “книжне володіння” припиняється на майбутнє.

Утім, у разі віндикації земельної ділянки “як цілого” практика виробила усталений механізм захисту прав “неволодіючого власника”, який сьогодні дає змогу адекватно захистити порушене право.

Ситуація стає набагато цікавішою при “подвійній реєстрації”, або “накладці”, коли право на земельну ділянку (повністю або в певній частині) зареєстроване за двома або більше особами. Проте, якщо пам’ятати, що запис у реєстрі – це книжне володіння, стає зрозумілим, що у цьому випадку слід також захищати правомочність володіння. Природа порушення цієї правомочності в принципі не відрізняється від першої ситуації, коли право зареєстроване за неналежною особою. Тож і спосіб захисту буде той самий – віндикація.

Проводячи паралель із рухомим майном, уявімо, що у власника рухомої речі цю річ відбирають, і в якийсь момент часу річ тримає і власник, і той, хто порушує його право. У цьому разі порушується саме правомочність володіння власника, яку слід захищати за допомогою віндикації, відбирання речі у порушника. При “подвійній реєстрації”, або “накладці”, ситуація аналогічна.

На практиці постають цікаві запитання щодо того, які будуть наслідки судового рішення про віндикацію у разі накладки з погляду внесення необхідних змін до кадастру?

Видається, що і позовні вимоги, і рішення суду повинні з достатньою однозначністю ідентифікувати земельну ділянку (її частину), яку слід відібрати у невластника (особи, яка не має речового права). Це можна зробити лише через посилення на існуючу ділянку або на поворотні точки, які ідентифікують частину земельної ділянки. За практикою, яка склалася в судах, координати поворотних точок можуть бути визначені через проведення земельно-технічної експертизи³⁸.

На підставі рішення суду відповідні відомості вже у безспірному порядку повинні бути внесені до ДЗК, і накладка усунута. Це може бути зроблено в порядку ст. 37 Закону про ДЗК.

Цікаво, що, на відміну від застосування “звичайної” віндикації до книжного володіння, коли незазначений у ДРРП власник просить

³⁷ Йдеться про випадки, коли власник не володіє річчю фізично і передав її іншій особі, наприклад, в оренду, у зв’язку з чим і виникла потреба внести запис до реєстру.

³⁸ Див., наприклад: Постанова Касаційного цивільного суду у складі Верховного Суду від 6 червня 2018 р. у справі № 539/1427/16-ц <<http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/74687875>> (дата звернення: 23.03.2020).

“відібрати” земельну ділянку в особи, що помилково вказана власником у реєстрі, при “накладці” рішення суду про віндикацію буде підставою для внесення змін до ДЗК. Але насправді внесення змін до кадастру означатиме автоматично і внесення змін до ДРРП, адже його відомості ґрунтуються на відомостях про земельні ділянки ДЗК. Таким чином, за книжного володіння віндикація при “накладці” принципово не відрізняється від “звичайної” віндикації.

Якщо в кадастрі межі земельної ділянки описані помилково, встановлення “дійсних меж” може бути великою проблемою. Необхідно розуміти, що достовірно встановити межі земельної ділянки може бути неможливо в принципі. Але закон це враховує. Так, ч. 2 ст. 107 ЗК України передбачає:

У разі неможливості виявлення дійсних меж їх встановлення здійснюється за фактичним використанням земельної ділянки. Якщо фактичне використання ділянки неможливо встановити, то кожному виділяється однакова за розміром частина спірної ділянки³⁹.

Це слухне і на практиці дуже недооцінене правило.

Порушення правомочності користування

Яким би зручним не було “книжне володіння” із погляду оголошення права, використовуватися “книжна” земельна ділянка не може. Це лише опис земельної ділянки у книзі. Для використання корисних властивостей землі має значення, як земельна ділянка винесена в натуру (на місцевість).

При такому винесенні, звичайно, можливі помилки. Хтось може перешкодити власнику використовувати своє майно (скажімо, перенісши паркан чи влаштувавши звалище), або використати чуже майно сам (наприклад, збудувавши незаконну споруду).

Видається, що у таких випадках слід застосовувати насамперед негативний позов, сформулювавши, як саме слід усунути порушення права на земельну ділянку (наприклад, через знесення певної будівлі)⁴⁰. Власнику або суб'єкту іншого права доступні й інші способи захисту, такі як стягнення шкоди. У деяких випадках (наприклад, коли належний власнику врожай зібрано і продано) може бути корисним стягнення вартості безпідставно набутого майна (ст. 1212 ЦК України).

³⁹ Земельний кодекс України (н 3).

⁴⁰ Постанова Великої Палати Верховного Суду від 21 листопада 2018 р. у справі № 464/12917/13-ц <<http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/78469949>> (дата звернення: 23.03.2020).

Помилки щодо меж при розпорядженні земельними ділянками

Цілом може бути, що при розпорядженні земельною ділянкою допускається помилка щодо того, якими саме є характеристики земельної ділянки, якою здійснене розпорядження. Ці помилки можуть стосуватись як опису земельної ділянки в кадастрі (який може не відповідати дійсному стану справ), так і позначення ділянки на місцевості (її розташування, площі та проходження меж).

Допущені помилки можуть мати різне юридичне значення. У будь-якому разі, як вже зазначалося вище, абсолютно неприпустимою є практика визнання через допущену помилку щодо опису меж недійсним правоустановчого документа (або рішення про реєстрацію права, або запису в реєстрі тощо) та подальшого визнання із цих підстав недійсним правочину (правочинів), витребування майна тощо. Така практика не ґрунтується на законі і є вкрай шкідливою для обороту, оскільки підриває стійкість правового становища його учасників із суто формальних підстав.

Натомість при розпорядженні земельною ділянкою вчинений правочин слід оцінювати за загальними правилами, зокрема, в світлі положень ст. 229 ЦК України (правові наслідки правочину, який вчинено під впливом помилки) – якщо, наприклад, покупець помилився щодо проходження меж у спосіб, вказаний у кадастрі або позначений на місцевості, слід з'ясувати, чи мала помилка істотне значення. Також правочин слід оцінювати стосовно його дійсності в світлі ч. 1 ст. 203 ЦК України – зміст правочину не відповідатиме закону, якщо внаслідок помилки, допущеної в описі ділянки, продавець насправді розпорядився чужою ділянкою. Може статися і так, що при недійсності (нікчемності) правочину до добросовісного набувача право на земельну ділянку, причому у помилково вказаних у кадастрі межах, все-таки перейде з огляду на положення статей 330, 388 ЦК України.

Земельна ділянка: “реальна” чи “ідеальна”?

Викладене вище дає змогу дати відповідь на запитання, поставлене у заголовку статті. Але відповідь ця не буде однозначною. Земельна ділянка – це частина земної поверхні, але межі цієї частини – певна умовність. Умовністю є і тотожність меж “на папері” межах “у натурі”. Право повинно розуміти таку умовність і миритися з нею.

За сучасного стану обороту земельна ділянка проявляється і “фізично”, і “документально”. При цьому для реалізації різних правомочностей мають значення різні прояви: для володіння – “документальний” прояв, оскільки володіння земельною ділянкою є “книжним”, а для користуван-

ня – прояв фізичний, відображення земельної ділянки в натурі (на місцевості).

Ні опис земельної ділянки у кадастрі, ні опис права на неї у реєстрі прав, ні межі земельної ділянки в натурі не варто абсолютизувати. Вони використовуються для опису земельної ділянки, але може статися так, що земельна ділянка не відображена адекватно ні у кадастрі, ні у реєстрі прав, ні на місцевості.

Висновки. Земельна ділянка є об'єктом, який може описуватися різними способами: за допомогою переліку поворотних точок межі в базі даних, за допомогою межових знаків на місцевості, за допомогою посилення на поштову адресу та площу тощо. Однак і при описі земельної ділянки в базах даних (реєстрах), і при її відображенні на місцевості неминуче траплятимуться похибки та помилки. З огляду на це будь-який опис земельної ділянки непотрібно абсолютизувати.

Серед практичних проблем, пов'язаних з описом земельної ділянки, слід виділити проблему так званих “накладок”. Якщо цю проблему не вдається вирішити у безспірному порядку, належним способом захисту у таких випадках є віндикація. На підставі рішення суду про задоволення віндикаційної вимоги відповідні зміни мають вноситися до ДЗК.

REFERENCES

Bibliography

Authored books

1. Hoshko Yu, *Zvychaieve pravo naseleння Ukrainskykh Karpat ta Prykarpattia XIV–XIX st.* [Law of Custom of the Ukrainian Carpathians and Subcarpathia Population in the XIV–XIX Centuries] (1999) (in Ukrainian).
2. Trehub M, *Formuvannya prostorovoї informatsii dlia derzhavnoho zemelnoho kadastru* [Forming of Spatial Information for the State Land Cadastre] (NHU 2014) (in Ukrainian).

Edited books

3. Homer, *Iliada [Iliad]* (Ten B per, Folio 2006) (in Ukrainian).
4. *Naukovo-praktychnyi komentar Zemelnoho kodeksu Ukrainy* [Scientific and Practical Commentary on the Land Code of Ukraine] (Medvedchuk V zah red, Yurinkom Inter 2004) (in Ukrainian).
5. *Selo Stolne u druhii polovyni XVIIIst. (za materialamy Heneralnoho opysu Livoberezhnoi Ukrainy 1765–1769 rr.)* [Stolne Village in the Second Half of XVIII Century (Based on the General Description of the Left-Bank Ukraine in 1765–1769)] (Kazimirov D ta Tokariiev S uporiadnyky 2016) (in Ukrainian).
6. *Zemelne pravo Ukrainy: pidruchnyk* [Land Law of Ukraine: Textbook] (Shulha M red, Yurinkom Inter 2004) (in Ukrainian).

Journal articles

7. Karpinskyi Yu, 'Systemotekhnichni aspekty formuvannia topolohichnoho zemelno-kadastrovoho pokryttia' ['System and Technical Aspects in the Forming of Topological Land Cadastral Coverage'] (2015) 5–6 Visnyk heodezii i kartohrafii 62–8 (in Ukrainian).
8. Kucevich O, "Nakladki" zemel'nyh uchastkov pri ih opisani v Gosudarstvennom zemel'nom kadastre: pravovye posledstviia i sposoby predotvrashhenija' ["Overlaps" of Land Plots Description in the State Land Cadastre: Legal Consequences and Ways of Preventing Them'] (2015) 2/3 Legea Si Viata (in Russian).
9. Miroshnychenko A ta Popov Yu ta Ripenko A, 'Zemelni dilianky: vindykatsiia, restytutsiia, kondyksiia, vyznannia prav (spivvidnoshennia ta deiaki problemni pytannia)' ['Land Plots: Vindication, Restitution, Condictio, Recognition of Rights (Correlation and Some Topical Issues)'] (2012) 16 Chasopys Akademii advokatury Ukrainy 8 (in Ukrainian).
10. Miroshnychenko A, 'Obrannia nalezhnoho sposobu zakhystu prav na zemelni dilianky' ['Choosing an Appropriate Remedy for Land Rights Protection'] [2011] 1 (124) Advokat 27–8 (in Ukrainian).
11. Popov Yu, 'Systema reiestratsii prav na nerukhomist: neobkhidne i dostatnie vrakhuvannia spetsyfiky knyzhkovoho volodinnia' ['The System of Real Estate Rights Registration: Essential and Sufficient Regard for the Specifics of Record-Based Ownership'] (2015) 14 Ukrainske komertsiiine pravo 68 (in Ukrainian).

Dissertations

12. Yasinska L, 'Stanovlennia ta rozvytok instytutu notariatu v Ukraini (istoryko-pravovyi aspekt)' ['Establishment and Development of the Institute of Notaries in Ukraine (Historical and Legal Aspect)'] (dys kand yuryd nauk, 2005) (in Ukrainian).

Websites

13. 'Derzhheokadastr vidkryv dlia sertyfikovanykh inzheneriv-zemlevporiadnykiv koordynaty povorotnykh tochok mezh zemelnykh dilianok' ['State Geocadastr Has Opened the Coordinates of Turning Points of Land Boundaries for Certified Land Surveyors'] (*Derzhheokadastr*) <<https://land.gov.ua/derzhheokadastr-vidkryv-dlia-sertyfikovanykh-inzheneriv-zemlevporiadnykiv-dani-pro-koordinaty-povorotnykh-tochok-mezh-zemelnykh-dilianok>> (accessed: 23.03.2020) (in Ukrainian).
14. Medynska N, 'Hariacha profesiina dyskusii na fakulteti zemlevporiadkuvannia' ['Intense Professional Discussion at the Land Management Faculty'] (*NUBiP Ukrainy*, 08.02.2019) <<https://nubip.edu.ua/node/55928>> (accessed: 23.03.2020) (in Ukrainian).

Anatolii Miroshnychenko

LAND PLOT AS AN OBJECT OF RIGHT:
ABSTRACTION OR REALITY?

ABSTRACT. The concept of "land plot" is a cornerstone of the science of land law. Although almost all definitions of a land plot relate it to a certain part of the earth's surface, a number of theoretical and practical questions arise concerning different descriptions of a land plot in certain documents, in the State Land Cadastre (SLC) and its designation in-situ (on the ground). There are also questions of a more fundamental nature with regard to the legal meaning of different descriptions.

This article aims at clarifying the legal nature of a land plot description and the rights to it which are available, on the one part, in SLC and the State Register of Proprietary Rights to Immovable Property and Their Encumbrances, and on the other part – its designation in-situ, appropriate means of protection determined against the possibility of a land plot's improper description or its incorrect in-situ marking.

It is established that errors, discrepancies and inaccuracies in the cadastral description of boundaries, as well as in the in-situ marking of design plots are unavoidable. Under today's conditions, the register of rights based on the land plot description available in the cadastre is a tool of the so-called "record-based or book ownership". The person recorded in the register is always the "book owner", but it is not necessarily that he/she is the possessor (the holder of another right specified in the register). It ensues from this general thesis that land plot boundaries in the register ("on paper") are not necessarily correct as well. And the boundaries shown "in-situ" (on the ground) are also not always correct, without even mentioning that the actual situation often does not allow determining clearly where a boundary passes.

A land plot is an object which may be described in various ways: using a list of boundary turning points in the database, using boundary markers in-situ, using a link to the postal address and area, and so on. However, land plot description in databases (registers), as well as its making in-situ will inevitably involve errors and discrepancies. Given this, any description of a land plot should not be absolutized.

Among practical issues pertaining to land plot description, the issue of so-called "overlaps" should be highlighted. If it is impossible to settle this issue without a dispute, vindication is the appropriate remedy in such a case. Following a court judgment in favor of the party requesting vindication, appropriate changes should be made to SLC.

KEYWORDS: land plot; land cadastre; register of rights; "overlap"; vindicatory action; negatory action; record-based "book" ownership.