

УДК 349.41

DOI <https://doi.org/10.24144/2788-6018.2025.04.2.8>

ЕФЕКТИВНИЙ ЗАХИСТ ПРАВА ПРИВАТНОЇ ВЛАСНОСТІ НА ЗЕМЕЛЬНУ ДІЛЯНКУ ЯК ПРАВОВА ГАРАНТІЯ

Навроцький В.А.,*суддя Хмельницького міськрайонного**суду Хмельницької області,**аспірант кафедри трудового, земельного**та господарського права**Хмельницького університету управління та права**імені Леоніда Юзькова*

ORCID: 0009-0003-3662-2303

e-mail: vladimir-nba@ukr.net

Навроцький В.А. Ефективний захист права приватної власності на земельну ділянку як правова гарантія.

В статті підняті проблеми реалізації ефективного захисту права приватної власності на землю як важливу умову гарантування власності на земельну ділянку. Враховуючи трансформаційні процеси відносин власності на землю в Україні обґрунтовується необхідність вдосконалення правового механізму захисту права приватної власності на земельну ділянку.

Під захистом права приватної власності на земельну ділянку, автор, передбачає активні дії її власника та/або уповноважених органів, направлені на усунення будь-яких порушень такого права, а також його відновлення.

Звернуто увагу на позитивну судову практику щодо розуміння неефективності скасування тих чи інших рішень органів державної влади чи місцевого самоврядування. Обстоюється позиція щодо застосування негаторного чи вендикаційного способу захисту земельних прав у відносинах власності на земельну ділянку. Зокрема, якщо йдеться про цивільний процес то ефективним способом захисту права на безоплатну передачу земельної ділянки у приватну власність громадян автор вважає саме визнання права, в разі дотримання усіх умов визначеної в законодавстві процедури набуття земельної ділянки та висновку, щодо протиправності рішень чи бездіяльності органів державної влади чи місцевого самоврядування.

В разі застосування адміністративної юрисдикції відповідної категорії справ, що обумовлено прийняттям Закону України «Про адміністративну процедуру», ефективним способом захисту розглядається зобов'язання до прийняття позитивного рішення органу уповноваженого розпоряджатися земельною ділянкою в разі встановлення виконання суб'єктом усіх дій визначених спеціальною процедурою безоплатної приватизації. Адже уповноважений орган в даному випадку не є безпосереднім власником спірної земельної ділянки, а лише покликаний забезпечити законодавчо визначену процедуру розподілу земель державної власності.

Застосування ефективного способу захисту права приватної власності на земельну ділянку є безпосереднє відновлення відповідного права, що не передбачає необхідності подальшого звернення до юрисдикційних органів. Відтак ефективний захист права є безпосереднім і ключовим елементом гарантування права власності на земельну ділянку, що забезпечує стабільність відповідного права та компенсацію збитків зумовлених його порушенням. Необхідність законодавчого регулювання у відповідній сфері має бути спрямована на визначення ефективних способів захисту права приватної власності на земельну ділянку шляхом його визнання чи усунення перешкод у його здійсненні, як належну конституційну гарантію такого права.

Ключові слова: право приватної власності, земельна ділянка, гарантія права, ефективний захист, способи захисту.

Navrotskyi V.A. Effective protection of private property rights to land as a legal guarantee.

The article raises the problems of implementing effective protection of private property rights to land as an important condition for guaranteeing ownership of land. Taking into account the transformation processes of land ownership relations in Ukraine, the need to improve the legal mechanism for protecting private property rights to land is substantiated.

Under the protection of private property rights to land, the author implies active actions of its owner and/or authorized bodies aimed at eliminating any violations of such rights, as well as its restoration.

Attention is drawn to positive judicial practice regarding the understanding of the ineffectiveness of the cancellation of certain decisions of state authorities or local self-government bodies. The author advocates the use of a negative or vindicative method of protection of land rights in the relations of ownership of a land plot. In particular, if we are talking about a civil process, then an effective way to protect the right to free transfer of a land plot into private ownership of citizens may be the recognition of the right in case of compliance with all the conditions of the procedure for acquiring a land plot specified in the legislation and the conclusion on the illegality of decisions or inaction of state authorities or local self-government bodies.

In the case of application of administrative jurisdiction of the relevant category of cases, which is stipulated by the adoption of the Law of Ukraine «On Administrative Procedure», an effective way of protection is the obligation to make a positive decision of the body authorized to dispose of the land plot in the event of establishing the performance by the subject of all actions specified in the special procedure for free privatization. After all, the authorized body in this case is not the direct owner of the disputed land plot, but is only called upon to ensure the legally defined procedure for the distribution of state-owned land.

The application of an effective method of protecting the right to private ownership of a land plot is the direct restoration of the relevant right, which does not require further appeal to the jurisdictional bodies. Therefore, effective protection of the right is a direct and key element of guaranteeing the right to ownership of a land plot, which ensures the stability of the relevant right and compensation for losses caused by its violation. The need for legislative regulation in the relevant field should be aimed at determining effective ways to protect the right to private ownership of a land plot by recognizing it or removing obstacles to its exercise, as an appropriate constitutional guarantee of such a right.

Key words: private property right, land plot, guarantee of the right, effective protection, methods of protection.

Постановка проблеми. Гарантування права приватної власності на земельну ділянку з необхідністю вимагає наявності ефективного механізму захисту відповідного права. В сучасній юридичній науці захист земельних прав традиційно розглядається як правова гарантія існування цих прав, що по суті своїй є діяльністю уповноважених юрисдикційних та інших органів чи посадових осіб, медіатора або ж самого суб'єкта земельного права, спрямована на відновлення порушеного права, яка здійснюється шляхом визначених законодавством та/або договором способів, форм, засобів та порядку [1, с. 47]. Конституція України закріпила принцип непорушності права приватної власності (ст. 41) та право кожного будь-якими не забороненими законом засобами захищати свої права і свободи від порушень і протиправних посягань (ст. 55) [2].

Питання захисту права приватної власності на земельні ділянки останнім часом набуло важливого теоретичного і практичного значення. Адже порівняна складність земельного законодавства для громадян, відкриття ринку землі, множинність форм права власності на землі та багато інших факторів сприяють великій кількості земельно-правових спорів, а отже, потребі в захисті земельних прав громадян та юридичних осіб, в тому числі й права приватної власності на земельні ділянки.

Стан опрацювання проблематики. У науці земельного права України такі вчені, як В.І. Андрейцев, А.П. Гетьман, В.В. Носік, М.В. Шульга, П.Ф. Кулич, І.І. Каракаш, І.О. Костяшкін, А.М. Мірошніченко, В.І. Федорович, та інші, досліджуючи проблеми здійснення прав на землю, зазначали об'єктивну потребу у розкритті юридичної природи гарантування та захисту відповідного права. Серед спеціальних досліджень в цій частині варто згадати дисертаційні дослідження О.А. Вівчаренко, Ю.В. Мягкохода та Д.В. Федчишина, що стосувались гарантій земельних прав, їх реалізації та захисту а також безпосередньо способів захисту земельних прав. Однак, наразі є необхідність спеціального комплексного дослідження ефективного захисту права приватної власності на земельну ділянку як гарантії відповідного права в сучасних умовах. Актуальність обраної теми полягає у тому, що захист прав особи у земельних спорах зумовлений зростанням кількості суперечок, пов'язаних із порушенням права власності, незаконним вилученням земельних ділянок та невідповідністю адміністративних рішень вимогам законодавства [3, с. 17]. За таких умов виникає необхідність розкриття юридичного змісту захисту права приватної власності на земельну ділянку як гарантії відповідного права у контексті забезпечення балансу суспільних і приватних інтересів.

Відтак, **метою пропонованої статті** є аналіз правового забезпечення ефективного захисту права приватної власності на земельну ділянку як гарантії відповідного права та внесення пропозицій щодо вдосконалення як правового механізму у відповідній сфері так і практики його застосування.

Виклад основного матеріалу. Гарантування земельних прав в юридичній літературі, на сьогодні, передбачає законодавчо визначені умови їх набуття, реалізації та захисту [4, с. 81]. Водночас, саме захист розглядається законодавцем в контексті гарантій прав на землю, що визначені в розділі 5 Земельного кодексу України (надалі ЗК України). Нормативне визначення поняття «захист прав» в земельному законодавстві відсутнє. Однак ЗК України містить главу 23 «Захист прав на землю», де закріплено положення, що власник земельної ділянки або землекористувач може вимагати усунення будь-яких порушень його прав на землю, навіть якщо ці порушення не пов'язані з позбавленням права володіння земельною ділянкою, і відшкодування завданих збитків [5]. Також важливе значення для захисту прав приватної власності на земельні ділянки мають положення ст. 152 ЗК України, що забезпечують громадянам та юридичним особам рівні умови захисту права власності на землю та визначають можливі способи такого захисту. Захист прав на землю в контексті цих норм розглядається як суб'єктивне право власника землі або землекористувача, яке виникає в нього в разі будь-якого порушення належних йому прав на землю та забезпечується державою. Відтак в основу гарантування права приватної власності на землю законодавцем покладено можливість захисту відповідного права в разі його порушення чи невизнання.

Таким чином носій права приватної власності на землю одночасно має суб'єктивне право на захист своєї власності. Більше того, в теорії права, право на захист, поряд з правами на власні і чужі дії вважаються структурними елементами суб'єктивних прав [6, с. 396]. Власнику землі належить право на захист своїх майнових інтересів, пов'язаних із ним, навіть в разі, коли він не має можливості здійснювати власні дії щодо належної йому земельної ділянки. Також він може скористатися правом на чужі дії і вимагати від інших зобов'язаних осіб поведінки, що направлена на здійснення чи дотримання свого права.

Для розширення наукового пошуку звернемося також до доктринальних поглядів на дане питання.

Як систему правових норм (форми і способи яких визначені законом), направлених на відновлення порушених прав та забезпечення інтересів особи щодо права, належного їй згідно з правовим титулом визначає правовий захист М.О. Легенченко [7, с. 170].

Захист права власності І.О. Дзера визначає як систему активних заходів, які застосовуються власником, компетентними органами, спрямованої на усунення порушень права власності і покладення на порушника виконання обов'язку щодо відновлення порушеного права [7, с. 169].

М.В. Шульга під захистом суб'єктивного права на землю розуміє захист правомочностей (окремих або взятих разом) та інтересів власника земельної ділянки та землекористувача [8, с. 143].

На думку Заєць О.І. сукупність правових норм, які регулюють відносини захисту земельних прав, беззаперечно складає сьогодні комплексний міжгалузевий інститут земельного права. А основними категоріями захисту земельних прав, як і будь-яких інших, є способи захисту, засоби захисту, форми захисту [1, с. 48].

Таким чином, якщо у приватного власника землі є достатні підстави вважати, що його право власності порушене чи є реальна загроза його порушення, то наявний привід для застосування захисних заходів і відновлення майнового права. Тобто захист застосовується для активної протидії зазіханню на право гарантуючи його стабільність та непорушність.

Моментом виникнення права на захист права приватної власності на земельну ділянку є певний юридичний факт, яким може бути порушення, оспорування, не визнання цього права. Постраждалий від такого правопорушення з цього часу може або вимагати від уповноважених органів застосування захисних заходів, або сам їх здійснювати (самозахист).

Одним з ключових елементів захисту права власності на земельну ділянку є визначення ефективного способу захисту. Адже метою процесуального законодавства є ефективний захист порушених, невизнаних або оспоруваних прав, свобод чи інтересів фізичних осіб, прав та інтересів юридичних осіб, інтересів держави, що визначено на рівні усіх процесуальних кодексів. Аналогічно Конвенція про захист прав та основоположних свобод передбачає, що «кожен, чиї права та свободи, визнані в цій Конвенції, було порушено, має право на ефективний засіб правового захисту в національному органі, навіть якщо таке порушення було вчинене особами, які здійснювали свої офіційні повноваження» [9].

Спосіб захисту права є ефективним тоді, коли він забезпечуватиме поновлення порушеного права, а в разі неможливості такого поновлення-гарантуватиме можливість отримати відповідну компенсацію. Тобто цей захист має бути повним і забезпечувати у такий спосіб досягнення мети правосуддя та процесуальну економію [10].

Характеризуючи ефективність способу захисту права приватної власності на земельну ділянку маємо оцінити можливість та здатність обраного способу захисту відновити можливість здійснення такого права або отримати належне відшкодування.

Ефективність способу захисту покладено в основу визначення належності такого способу. Цивільний процесуальний кодекс України [11] та Господарський процесуальний кодекс України [12], зокрема, визначають, що здійснюючи правосуддя, суд захищає права, свободи та інтереси фізичних осіб, права та інтереси юридичних осіб, державні та суспільні інтереси у спосіб, визначений законом або договором. Однак, у випадку, якщо закон або договір не визначають ефективного способу захисту порушеного, невизнаного або оспореного права, свободи чи інтересу особи, яка звернулася до суду, суд відповідно до викладеної в позові вимоги такої особи може визначити у своєму рішенні такий спосіб захисту, який не суперечить закону.

У свою чергу наведені у ч. 1 ст. 5 та ч. 2 ст. 245 Кодексу адміністративного судочинства України (надалі КАС України) [13] способи захисту опираються на природу та форми діяльності суб'єктів владних повноважень, визначаючи заходами примусу, які можуть застосовуватися у судовому порядку способи протидії протиправній реалізації компетенції органами державної влади чи місцевого самоврядування як основних відповідачів у адміністративному процесі. При цьому, ч. 2 ст. 5 КАС України передбачає, що захист порушених прав, свобод чи інтересів особи, яка звернулася до суду, може здійснюватися судом також в інший спосіб, який не суперечить закону і забезпечує ефективний захист прав, свобод, інтересів людини і громадянина, інших суб'єктів у сфері публічно-правових відносин від порушень з боку суб'єктів владних повноважень. Вказане положення дозволяє суду діяти зі значним ступенем свободи правозастосування, обираючи спосіб захисту, який прямо процесуальним законодавством не передбачений, але впливає із природи права, про захист якого звертається особа у публічно-правовому спорі, що належить до юрисдикції адміністративних судів, та його нормативно-правового регулювання, з урахуванням вимог ефективності захисту [1, с. 59].

Застосування будь-якого способу захисту цивільного права та інтересу має бути об'єктивно виправданим та обґрунтованим. Це означає, що: застосування судом способу захисту, обраного позивачем, повинно реально відновлювати його наявне суб'єктивне право, яке порушене, оспорується або не визнається; обраний спосіб захисту повинен відповідати характеру правопорушення; застосування обраного способу захисту має відповідати цілям судочинства; застосування обраного способу захисту не повинно суперечити принципам верховенства права та процесуальної економії, зокрема не повинно спонукати позивача знову звертатися за захистом до суду (пункт 5.6) [10].

Наявність ефективного способу захисту є надійною гарантією його здійснення та відновлення в разі неправомірного порушення. Питання ефективності способу захисту особливо гостро постає як на етапі доступу до права власності на земельну ділянку так і в умовах його безпосередньої реалізації. Законодавець, зокрема, визначає певну процедуру безоплатного набуття земельної ділянки із земель державної чи комунальної власності чітко регламентуючи підставу відмови у передачі земельної ділянки у власність. Так, підставою відмови у наданні дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки, який фактично і визначає можливість передачі її у власність, може бути лише невідповідність місця розташування об'єкта вимогам законів, прийнятих відповідно до них нормативно-правових актів, генеральних планів населених пунктів та іншої містобудівної документації, схем землеустрою і техніко-економічних обґрунтувань використання та охорони земель адміністративно-територіальних одиниць, проектів землеустрою щодо впорядкування територій населених пунктів, затверджених у встановленому законом порядку. Відтак дотримання громадянином визначеної процедури набуття у власність земельної ділянки має забезпечити позитивне рішення органу місцевого самоврядування чи виконавчої влади щодо передачі у приватну власність земельної ділянки. Натомість необґрунтована відсутність такого рішення має передбачати ефективний спосіб захисту відповідного права на безоплатну передачу земельної ділянки.

Застосування відповідного способу захисту, як правило, ставиться в залежність від реалізації високого рівня дискреції суб'єктів управління у справах, об'єктом яких є публічне майно, і недопустимість втручання суду у цю сферу. Враховуючи дискреційні повноваження органів уповноважених розпоряджатися землями державної та комунальної власності суди як правило не застосовують ефективних способів захисту щодо відповідної категорії спорів визнаючи недійсними рішення таких органів чи протиправною їх бездіяльність. Що не веде до відновлення порушеного права на безоплатне одержання земельної ділянки із земель державної та комунальної власності.

Як відзначав О. Подцерковний: «...судові органи відмовляють у задоволенні позовів землекористувачів до органів місцевого самоврядування про визнання права власності на земельні ділянки з огляду на те, що такий спосіб захисту не передбачений Земельним кодексом України, а вирішення цих питань відноситься до виключної компетенції органів місцевого самоврядування. Виходить, що право власності у взаєминах із приватними особами можна захистити реально, зокрема, визнанням права, а у стосунках із публічними органами треба чекати «милості» цих органів. Зрозуміло, що

подібне порушує баланс між публічними та приватними інтересами, підриває довіру до вітчизняної правової системи.» [14, с. 37] .

На сьогодні складається позитивна судова практика щодо розуміння неефективності скасування тих чи інших рішень органів державної влади чи місцевого самоврядування. Натомість обстоюється позиція щодо застосування негаторного чи вендикаційного способу захисту земельних прав у відносинах власності на земельну ділянку. Вважаємо подібна практика може бути поширена і на випадки набуття права приватної власності на земельну ділянку із земель державної та комунальної. При цьому якщо йдеться про цивільний процес то ефективним способом захисту права на безоплатну передачу земельної ділянки у приватну власність громадян може бути саме визнання права в разі дотримання усіх умов визначеної в законодавстві процедури набуття земельної ділянки та визнання протиправним рішень чи бездіяльності органів державної влади чи місцевого самоврядування.

Якщо ж йтиметься про адміністративну юрисдикцію відповідної категорії справ, що обумовлено прийняттям Закону України «Про адміністративну процедуру», то ефективним способом захисту видається зобов'язання до прийняття позитивного рішення органу уповноваженого розпоряджатися земельною ділянкою в разі встановлення виконання суб'єктом усіх дій визначених спеціальною процедурою безоплатної приватизації. Адже уповноважений орган в даному випадку не є безпосереднім власником спірної земельної ділянки, а лише покликаний забезпечити законодавчо визначену процедуру розподілу земель державної власності.

За будь-яких умов є необхідність застосування ефективного способу захисту права приватної власності на земельну ділянку як складової гарантування відповідного права визначеного Конституцією України.

Висновки. Отже, під захистом права приватної власності на земельну ділянку передбачають активні дії її власника та/або уповноважених органів, направлені на усунення будь-яких порушень такого права, а також його відновлення. Водночас гарантіями захисту права на земельну ділянку є визначений процесуальний механізм звернення за захистом порушеного права та справедливий, неупереджений та своєчасний розгляд такого звернення в порядку встановленому процесуальним законодавством. Застосування усього арсеналу способів захисту земельного права спрямовано на забезпечення ефективного захисту порушених, невизнаних або оспорюваних прав, свобод чи інтересів фізичних осіб та юридичних осіб. Спосіб захисту права, є ефективним тоді, коли він забезпечуватиме поновлення порушеного права, а у разі неможливості такого поновлення – гарантуватиме можливість отримати відповідну компенсацію. Цей захист має бути повним і забезпечувати у такий спосіб досягнення мети правосуддя та процесуальну економію¹. Застосування ефективного способу захисту права приватної власності на землю є безпосереднє відновлення відповідного права що не передбачає необхідності подальшого звернення до юрисдикційних органів. Відтак ефективний захист права є безпосереднім і ключовим елементом гарантування права власності на земельну ділянку, що забезпечує стабільність відповідного права та компенсацію збитків зумовлених його порушенням. Необхідність законодавчого регулювання у відповідній сфері має бути спрямована на визначення ефективних способів захисту права приватної власності на земельну ділянку шляхом його визнання чи усунення перешкод у його здійсненні, як належну конституційну гарантію такого права.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ:

1. Заєць О.І. *Форми захисту земельних прав: теоретичні аспекти та законодавчі новації. Актуальні питання юрисдикції у земельних спорах: збірник тез наукових доповідей учасників Всеукраїнського круглого столу, присвяченого пам'яті доктора юридичних наук, професора, академіка НАПрН України Юрія Прокоповича Битяка (м. Харків, 28 березня 2025 р.) / за заг. ред. Д.В. Лученка, Т.В. Курман. – Харків: Нац. юрид. ун-т імені Ярослава Мудрого, 2025. – 258 с. С. 47 – Електронне наукове видання. – <https://nauka.nlu.edu.ua/nauka/vnd/zbirnyk-naukovyh-konferenczij>.*
2. Конституція України : від 28 червня 1996 р. №254к/96-ВР // *Відомості Верховної Ради України*. 1996. № 30. Ст. 141.
3. Біла А.В. *Захист прав особи у земельних спорах: адвокатська стратегія та судова практика. Актуальні питання юрисдикції у земельних спорах : збірник тез наукових доповідей учасників Всеукраїнського круглого столу, присвяченого пам'яті доктора юридичних наук, професора, академіка НАПрН України Юрія Прокоповича Битяка (м. Харків, 28 березня 2025 р.) / за заг. ред. Д.В. Лученка, Т.В. Курман. – Харків: Нац. юрид. ун-т імені Ярослава Мудрого*

¹ Постанова ВП ВС, 21.09.22, справа No 908/976/19.

- го, 2025. – 258 с. – Електронне наукове видання. – <https://nauka.nlu.edu.ua/nauka/vnd/zbirnyky-naukovyh-konferenczij>.
4. Лейба Л.В. Земельні спори та порядок їх вирішення. Харків: Право 2007. 160 с.
 5. Земельний кодекс України від 25.10.2001 № 2768-III // *Урядовий кур'єр*. 2001. 15 листопада. № 211-212.
 6. Скакун О.Ф. Теорія права і держави. 3-тє видання. Київ: Алерта, 2012. 524 с.
 7. Легенченко М.О. Поняття охорони і захисту права та їх співвідношення. *Науковий вісник Херсонського державного університету*. 2014. Т. 1. Вип. 6-1. С. 169–172.
 8. Шульга М.В. Актуальные правовые проблемы земельных отношений в современных условиях. Харьков: Консум, 1998. 224 с.
 9. Конвенція про захист прав та основоположних свобод 1950 р. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/995_004#Text.
 10. Постанова ВПВС від 21.09.2022 у справі № 908/976/19. URL: <https://ips.ligazakon.net/document/C024402>.
 11. Цивільний процесуальний кодекс України 18 березня 2004 року № 1618-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1618-15#Text>.
 12. Господарсько процесуальний кодекс України від 6 листопада 1991 року № 1798-XII. <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1798-12#Text>.
 13. Кодексу адміністративного судочинства України від 6 липня 2005 року № 2747-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2747-15#Text>.
 14. Ільницький О.В. Залежність способів захисту у земельних спорах у різних видах судочинства: сутнісність чи формальність зумовленостей *Актуальні питання юрисдикції у земельних спорах: збірник тез наукових доповідей учасників Всеукраїнського круглого столу, присвяченого пам'яті доктора юридичних наук, професора, академіка НАПрН України Юрія Прокоповича Битяка (м. Харків, 28 березня 2025 р.) / за заг. ред. Д.В. Лученка, Т.В. Курман*. – Харків: Нац. юрид. ун-т імені Ярослава Мудрого, 2025. – 258 с. – Електронне наукове видання. – <https://nauka.nlu.edu.ua/nauka/vnd/zbirnyky-naukovyh-konferenczij>.
 15. Подцерковний О.П. Способи захисту прав у земельних відносинах. *Право України*. 2009. № 9. С. 34–39.