

*Третяк Т. О.,**кандидат юридичних наук,**доцент кафедри земельного та аграрного права**Київського національного університету імені Тараса Шевченка*

## ОСОБЛИВОСТІ ВОЛОДІННЯ ЗЕМЕЛЬНИМИ ДІЛЯНКАМИ

**Анотація.** У статті досліджено особливості володіння земельними ділянками. Особливу увагу автор зосереджує на концепції «книжного володіння», яка полягає в тому, що володільцем земельної ділянки вважається особа, чиє право власності на цю земельну ділянку зареєстроване в державному реєстрі речових прав на нерухоме майно.

Автор робить висновок, згідно з яким володіння як специфічне речове право виникає в результаті діяльності з підтримання правопорядку. Якщо власник земельної ділянки почне самовільно повертати земельну ділянку з володіння особи, що самовільно її зайняла, то поліція повинна буде лише припинити самоправство власника та роз'яснити йому право звернутися до суду з позовом про захист його права власності на земельну ділянку. Поліція буде діяти саме так, адже вона не має ні можливості, ні права з'ясувати, чи правильно встановлені межі земельних ділянок; правомірність набуття позивачем права власності тощо.

У результаті дослідження автор приходить до висновку про те, що володіння є не фактом, а саме правом на річ, зміст його полягає в юридично забезпеченій можливості тримати річ у сфері свого господарського відання. Якби володіння було лише фактом, то в разі позбавлення володіння воно б зникало, його захист був би неможливим. Зберігання володіння, навіть після протиправного вилучення речі з фактичного володіння володільця, вказує на те, що із припиненням фактичного тримання речі володіння не припинялося, його можна було захистити засобами посесорного захисту. Не припинялося володіння і в разі добровільної передачі речі у тримання (*detentio*) іншій особі. Наприклад, володільець передав річ на зберігання зберігачеві. Саме останній фактично тримає річ, тобто є тримачем (*detentor*), водночас володільець, який передав цю річ на зберігання, не втрачає свого володіння.

На думку автора статті, володіння земельними ділянками як специфічне речове право дозволяє захистити незаконного володільця земельної ділянки від протиправного самоправства з боку навіть власника цієї земельної ділянки. У зв'язку із цим автор критично ставиться до концепції «книжного володіння», автори якої заперечують юридичне значення фактичного володіння земельними ділянками. Автор статті вважає, що послідовне впровадження концепції «книжного володіння» призведе до втрати посесорного захисту.

**Ключові слова:** речові права, захист речових прав, володіння, посесорний захист, речові права на земельну ділянку, захист речових прав на земельну ділянку, державна реєстрація речових прав на земельну ділянку.

Захист володіння, включно з володінням земельними ділянками, належить до одного з найдавніших інститутів права. Від того, якою є правова природа володіння, залежить вирішення багатьох практичних питань. До питань, вирішення яких безпосередньо залежить від правової природи володіння, належать, серед інших, такі питання: з яким позовом потрібно звертатися

в разі самовільного заняття земельних ділянок: з негативним чи ввінкативним; за яких умов можна набути земельну ділянку за набувальною давністю; чи має право власник земельної ділянки, яку захопив сусід шляхом встановлення довкола неї паркану, зруйнувати цей паркан тощо.

Незважаючи на непересічне практичне значення дослідження правової природи володіння, не буде перебільшенням сказати, що інститут захисту володіння (посесорний захист) практично втрачений і не використовується в сучасній правозастосовній практиці. Принаймні автору цієї статті не вдалося знайти в реєстрі судових рішень постанов Верховного Суду, у яких розглядалося б питання про захист володіння. Брак судової практики щодо захисту володіння має місце на тлі доволі глибоких теоретичних досліджень правової природи володіння.

Якщо володіння рухомими речами є непростим і потребує подальшого дослідження, то володіння земельними ділянками є ще більш складним і актуальним, надто коли окремі види володіння земельними ділянками можуть призводити до виникнення у володільців права власності на річ, що перебуває в їхньому володінні.

Викладене свідчить про непересічну актуальність дослідження особливостей володіння земельними ділянками.

Правова природа володіння досить рано привертала увагу вчених. Зокрема, ще в XIX ст. було написано низку робіт, що не втрачають своєї актуальності. До таких робіт належать праці Ф.-К. Савін'ї [7], Р. Єрінга [1]. Правовій природі володіння було присвячено монографічне дослідження Д.В. Дождьова [2]. В Україні питання володіння були досліджені в роботах Г.Г. Харченка [19; 20, с. 149–167], Р.А. Майданика [21, с. 677–699], С.О. Погрібного [22], О.А. Підпригори [23], В.В. Цюри [27], Д.Ю. Касілової [24; 25; 29], І.М. Шаркової [26], С.Ю. Бурлакова [28], І.Ф. Севрюкової [30], У.М. Пляцко [31], М.В. Баули [32], І.О. Гелецької [33], Р.М. Гейц [36].

Правовим питанням володіння земельними ділянками були присвячені роботи О.І. Засць [35], Н.В. Майки [34]. У працях А.М. Мірошниченка [15 с. 98–102] та Ю.Ю. Попова [3] було запропоновано й обгрунтовано концепцію «книжного володіння» земельними ділянками.

На перший погляд концепція «книжного володіння» земельними ділянками не узгоджується із традиційним розумінням володіння та захисту володіння. Зважаючи на її велике практичне значення, у цій статті ми ставимо за мету дослідити цю концепцію та дати відповідь на питання про те, наскільки відмова від традиційного розуміння володіння диктується специфікою земельної ділянки як особливого об'єкта правовідносин.

Підходи до розуміння «книжного володіння» різні. Зупинимося на розгляді найбільш відомих. На думку Ю.Ю. Попова, володіння – це «<...> адресоване невизначеному колу осіб (або,

що те ж саме, – усім особам) волевиявлення щодо присвоєння речі» [3, с. 9]. Державна реєстрація речових прав на нерухоме майно є засобом такого волевиявлення. Отже, особа, що зареєстрована як власник у державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, і є володільцем земельної ділянки. Такий підхід до розуміння володіння означає, що останнє не є самостійним речовим правом, а є лише демонстрацією інших прав. Зважаючи на велике практичне значення цього питання, зупинимося на аналізі цієї концепції докладніше.

У римському праві володіння з'явилося в результаті адміністративної діяльності преторів як засіб, що дозволяв захистити особу від протиправного самоправства осіб, що претендують на те, що саме вони є власниками спірної речі. В інтердикті *“Utī possidetis”* («Як ви володієте») так пояснюється необхідність захисту володіння: «[я] забороняю діяти силою для того, <...> щоб ви не володіли один щодо одного ні силою, ні тємно, ні преркарно» [4 с. 577]. Отже, суть володіння полягає в тому, щоб захистити особу будь-якої людини від протиправного самоправства.

Володіння як специфічне речове право створене діяльністю з підтримання правопорядку. Правопорядок функціонує так, що породжує захист фактичного володіння. Навіть якщо забути про всі норми Цивільного кодексу України від 16 січня 2003 р. № 435–IV (далі – ЦК) про захист фактичного володіння і простежити, як повинні діяти органи, що захищають правопорядок, то можна побачити, що порядок їхньої діяльності як раз і приведе до захисту фактичного володіння. Наприклад, сусід 1 починає руйнувати паркан, що належить сусідові 2. Причиною таких дій сусіда 1, на його думку, є те, що частина земельної ділянки, яку загородив сусід 2, належить сусіду 1, він просто намагається повернути свою земельну ділянку собі. Припустимо, що сусід 2 викликав поліцію. У цій ситуації поліція не буде і не може з'ясувати, хто насправді є власником спірної частини земельної ділянки. Поліція зобов'язана просто припинити протиправні дії: руйнування паркану, роз'яснити сусіду 1, якщо він вважає, що сусід 2 зайняв частину належної йому земельної ділянки, то сусід 1 має право звернутися з виндикаційним позовом до суду.

Якщо сусід 1 виграв справу, то суд зобов'язав сусіда 2 демонтувати паркан, а в разі відмови державна виконавча служба, можливо, разом із поліцією, зробить це примусово, навіть якщо для цього потрібно буде вчинити насильство до порушника. Монополія на вчинення насильства належить саме державі, тому саме державний орган має право на вчинення насильства, а не сусід 1. Силоміць повертаючи частину своєї земельної ділянки, сусід 1 порушує правопорядок і чинить протиправне самоправство щодо сусіда 2. У зв'язку із чим такі дії сусіда 1 є протиправними і підлягають припиненню. Обов'язок поліції припинити описане вище самоправство з необхідністю створює можливість для сусіда 2 захистити своє володіння, навіть якщо воно є незаконним.

Створення реєстру речових прав на нерухоме майно нічого не змінює в порядку роботи поліції. Навіть якщо сусід 1 пред'явить поліції, що прибула на виклик сусіда 2, витяг із Реєстру речових прав на нерухоме майно, то все одно поліція не зможе вирішити питання про те, чи законно сусід 2 займає спірну частину земельної ділянки. Для цього потрібно перевірити підстави для набуття земельних ділянок обома власниками; потрібно визначити, чи правильно встановлені межі земельних ділянок, а також багато інших фактів, що мають юри-

дичне значення. Поліція не має ні можливості, ні права встановлювати ці факти, тому вона і не буде цього робити, а лише припинить самоправство (у цій ситуації – руйнування паркану) і роз'яснить сусідові 1 його право звернутися до суду з позовом про повернення частини належної йому земельної ділянки.

Правопорядок забороняє будь-кому, окрім держави (спеціально-уповноважених державних органів), застосовувати насильство для відновлення порушених прав (за винятком самозахисту). Такі дії будуть означати вчинення протиправного самоправства, їх поліція зобов'язана припиняти. Саме цей обов'язок поліції і створює право сусіда 2 на захист свого незаконного володіння від силового припинення з боку сусіда 1, а це і є захистом фактичного володіння (посесорний захист).

Викладене засвідчує, що володіння не може бути зведене суто до демонстрації права власності чи адресованого невідзначеному колу осіб волевиявлення щодо присвоєння речі, а є самостійним речовим правом на чуже майно. Володіння дає свободу особі утримувати річ у сфері свого панування. Водночас зазначена свобода гарантована законом, адже в разі її порушення навіть власником речі володільець має право звернутися не лише до поліції про припинення самоправства будь-якої особи, включно із власником, а і до суду по захист цієї ж свободи. Гарантована правом свобода є нічим іншим як суб'єктивним правом.

У юридичній літературі давно триває спір про природу володіння. Є дві найбільш поширені концепції володіння. Згідно з першою концепцією, володіння є певним фактом або фактичним станом, що охороняється правом. Цієї думки дотримувалися: Г.Ф. Пухта [5, с. 19], Ю. Барон [6, с. 1], Ф.-К. Савин'ї [7, с. 476], Д.І. Мейер [8, с. 289–290], Є.В. Васильковський [9, с. 3], В.М. Хвостов [10, с. 6], К.І. Скловський [11, с. 457], І.О. Гелецька [33, с. 103] та інші. За другою концепцією володіння є одним із речових прав. Таку концепцію поділяють К.Н. Аненков [12, с. 488], С.А. Муромцев [13, с. 7], Д.В. Дождьов [2, с. 30] та інші.

Є концепції, у яких поєднуються елементи зазначених вище. Зокрема, на думку Р.С. Бевзенка, «<...> у володінні можна вбачати і фактичну сторону і правовий зміст, до того ж «юридичний факт» та «суб'єктивне право» – поняття зовсім не полярні і не взаємовиключні» [14, с. 537].

На наш погляд, володіння є речовим правом на річ. Зміст його полягає в юридично забезпеченій можливості тримати річ у сфері свого господарського відання. Якби володіння було лише фактом, то в разі позбавлення володіння воно б зникало, його захист був би неможливим. Зберігання володіння, навіть після протиправного вилучення речі з фактичного володіння володільця, вказує на те, що із припиненням фактичного тримання речі володіння не припинялося, його можна було захистити засобами посесорного захисту.

Не припинялося володіння і в разі добровільної передачі речі у тримання (*detentio*) іншій особі. Наприклад, володільець передав річ на зберігання зберігачеві. Саме останній фактично тримає річ, тобто є тримачем (*detentor*), водночас володільець, який передав цю річ на зберігання, не втрачає свого володіння.

У юридичній літературі заперечують те, що володіння є правом на тій підставі, що перебування речі в майновій сфері особи, яке не залежить від підстав перебування речі в цієї особи, не може вважатися правом [14, с. 537]. З такою думкою, на наш погляд, не можна погодитися. Володіння, справді,

у тому і полягає, що таке право може виникнути на підставі неправомірних дій. Необхідність у тому, щоб протиправні дії породжували право захистити титульного володільця від протиправного самоправства всіх і кожного, включно із власником.

Концепція книжного володіння передбачає, що право володіння виникає і припиняється лише в момент реєстрації права власності особи на земельну ділянку. Володільцем є завжди лише власник [3, с. 11]. На наш погляд, основною проблемою цієї концепції є те, що за умови її прийняття так зване «книжне володіння», яким пропонується замінити право володіння і посесорний захист, не виконає головної функції права володіння – захистити володільця від протиправного самоправства. На важливість захисту володільця від протиправного самоправства вже зверталася увага в юридичній літературі. Наприклад, К.І. Скловський зазначає, що: «<...> потрібно багато років систематичних і безнастанних зусиль, щоб такий важливий продукт світової культури, як володіння, повернувся до свідомості <...> юристів» [11, с. 509–510]. Доводиться визнати, що інститут захисту володіння, який є надбанням нашої цивілізації, практично втрачений у сучасній судовій практиці.

Повернемося до наведеного вище прикладу. Отже, сусід 1 починає руйнувати паркан, що належить сусіду 2, який захопив частину земельної ділянки, що належить на праві власності сусіду 1. Теоретично сусід 2 викликає поліцію для припинення протиправних дій сусіда 1. Останній пред'являє представникам поліції витяг з державного реєстру речових прав на нерухоме майно і поліція не втручається в цю ситуацію. Отже, сусід 2 не має жодного захисту від протиправного самоправства сусіда 1. На практиці такий варіант події не відбудеться. Поліція просто припинить протиправні дії сусіда 1, адже представники поліції не мають ні можливості, ні права встановлювати координати поворотних точок двох земельних ділянок, а тому і не можуть з'ясувати, чи справді сусід 2 самовільно зайняв земельну ділянку сусіда 1. Припинивши порушення громадського порядку з боку сусіда 1, представник поліції роз'яснить останньому, що він має право звернутися до суду з відповідним позовом. Отже, «книжне володіння» або спричинить втрату захисту від протиправного самоправства власника, або просто не спрацює. В обох випадках книжне володіння спричиняє неприйнятну ситуацію, тому, на наш погляд, у запропонованому вище вигляді від концепції книжного володіння доцільно відмовитися.

Необхідність застосування концепції «книжного володіння» пояснюють також тим, що може бути ситуація, коли за особою зареєстроване право на землі ділянку, а насправді така особа не є власником цієї земельної ділянки через, наприклад, нечинність договору<sup>1</sup>. У такій ситуації справжній власник повинен звернутися до особи, за якою зареєстроване право власності на земельну ділянку, з виндикаційним позовом, адже «книжне володіння» справжній власник втратив. На наш погляд, така ситуація не вимагає «книжного володіння». Якщо справжній власник втратив фактичний контроль над земельною ділянкою, то він має право звернутися до особи, яка фактично володіє земельною ділянкою і право власності якої на цю земельну ділянку зареєстроване в державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, з виндикаційним позовом. Саме із цим позовом треба звернутися в цій ситуації тому, що земельна ділянка вибула з володіння власника. Такий спосіб захисту права власності буде

цілком узгоджуватися з положенням ст. 387 ЦК, згідно з якою «[в]ласник має право витребувати своє майно від особи, яка незаконно, без відповідної правової підстави заволоділа ним».

Уявимо іншу ситуацію, коли особа, право власності на земельну ділянку якої зареєстроване в державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, не є власником такої земельної ділянки через недійсність договору. Водночас зазначена особа фактично не контролює (не володіє фактично) земельну ділянку. У цій ситуації, на наш погляд, варто звертатися не з виндикаційним позовом, адже земельна ділянка з володіння власника не вибувала, а з позовом про визнання права власності на земельну ділянку. Необхідність застосування саме позову про визнання пояснюється тим, що реєстрацією права власності на земельну ділянку за особою, що не є власником земельної ділянки, створено умови для виникнення сумнівів (невизнання) у тому, що реальний власник земельної ділянки є її власником. Зняти ці сумніви можна за допомогою позову про визнання права власності. До того ж позов про визнання якраз і створений для того, щоб усувати такі порушення суб'єктивних прав.

Аргументами проти застосування визнання права як способу захисту в описаній вище ситуації є можливість звернення однієї незареєстрованої як власник особи до другої незареєстрованої як власник особи з позовом про визнання права. Задоволення судом такого позову, мовляв, може призвести до втрати права власності зареєстрованого власника, який взагалі нічого не знав про такий позов<sup>2</sup>. На наш погляд, у цій ситуації позивач та відповідач зобов'язані сповістити зареєстрованого власника про відкриття провадження у справі і подати до суду заяву про залучення його до участі у справі як третю особу, яка не заявляє самостійні вимоги щодо предмета спору (перше речення ч. 1 ст. 54 Цивільного процесуального кодексу України від 18 березня 2004 р. № 1618–IV (далі – ЦПК). Ч. 2 ст. 54 ЦПК встановлює правові наслідки розгляду справи без залучення третьої особи, яка не заявляє самостійних вимог на предмет спору. Згідно із ч. 2 ст. 54 ЦПК, у такій ситуації «<...> обставини справи, встановлені судовим рішенням, не мають юридичних наслідків при розгляді позову, пред'явленого стороною, яка брала участь у цій справі, до цієї третьої особи або позову, пред'явленого цією третьою особою до такої сторони». Крім того, зареєстрований власник може звернутися з позовом до однієї чи обох сторін і набути статусу третьої особи, яка заявляє самостійні вимоги щодо предмета спору (ч. 1 ст. 52 ЦПК), таким чином захисти свої права від порушення, яке може спричинити ухвалення зазначеного вище судового рішення. Отже, законодавство України містить досить процесуальних гарантій, щоб зробити описаний вище сценарій малоімовірним із практичного погляду. З теоретичного погляду проблеми в цій ситуації немає взагалі.

Аргументом проти застосування позову про визнання в описаній вище ситуації може бути такий приклад. Позивач отримав рішення суду про визнання права власності проти особи, право власності якої на земельну ділянку зареєстровано. Відповідач до реєстрації за позивачем права власності встиг продати земельну ділянку добросовісному набувачеві. У такому разі цей добросовісний набувач може втратити своє право на підставі рішення суду, про яке він не знав і знати не міг<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> Приватне повідомлення Ю.Ю. Попова.

<sup>2</sup> Приватне повідомлення Ю.Ю. Попова.

<sup>3</sup> Там само.

У такому разі мають бути застосовані або правила захисту добросовісного набувача (ст. 388 ЦК). Відповідно до п. 3 ч. 1 ст. 388 ЦК, «[я]кщо майно за відплатним договором придбане в особи, яка не мала права його відчужувати, про що набувач не знав і не міг знати (добросовісний набувач), власник має право витребувати це майно від набувача лише в разі, якщо майно: <...> вибуло з володіння власника або особи, якій він передав майно у володіння, не з їхньої волі іншим шляхом». В описаній вище ситуації майно у власника вибуло з його володіння не з його волі, тому він матиме право витребувати земельну ділянку навіть у добросовісного набувача.

Питання про необхідність впровадження концепції «книжного володіння» порушувалося також у зв'язку із проблемою застосування виндикаційного позову в разі самовільного заняття земельної ділянки. Суть проблеми полягає в тому, з яким позовом власник земельної ділянки має звертатися до суду в разі, якщо частину його земельної ділянки самовільно зайняв його сусід: з виндикаційним чи негаторним. Практичне значення цього питання полягає в тому, що в разі застосування виндикаційного позову будуть діяти правила про позовну давність, якщо позивач пропустить строк позовної давності, то суд, за заявою відповідача, повинен відмовити в задоволенні виндикаційного позову. Застосування негаторного позову робить неможливим пропуск строку позовної давності у зв'язку з тим, що створення перешкод у користуванні є тривалим і триває навіть на момент розгляду справи.

З позицій концепції «книжного володіння» дають таку відповідь на це питання. На думку А.М. Мірошніченка, «<...> уявлення про самовільне зайняття земельної ділянки як про позбавлення права володіння, проти якого слід захищатися за допомогою виндикації, є помилковим. Відповідні вимоги мають залишатися судом без розгляду через відсутність спору, оскільки «фактично» позбавити володіння земельною ділянкою як специфічним нерухомим майном неможливо – права володіння можна позбавити лише «юридично», шляхом відібрання титулу в цілому. У випадках же будь-якого самовільного зайняття йдеться про створення перешкод у використанні земельної ділянки, і проти цього порушення належним способом захисту є негаторний позов» [15, с. 101]. Таку думку поділяють й інші автори [16].

Критичні зауваження щодо цього ми вже висловлювали в інших роботах [17; 18]. У цій роботі, на наш погляд, варто зробити низку зауважень. Виндикаційний позов застосовується не тоді, коли власник позбавлений права володіння, а коли річ вибуває з володіння власника. Власник, з володіння якого вибула річ, зберігає володіння (чи право володіння). Водночас власник має право вибирати позов. Він може звернутися з позовом про захист права власності або він же може звернутися з позовом про захист володіння. Практичне значення розмежування цих позовів полягає в тому, що ці позови будуть мати різний предмет доказування. У будь-якому разі за вилучення речі з володіння власника ні право власності, ні право володіння не припиняється. Навіть якщо земельна ділянка вибула з володіння не власника, а володільця, володілець речі зберігає своє володіння і може його захистити. У зв'язку із цим уважати припинення права володіння критерієм розмежування виндикаційного та негаторного позовів неправильно. У цій частині захист права власності чи володіння на нерухоме майно нічим принципово не відрізняється від захисту цих же прав на рухомі

речі. У разі викрадення рухомої речі ні власник, ні володілець не втрачають володіння. Річ лише вибуває з їхнього володіння.

Якщо дотримуватися логіки запропонованого вище підходу, то можна сказати, що і в разі вибуття з володіння рухомої речі також треба звертатися з негаторним позовом, адже крадій, що викрав велосипед, наприклад, не позбавляє ні власника, ні володільця володіння велосипеда. Він лише вилучає річ із володіння власника або володільця. Водночас такі протиправні дії створюють перешкоди в користуванні велосипедом, що зайвий раз доводить, що сам факт створення перешкод ще не означає, що захищатися від таких протиправних дій треба за допомогою негаторного позову.

Викладене дає підстави для висновку, що концепція «книжного володіння» нічим не допомагає поліпшити процес захисту речових прав, навіть більше, може призвести до втрати посесорного захисту. У зв'язку із цим її впровадження в судовій практиці видається недоцільним.

#### Література:

1. Иеринг Р. Об основании защиты владения. Пересмотр учения о владении. Пер. с нем. 2-го испр. и дополн. изд. Москва : Типография А.И. Мамонтова и К<sup>о</sup>, 1883. 179 с.
2. Дождев Д.В. Основания защиты владения в римском праве. Москва : Институт государства и права РАН, 1996. 230 с.
3. Попов Ю.Ю. Розд. 1.3. Виндикація земельних ділянок. *Земельні ділянки: виндикація, реституція, кондиція, визнання прав (співвідношення та деякі проблеми)* / А.М. Мірошніченко, Ю.Ю. Попов, А.І. Ріпенко. *Часопис Академії адвокатури України*. 2012. № 3 (16). С. 7–13.
4. Вещные права на землю в избранных фрагментах из Дигест Юстиниана. Пер. с лат. / отв. ред. Л.Л. Кофанов. Москва : Статут, 2006. 724 с.
5. Пухта Г.Ф. Курс римского гражданского права. Пер. с посл. нем. изд. проф. Рудорффа. Изд. Ф.Н. Плевако. Москва : Типография «Соврем. Изв.», 1874. Т. I. VIII. 550 с.
6. Барон Ю. Система римского гражданского права. Пер. с 5-го нем. изд. Л. Петражицкий. 2-е изд. (исправл. по 9-му нем. изд.). Москва : Издание московского юридического магазина А.Ф. Скорова, 1898. 2-й вып. Кн. II : Владение ; Кн. III : Вещные права. VIII. 174 с.
7. Савиньи Ф.К. фон. Система современного римского права. Пер. с нем. Г. Жигулина / под ред. О. Кутателадзе, В. Зубаря. Москва : Статут, 2011. Т. I. 510 с.
8. Мейер Д.И. Русское гражданское право. *Чтения Д.И. Мейера, изданные по запискам слушателей* / под ред. А. Вицына. 3-е изд., испр. сообразно определениям новейшего законодательства. Санкт-Петербург : Издание Николая Тиблена, 1864. VI. 789 с.
9. Васильковский Е.В. Учебник гражданского права. Санкт-Петербург : Издание юридического книжного магазина Н.К. Мартынова, Комиссионера Государственной Типографии, 1896. Вып. II : Вещное право. 188 с.
10. Хвостов В.М. Система римского права. II : Вещное право : Конспект лекций. 2-е изд. (для слушателей автора). Москва : Университетская типография, 1904. 128 с.
11. Скловский К.И. Собственность в гражданском праве. 4-е изд., перераб. и доп. Москва : Статут, 2008. 922 с.
12. Анненков К.Н. Система русского гражданского права. Санкт-Петербург, 1895. Т. 2 : Права Вещные. 670 с.
13. Муромцев С.А. О владении по римскому праву : По поводу сочинения Иеринга. *Журнал гражданского и уголовного права*. Санкт-Петербург, 1876. Кн. 4 (июль – август). С. 1–41.
14. Бевзенко Р.С. Очерк 14. Проблема владения и держания. *Гражданское право : актуальные проблемы теории и практики* /

- А.Б. Бабаев и др. ; под ред. В.А. Белова. Москва : Юрайт-Издат, 2007. С. 525–561.
15. Мірошніченко А.М. Земельне право України : підручник для студентів вищих навчальних закладів. Київ : Алерта, 2013. 512 с.
  16. Николенко Г. Прекращение действия, нарушающего право, – способ защиты права. URL: <http://blog.liga.net/user/gnikolenko/article/17740.aspx> (дата звернення: 05.10.2016).
  17. Третяк Т.О. Проблеми застосування виндикаційного та негативного позовів, які застосовуються як засоби захисту права власності та інших речових прав на земельну ділянку, порушених через недотримання правил добросусідства. *Sciences of Europe*. 2019. Т. 3. Вип. 35. С. 51–59.
  18. Третяк Т.О. Проблема застосування виндикаційного та негативного позову для захисту права власності на земельну ділянку, порушеного самовільним її заняттям. *Ефективність норм права* : матеріали Міжнародної VII науково-практичної конференції, 17 листопада 2016 р. Київ : Ніка-Центр, 2016. С. 455–457.
  19. Харченко Г.Г. Інститут володіння у цивільному праві України. *Підприємництво господарство і право*. 2019. № 10. С. 38–43.
  20. Харченко Г.Г. Речові права : монографія. Київ : Юрінком-Інтер, 2015. 432 с.
  21. Майданик Р.А. Речове право : підручник. Київ : Алерта, 2019. 1102 с.
  22. Погрібний С.О. Володіння у цивільному праві : монографія. Одеса : Юридична література, 2002. 280 с.
  23. Підпригора О.А. Про деякі проблеми речового права в Україні. *Кодифікація приватного права України* / за ред. А.С. Довгерта. Київ : Український центр правничих студій, 2000. С. 174–182.
  24. Касілова Д.Ю. Підстави виникнення і припинення володіння. *Актуальні проблеми держави і права*. 2011. Вип. 59. С. 299–305. URL: [http://nbuv.gov.ua/UJRN/apdp\\_2011\\_59\\_40](http://nbuv.gov.ua/UJRN/apdp_2011_59_40).
  25. Касілова Д.Ю. Володіння за набувальною давністю як особливий вид володіння. *Актуальні проблеми держави і права*. 2010. Вип. 56. С. 311–317. URL: [http://nbuv.gov.ua/UJRN/apdp\\_2010\\_56\\_50](http://nbuv.gov.ua/UJRN/apdp_2010_56_50).
  26. Шаркова І.М. Добрососісне володіння в римському приватному праві: витоки рецепції в сучасне цивільне право України. *Юридична наука*. 2013. № 8. С. 23–32. URL: [http://nbuv.gov.ua/UJRN/jnn\\_2013\\_8\\_5](http://nbuv.gov.ua/UJRN/jnn_2013_8_5).
  27. Цюра В.В. Речові права на чуже майно : автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03. Київ : Вид-во Київ. нац. ун-ту ім. Тараса Шевченка, 2007. 20 с.
  28. Бураков С.Ю. Захист володіння як фактичного панування над річчю. *Вісник Харківського національного університету імені В.Н. Каразіна*. Серія «Право». 2013. № 1082. Вип. 16. С. 104–106. URL: [http://nbuv.gov.ua/UJRN/VKHiPR\\_2013\\_1082\\_16\\_27](http://nbuv.gov.ua/UJRN/VKHiPR_2013_1082_16_27).
  29. Касілова Д.Ю. Підстави виникнення і припинення володіння. *Правова держава*. 2012. № 14. С. 35–40. URL: [http://nbuv.gov.ua/UJRN/Prav\\_2012\\_14\\_7](http://nbuv.gov.ua/UJRN/Prav_2012_14_7).
  30. Севрюкова І.Ф. Інститут володіння у цивільному праві України і деяких країн ЄС : проблеми теорії та практики. *Часопис цивільного і кримінального судочинства*. 2016. № 6. С. 84–93. URL: [http://nbuv.gov.ua/UJRN/Chcks\\_2016\\_6\\_8](http://nbuv.gov.ua/UJRN/Chcks_2016_6_8).
  31. Пляцко У.М. Правова природа володіння. *Науковий вісник Ужгородського національного університету. Серія «Право»*. 2015. Вип. 35 (1.2). С. 11–14. URL: [http://nbuv.gov.ua/UJRN/pvuzhpr\\_2015\\_35\(1\)](http://nbuv.gov.ua/UJRN/pvuzhpr_2015_35(1)).
  32. Баула М.В. Захист володіння : огляд основних концепцій. *Наше право*. 2017. № 2. С. 158–163. URL: [http://nbuv.gov.ua/UJRN/Nashp\\_2017\\_2\\_33](http://nbuv.gov.ua/UJRN/Nashp_2017_2_33).
  33. Гелецька І.О. Правова природа володіння за цивільним правом України. *Науковий вісник Херсонського державного університету. Серія «Юридичні науки»*. 2016. Вип. 1 (1). С. 102–104. URL: [http://nbuv.gov.ua/UJRN/Nvkhdu\\_jur\\_2016\\_1\(1\)\\_29](http://nbuv.gov.ua/UJRN/Nvkhdu_jur_2016_1(1)_29).
  34. Майка Н.В. Проблеми інституційної належності права володіння та прав з обмеженою речовою природою. *Часопис Київського університету права*. 2017. № 1. С. 196–200. URL: [http://nbuv.gov.ua/UJRN/Chkup\\_2017\\_1\\_47](http://nbuv.gov.ua/UJRN/Chkup_2017_1_47).
  35. Заєць О.І. Законодавчо-правові засади володіння землею в Україні. *Часопис Київського університету права*. 2018. № 2. С. 257–260. URL: [http://nbuv.gov.ua/UJRN/Chkup\\_2018\\_2\\_52](http://nbuv.gov.ua/UJRN/Chkup_2018_2_52).
  36. Гейнц Р.М. Порівняльно-правова характеристика інституту володіння за законодавством України та Німеччини. *Актуальні проблеми вдосконалення чинного законодавства України*. 2015. Вип. 37. С. 40–51. URL: [http://nbuv.gov.ua/UJRN/apvchzu\\_2015\\_37\\_7](http://nbuv.gov.ua/UJRN/apvchzu_2015_37_7).

### Tretiak T. The specific features of land parcels possession

**Summary.** The research of the specific features of a land parcels possession is done in the article. The author draws particular attention to the conception of “book possession”, under which the possessor of the land parcel is the person, whose ownership on this land parcel has been registered in stare register of real right on immovable property.

The author concludes that the possession as a special real right is caused by the maintenance of the law and order. If the land parcel owner tries unauthorizedly to bring back the land parcel from the possession of the person, who occupied the land parcel unauthorizedly, the police shall only stop the unauthorized activity of the owner and explain to him his right to appeal to the court to defend his ownership on the land parcel. The police will do this way because it has no possibility, no right to establish whether the land parcels borders are established correctly; whether the applicant lawfully gets the ownership; etc.

As a result of the research, the author concludes that the possession is not the fact, but it is the right to the thing, the content of this right is the guaranteed by the law possibility to keep the thing under the ones control. If the possession was the only fact, in case of possession deprivation, the possession would disappear and its protection would be impossible. The fact that the possession still exists, even after the thing has been removed from the actual holding of the possessor, this fact proves that the actual holding termination doesn't mean the possession termination and the possession can be protected using possession protection. The possession was not terminated also in case of voluntary transit the thing in the holding (detentio) of the other person. For instance, a possessor gave the thing to the custodian for the charge. The last holds the thing or in the other words is the holder (detentor), alongside this the possessor, who give the thing for the charge, has not lost his possession.

In the author's opinion, land parcels possession as a specific real right allows protection of the unlawful possessor of the land parcel from unauthorized actions even of the land parcel owner. Therefore, the author is critical of the conception of “book possession”, which authors deny the legal value of the actual possession of the land parcels. The author of this article thinks that consequent implementation of the conception of “book possession” will lead to the loss of possession protection.

**Key words:** real rights, real rights protection, possession, possession protection, real rights to land parcel, real rights to land parcel protection, state registration real rights to land parcel.