

Деледивка С. Г.,
доктор філософії в галузі права, докторант
ПВЗН «Європейський університет»
<https://orcid.org/0009-0009-6597-1856>

ДЕЯКІ ПИТАННЯ ЗАСТОСУВАННЯ НЕГАТОРНОГО ПОЗОВУ В КОНТЕКСТІ КОНЦЕПЦІЙ ВОЛОДІННЯ ТА СПОРІВ ПРО ВИСЕЛЕННЯ З ЖИТЛА

CERTAIN ISSUES IN THE APPLICATION OF THE NEGATORY CLAIM IN THE CONTEXT OF POSSESSION CONCEPTS AND DISPUTES OVER EVICTION FROM HOUSING

Інститут володіння має тисячолітню історію розвитку. Виникнувши в давньоримському праві, він через рецепцію цього видатного джерела приватного права продовжив свій розвиток в праві Європи. З XIX століття європейська доктрина містила дві певним чином протилежні концепції володіння, – Ф.-К. Савін'ї, яка побудована на основі фактичного панування над річчю, а також Р. Ієрінга, в якій визначальним передбачалося не стільки фактичне володіння, а право володіння, яке є видимістю і підтвердженням або презумпцією права власності.

Однак в обох із зазначених концепцій фактичному або фізичному володінню також надавалось певного значення. На противагу цим концепціям в австро-німецькій школі передовсім земельного права з XIX століття виникла концепція книжного володіння, де пріоритетом був запис в реєстрі (земельній книзі) в порівнянні з фактичним (фізичним) володінням. Однак ця концепція зазначала критики ще в часи свого виникнення.

З 2018 року новосформований Верховний Суд вніс істотні корективи в практику правозастосування в порівнянні з попереднім Верховним Судом України, змінились вектори судової практики, а потім і доктрини, на яких ґрунтувалось те чи інше правозастосування.

В практику розгляду справ про захист речових прав були запроваджені певні елементи концепції книжного володіння, яка отримала назву реєстраційного підтвердження права володіння. Маючи багато потенційно позитивних характеристик щодо більшої формальної визначеності і захищеності речових прав, публічності відповідної інформації в реєстрі, забезпечення прозорості обігу нерухомого майна, безальтернативне застосування цієї концепції має суттєвий негативний наслідок – неврахування або неналежне врахування фактичного (фізичного) володіння нерухомим майном. Внаслідок цього традиційні речові способи захисту прав, зокрема негаторний і віндикаційний позови отримали дещо інше спрямування в правозастосуванні в порівнянні з їх класичним розумінням, що в свою чергу призводить до неналежного захисту прав учасників спірних правовідносин.

Ключові слова: *способи захисту речових прав, володіння, фактичне володіння, книжне володіння, негаторний позов, виселення з житла.*

The legal institution of possession has a centuries-old history. Originating in ancient Roman law, it continued its development in European law through the reception of this prominent source of private law. Since the 19th century, European doctrine has encompassed two largely opposing concepts of possession:

Friedrich Carl von Savigny's theory, based on factual control over a thing (corpus) combined with the intention to possess it (animus), and Rudolf von Jhering's concept, which emphasized not so much physical possession as a right to possess, understood as visible title and a presumption of ownership.

However, both theories still attached a certain significance to factual or physical possession. In contrast, the Austro-German school, particularly in the context of land law from the 19th century onward, introduced the concept of book possession (Buchbesitz), where priority was given to registration in the land register rather than physical control. This concept, however, was subject to criticism even at the time of its emergence.

Since 2018, the newly established Supreme Court of Ukraine has introduced significant changes in law enforcement practice compared to its predecessor, the Supreme Court of Ukraine. The direction of judicial practice – and subsequently of legal doctrine – has shifted, affecting the interpretation and application of legal norms.

In property rights disputes, elements of the book possession concept have been incorporated under the term registration-based confirmation of possession. While this approach has potential advantages – such as greater formal certainty, enhanced protection of property rights, public access to registry data, and improved transparency in real estate circula-

tion – its exclusive application leads to a serious drawback: the disregard or insufficient consideration of actual (physical) possession of immovable property.

As a result, traditional proprietary remedies, particularly negatory and vindicatory claims, have undergone a shift in their judicial interpretation and practical function, diverging from their classical legal understanding. This, in turn, leads to inadequate protection of the rights of parties involved in property-related legal disputes.

Key words: *remedies for the protection of property rights, possession, factual possession, book possession, negatory claim, eviction from housing.*

Постановка проблеми. Реалізація будь-якого права неможлива без дієвого механізму його захисту, що в повній мірі стосується захисту цивільних прав. Будучи складовим елементом структури суб'єктивного цивільного права, право на захист в матеріально-правовому розумінні пов'язане із способами захисту прав, яким в процесуальному праві відповідає категорія предмета позову.

Судовому правозастосуванню на нинішньому етапі притаманне використання таких ознак або властивостей способу захисту як належність та ефективність, які характеризують застосовуваний спосіб захисту як відповідний виду порушеного права, суті його порушення, несуперечний закону або договору, здатному захистити і поновити порушене право.

Однак безальтернативне застосування тих чи інших концепцій володіння, на переконання автора, призводить до зворотних наслідків – належний спосіб захисту стає неналежним, право залишається без захисту або можливості примусового виконання. Одним із прикладів не зовсім правильного з класичної точки зору застосування негаторного позову є його використання при розгляді житлових спорів у справах про виселення з житла. Таке правозастосування не враховує саму правову природу цього основного речового способу захисту права, нівелює встановлені законом і неодноразово проголошені прецедентною практикою ЄСПЛ гарантії прав на житло.

Аналіз досліджень. Захист цивільних прав, способи такого захисту висвітлювались в дисертаційних, монографічних та поточних теоретичних дослідженнях. Зокрема можна виділити роботи таких науковців як Васильченко В. В., Дзера І. О., Комаров В. В., Кот О. О., Кузнецова Н. С., Майданик Р. А., Спасибо-Фатеева І. В., Стефанчук М. О., Харитонов Є. О., Харченко Г. Г., Ярема А. Г.

Проблема належного і ефективного способу захисту прав висвітлені в роботах таких авторів,

як Ваштарева Є. А., Гуйван П. Д., Жук А. В., Колісник О. В., Короед С. О., Коханська М. Л., Спесівцев Д. С., Ткачук А. В. Ус М. В., Шумак І. О. та інших авторів.

Концепція книжного володіння в теорії та практиці правозастосування обстоюється такими науковцями, як Ю. Ю. Попов та А. М. Мірошніченко, альтернативні позиції відстоюють К. Пільков та Т. Третяк.

Втім застосування в судовій практиці тих чи інших концепцій, особливо без врахування будь-яких альтернатив, на переконання автора не призводить до повного захисту прав учасників правовідносин. Тому метою даної статті є огляд концепції книжного володіння та альтернативних їй концепцій, аналіз практики застосування негаторного позову в світлі таких концепцій, негативні наслідки такого правозастосування при розгляді житлових спорів про виселення.

Виклад основного матеріалу. Відомий з римського права *actio negatoria* в чинному цивільному законодавстві України не названий прямо негаторним, але відповідно до змісту ст. 391 Цивільного кодексу України має своїм спрямуванням захист таких правомочностей власника як право користування і розпорядження відповідним майном [18].

В теорії і судовій практиці є майже усталеною позиція щодо визначення ознак цього речового способу захисту права, зокрема: подається власником або титульним володільцем; стосовно індивідуально визначеного майна, яке знаходиться у володінні власника або титульного володільця; третя особа порушує повноваження користування або розпорядження майном; для створення таких перешкод відсутні правові підстави; змістом негаторного позову є вимоги про усунення порушень, не пов'язаних з позбавленням володіння [2, с. 15].

Остання із вказаних ознак, а саме відсутність позбавлення володіння власника є ключовою і для характеристики негаторного позо-

ву, і для його відмежування від віндикаційного позову. Буквальне тлумачення чинного цивільного законодавства на перший погляд не викликає жодних проблем в такому розмежуванні. Так, згідно із ст.ст. 387, 391 ЦК України, які регламентують способи захисту прав за віндикаційним та негативним позовами відповідно, власник має право витребувати своє майно від особи, яка незаконно, без відповідної правової підстави *заволоділа* ним (віндикаційна вимога); власник майна має право вимагати усунення перешкод у здійсненні ним права *користування та розпорядження* своїм майном (негативна вимога) [18].

В першому випадку, при застосуванні віндикації, спірна ситуація полягає в незаконному заволодінні майном, тобто в порушенні *володіння*, в другому, а саме при негативному позові, захисту підлягають порушені права *користування та/або розпорядження* майном. Отже при вибутті майна з володіння власника належними мають бути віндикаційні позовні вимоги, негативний захист є застосованим при порушенні інших повноважень власника, а саме користування або розпорядження майном. Причому ключовою відмінністю цього позову і, одночасно, відмежуванням його від віндикації, є перебування майна у *володінні* власника, перш за все фактичному або фізичному володінні.

Саме таке спрямування мала і теорія, і судова практика від моменту набуття чинності Цивільним кодексом України в 2004 році до 2018 року, до формування двох позицій Великої Палати Верховного Суду згідно постанов від 4.07.2018 року у справі № 653/1096/16-ц [6] та від 14.11. 2018 року у справі № 183/1617/16 [7].

Ключовими в цих позиціях ВП ВС є наступні принципи, які з них випливають: внаслідок реєстрації за особою права власності на нерухоме майно вона стає не тільки формальним власником, а і фактичним володільцем такого майна і таке володіння презюмується законним і правомірним; визначальним для підтвердження не тільки права власності, а і фактичного володіння нерухомим майном є державна реєстрація відповідних прав; метою віндикаційного позову і засобом його задоволення є не фактичне витребування майна у незаконного

набувача, а так зване введення у володіння, яке досягається внесенням запису в реєстр; фізичне володіння нерухомим майном має другорядну роль в порівнянні з реєстраційним підтвердженням володіння.

Таке судове правозастосування отримало в теорії назву концепції книжного володіння, або за визначенням ВС – принципом реєстраційного підтвердження володіння нерухомим майном. Ці дві позиції стали не просто домінуючими, але безальтернативними в практиці ВП ВС, КЦС ВС, КГС ВС при подальшому розгляді аналогічних справ, не враховуючи наявних окремих думок суддів по цим справам.

Не заперечуючи в цілому позитивних сторін концепції книжного володіння варто зазначити, що беззастережна екстраполяція її положень на інститут захисту речових прав на нерухоме майно має суттєві негативні наслідки.

Концепція книжного володіння (нім. *Buchbesitz*) виникла в XIX столітті і має своїм корінням австро-германське походження. В українській цивілістичній доктрині прихильниками цієї концепції є такі науковці як Ю.Ю. Попов, А.М. Мірошніченко та інші. Так огляд основних положень цієї концепції, критика альтернативних концепцій надана у відповідній роботі Ю.Ю. Попова, який зазначає, що концепція книжного володіння як фактичного стану (а не як права володіння) базується на принципі реєстраційного підтвердження володіння: фактичним володільцем нерухомого майна є той, за яким зареєстроване право на майно. Власне саму суть вказаної концепції можна описати одним реченням: суб'єкт, за яким зареєстроване право власності, визнається фактичним володільцем нерухомого майна, а фізичне володіння є далеко не єдиним видом володіння [3, с. 270].

Певні заперечення щодо застосування концепції книжного володіння висловлювалися і представниками суддівського корпусу, зокрема К. Пільковим, [4, с. 56], і представниками науки цивільного права [11, с. 141]. Основна суть цих заперечень і обстоювання альтернативних підходів полягає в необхідності розмежування володіння як факту і як права, у наданні певного юридичного значення фактичному (фізичному) володінню, що відкидається концепцією книжного володіння. Як видається,

джерелом протиборства двох вищевказаних моделей є як давнє римське право, так і засноване на ньому право європейських країн. Для більшого розуміння цієї проблеми, а також для пошуку можливих шляхів її розв'язання варто звернутися і до джерел римського права, і до більш пізніх доктринальних концепцій володіння в європейській цивілістиці.

Ю. Є. Ходико, обґрунтовує розуміння володіння виключно через фактичний стан, проводить аналіз ряду історичних і іноземних нормативних джерел з узагальненням способів фактичного (фізичного) заволодіння: підпорядкування речі власній фізичній владі, взяття речі у руки, приставлення сторожа, постановка знаку на річ; щодо нерухомих речей – забезпечення та підтримання входу до них, нанесення кордонів, огороження парканом, нанесення мітки, здійснення переробки або реконструкції, нанесення реквізиту (символу) володіння (ключі) тощо [17, с. 238].

Аналіз інституту володіння в європейському праві був зроблений І. Ф. Севрюковою, яка наголошує, що в доктрині європейського права з XVIII–XIX століть існує дві теорії – Ф.-К. Савін'ї, яка побудована на основі «*corpus*» – фактичне панування над річчю, поєднане з «*animus*» – наміром (волею) володіти річчю для себе (*possessions*) та похідного володіння за волею іншої особи, тобто держання (*detentio*). За протилежною теорією німецького вченого Р. Ієрінга визначальним передбачався лише «*corpus*», але не як фактичне володіння, а більше як право володіння, яке є видимістю і підтвердженням або презумпцією права власності. Теорія Ф.-К. Савін'ї більш характерна для французького цивільного права, а Р. Ієрінга – для німецького [14, с. 87].

С. Ю. Бурлаков наголошує, що ЦК України не містить норм про володіння як фактичне панування над річчю, а вітчизняний правопорядок втратив цей важливий інститут речових прав, який історично склався в праві Стародавнього Риму і відомий всім сучасним розвинутих правовим системам. У Стародавньому Римі володіння розумілося саме як фактичне положення, пов'язане з юридичними наслідками [1, с. 104].

Т. О. Третяк зазначає, що володіння є речовим правом на річ, зміст якого полягає в юри-

дично забезпеченій можливості тримати річ в сфері свого господарського відання. Концепція «книжного володіння» нічим не допомагає поліпшити процес захисту речових прав, навіть більше, може призвести до втрати посесорного захисту [15, с. 151].

Слід зазначити, що дискусія про те, володіння є правом чи фактом, триває вже багато століть. Тобто проблема правильного розуміння та розмежування фактичного володіння та права володіння виникла далеко на сьогодні, і застосування тих чи інших концепцій, особливо без будь-яких обмежень і застережень, не дозволить в повній мірі надати відповіді на всі питання, які виникають в сфері захисту речових прав.

Для аналізу підставності безальтернативного застосування концепції книжного володіння або реєстраційного підтвердження права володіння, для можливого формулювання альтернативних правил і підходів при застосуванні способів речового захисту цивільних прав, варто звернутися до чинного цивільного законодавства та проаналізувати цитовані джерела з європейського та давньоримського права.

Чинне цивільне законодавство України на даному етапі не врегульовує безпосередньо право володіння в частині змісту повноважень суб'єкта відповідного права і в цьому аспекті має місце прогалина. Втім, право володіння визначене серед тріади повноважень суб'єктивного права власності за ст. 317 Цивільного кодексу України [20], а ст.ст. 395, 397 ЦК України прямо встановлюють право володіння чужим майном, визнаючи суб'єктом такого права особу, яка *фактично* тримає майно у себе. Отже чинне цивільне законодавство хоча і не з достатньою повнотою, але все ж таки визнає саме право володіння і що особливо характерно визначає його через таку основну ознаку як *фактичне тримання* майна.

І давньоримське право, і приватне право європейських країн на протязі століть визнавали володіння виключно через фактичне панування над річчю, навіть концепція Р. Ієрінга, постулатом якої була видимість володіння як підтвердження права власності, не відкидала наявності і значимості фактичного володіння, яке обумовлювалось фактичним пануванням над річчю, її фізичним володінням. За бук-

вальним тлумаченням норм ст.ст. 395, 397 ЦК України, право володіння стосується тільки чужого майна, тобто похідного володіння за волею іншої особи, однак очевидно, те що притаманне (*detentio*), тобто похідному володінню, безумовно притаманне (*possessions*), тобто володінню за власною волею, в тому числі праву власності, як більш сильному праву.

Отже, фактичне володіння в сенсі фізичного володіння річчю, тримання її у власній владі є невід'ємною складовою як повноважень власника майна, так і похідного держателя, якій володіє річчю як на підставі договору із власником, так і за інших передбачених законом підстав. Всі передбачені види володіння спираються на фактичне володіння, тобто фізичне тримання речі у сфері свого господарського панування. Заперечення цього очевидного факту не відповідає як історичним традиціям розвитку приватного права, так і не в повній мірі кореспондує вимогам чинного цивільного законодавства.

Надання пріоритету в практиці судового правозастосування захисту реєстраційного підтвердження права володіння перед фактичним володінням також істотно змінює умови, підстави і наслідки застосування такого класичного способу захисту цивільних прав, як негативний позов. Як було вказано вище, що саме являється володінням майном неоднозначно вирішується в доктрині і практиці правозастосування. Згідно цитованої постанови ВП ВС від 04 липня 2018 року у справі N 653/1096/16-ц, п. 38, негативний позов – це позов власника, який є *фактичним володільцем майна*, до будь-якої особи про усунення перешкод, які ця особа створює у користуванні чи розпорядженні відповідним майном. [8].

Однак фактичне володіння в концепції книжного володіння або реєстраційного підтвердження з одного боку та в альтернативних концепціях з іншого, є суттєво різними феноменами. Тобто в залежності від того чи іншого доктринального підходу умови, підстави і наслідки застосування негативного позову будуть суттєво відрізнятися. Якщо керуватися попереднім підходом судової практики до 2018 року, який використовував поняття класичного володіння, що пов'язувалось з фізичним триманням майна та похідними ознаками,

то питання реєстрації прав буде другорядним, а головним є момент фактичного або фізичного володіння. Концепція книжного володіння ґрунтується на інших засадах, тому і судова практика розгляду окремих категорій справ зазнала певних змін. Особливо ця тенденція є показовою при розгляді житлових спорів, об'єктом яких є також нерухоме майно.

Однією з ключових відмінностей негативного позову від вимогального, крім обставин наявності або відсутності у власника фактичного володіння є незастосування до першого строків позовної давності, оскільки припускається, що відповідне порушення речових прав є триваючим. Тому вимога про захист права може бути заявлена в будь-яких час цього триваючого порушення. Зазначена ознака або відмінність негативного позову робить цей інструмент більш «сильним» для позивача і більш надійним для досягнення позитивного результату. Особливо характерним цей інструмент став для захисту різноманітних об'єктів державної власності.

До 2018 року, тоді ще Верховний Суд України, розглядаючи житлові спори щодо звільнення приміщень державного житлового фонду в більшості випадків не вбачав за можливе застосування конструкції негативного позову з одного боку, з іншого до відповідних спорів за наявності підстав застосовував строк позовної давності. Так, в постанові від 27.01.2016 року у справі № 6-2913цс15 ВСУ зазначив, що ЖК УРСР не містить окремих положень про строки позовної давності, проте, як передбачено статтею 62 цього Кодексу, при розгляді спорів, що випливають з договору найму жилого приміщення, суд застосовує норми цивільного законодавства. Право на звернення до суду із зазначеним позовом у позивача виникло після звільнення працівника з роботи з 1 жовтня 2002 року, то трирічний строк позовної давності закінчився 1 жовтня 2005 року [10].

Верховний Суд з 2018 року, керуючись передовсім вищевикладеними позиціями концепції книжного володіння, істотно змінив вектор судової практики. Особливо показовим в цьому аспекті є висновки вже цитованої в цій роботі постанови ВП ВС від 04 липня 2018 року у справі N 653/1096/16-ц, де в п. 52 вказано, що доки особа є власником нерухомого майна

(в сенсі реєстру – прим. автора), вона не може бути обмежена у праві звернутися до суду з позовом про усунення перешкод у здійсненні права користування та розпорядження цим майном, зокрема і шляхом виселення. А тому негативний позов може бути пред'явлений упродовж всього часу тривання відповідного правопорушення. Був здійснений відступ від Постанови ВСУ від 27.01.2016 року при наявності однієї окремої думки [8]. Зазначена позиція ВП ВС стала домінуючою в практиці правозастосування при розгляді житлових спорів.

З точки зору концепції книжного володіння така правова позиція є абсолютно логічною і обґрунтованою – позивач не втрачав фактичного (тобто реєстраційного) володіння, йому чиняться перешкоди в користуванні об'єктом житлового фонду (насправді перешкоди дійсно мають місце, бо житло займає відповідач), тому подання саме негативного позову відповідає всім ознакам такого речового способу захисту прав.

Однак з точки зору альтернативних концепцій, насамперед фактичного (фізичного) володіння застосування негативного позову є проблематичним. За цитованими джерелами римського права володіння поділяється на безпосереднє за своєю волею (*possessions*) та похідне за волею іншої особи, тобто держання (*detentio*). Причому і сам факт володіння, і речовий захист володіння притаманний як *possessions*, так і в рівній мірі і *detention*, що підтверджується як чинним цивільним законодавством (Розділ II ЦК України щодо речових прав на чуже майно), так і в доктрині. Так Ю. І. Філонова, поділяючи фактичне володіння на безпосереднє та опосередковане (за волею іншої особи) зазначає, що право на захист має бути надано як безпосередньому, так і опосередкованому володільцю [18, с. 15].

Якщо розуміти володіння виключно через фактичний стан, а саме: підпорядкування речі власній фізичній владі, забезпечення та підтримання входу до об'єкту, володіння ключами тощо [17, с. 238], то суб'єктом такого володіння буде передовсім мешканець-відповідач, оскільки саме він наділений зазначеними вище ознаками. Звідси випливає очевидний висновок, що таких ознак позбавлений прямий володілець, або власник майна, а це в свою чергу позбавляє

його можливості пред'явити саме негативний позов.

За описаною вище фактичною фабулою справи N 653/1096/16-ц ВП ВС, позивач, тобто прямий володілець, позбавлений фактичного (фізичного) володіння об'єктом житлового фонду. Таке фактичне (фізичне) володіння має саме відповідач у справі, мешканець житла. Отже застосування ВП ВС в цій справі негативного способу захисту суперечить умовам такого позову. Саме такий висновок прямо впливає з концепції фактичного (фізичного) володіння.

Однак проблемність ситуації при вирішенні житлових спорів полягає не тільки в застосуванні тієї чи іншої концепції володіння, а в тих негативних наслідках, що мають місце при безальтернативному застосуванні таких концепцій і неврахуванні інших факторів та обставин.

Житло як об'єкт цивільних прав має для будь-якої людини суттєве не тільки економічне і юридичне, а і соціальне значення. Європейський Суд з прав людини (далі – ЄСПЛ) неодноразово вказував на необхідність врахування при розгляді справ про позбавлення права на житло ряду визначальних факторів та обставин. Особливо показовими в контексті захисту житлових прав є два рішення ЄСПЛ. Так в рішенні від 18 листопада 2004 року у справі «Прокопович проти Росії» Судом зокрема було зазначено, що концепція «житла» за змістом статті 8 Конвенції про захист прав людини і основоположних свобод не обмежена житлом, яке зайняте на законних підставах або встановленим у законному порядку. «Житло» – це автономна концепція, що не залежить від класифікації у національному праві. То чи є місце конкретного проживання «житлом», що б спричинило захист на підставі пункту 1 статті 8 Конвенції про захист прав людини і основоположних свобод, залежить від фактичних обставин справи, а саме – від наявності достатніх триваючих зв'язків з конкретним місцем проживання [12].

В рішенні від 02 грудня 2010 року у справі «Кривіцька та Кривіцький проти України» вказано, що концепція «житла» має першочергове значення для особистості людини, самовизначення, фізичної та моральної цілісності, підтримки взаємовідносин з іншими, усталеного та безпечного місця в суспільстві. Враховуючи,

що виселення є серйозним втручанням у право особи на повагу до її житла, Суд надає особливій уваги процесуальним гарантіям, наданим особі в процесі прийняття рішення. Зокрема, навіть якщо законне право на зайняття приміщення припинено, особа вправі мати можливість, щоб співрозмірність заходу була визначена незалежним судом у світлі відповідних принципів статті 8 Конвенції про захист прав людини і основоположних свобод [13].

Отже за цитованими висновками ЄСПЛ можна виокремити ряд правових ознак, які притаманні захисту прав мешканців житла (крім посилань на особистість людини, самовизначення, фізичну та моральну цілісність): житло не позбавляється можливості захисту, навіть якщо наявні не в повній мірі законні підстави його заняття; якщо законне право на зайняття житлом припинено, особа вправі мати можливість на співрозмірність застосовуваних заходів; право на житло пов'язується з достатніми, триваючими зв'язками з конкретним місцем проживання.

Умови, підстави і наслідки застосування негаторного позову жодним чином не передбачають необхідності встановлення обставин суб'єктивного відношення особи до об'єкту і до власної поведінки, співрозмірності заходів при задоволенні такого позову, часу використання житла тощо. Визначальними для цього речового способу захисту права в аспекті предмета доказування є встановлення обставин володіння (в залежності від концепції – фактичного або книжного) позивачем житлом, порушення такого володіння та формальної невідповідності поведінки відповідача будь-якому законному, підзаконному або локальному припису. Отже, всі із сформульованих ЄСПЛ ознак захисту житла є юридично нейтральними і такими, що не потребують дослідження для розгляду, вирішення і задоволення негаторних позовних вимог.

Однак найбільша невідповідність стосується строків, а саме відсутності необхідності застосування позовної давності для таких вимог. Задавлена вимога про виселення з житла, до того ж заявлена після багатьох років користування таким житлом (що для негаторного позову абсолютно не виключається) очевидно суперечить такій сформульованій ЄСПЛ

ознаці захисту прав на житло, як достатні та триваючі зв'язки з ним.

На переконання автора застосування негаторного позову у справах про виселення з житла не тільки не відповідає його правовій природі, зокрема відсутності у позивача фактичного володіння відповідним житлом, що унеможливує його застосування, а і суперечить практиці ЄСПЛ, яка є джерелом українського права і виразником такої його якості, як верховенство права.

Неможливість чи, принаймні, ускладненість застосування негаторного позову у практиці розгляду житлових справ про виселення крім вищезазначених причин, а саме відсутності фактичного володіння житлом у позивача, суперечності практиці ЄСПЛ, може впливати і з інших причин.

Є безспірною теза, що при конкуренції загальної та спеціальної норми перевагу у правозастосуванні має спеціальна норма. Зазначене також в повній мірі характерно для способів захисту цивільного права – спеціальний спосіб захисту має перевагу у використанні перед загальним способом. Також майже аксіоматичною в доктрині є положення, що застосування речових способів захисту неможливе за наявності між сторонами спору укладеного договору.

Стосовно захисту прав на житло, що набуто на підставах, передбачених відповідними договірними інститутами цивільного права, в тому числі на підставі договорів найму (оренди), позички, інших непоіменованих договорів, то способами захисту відповідних їм житлових прав є виключно договірні способи захисту, а застосування негаторного позову, як одного з основних речових позовів, тут повністю виключено.

Що стосується захисту користувачів житла державної та комунальної форми власності, то спеціальні способи захисту прав, умови, підстави і наслідки їх застосування, і, особливо, гарантії житлових прав мешканців, передбачені в чинному житловому законодавстві. Це і норми глави 2 Житлового кодексу України щодо користування державним і громадським житловим фондом, і норми інших глав ЖК України – глави 3 щодо користування службовими житловими приміщеннями, глави 4 щодо

користування гуртожитками, глави 4-1 щодо користування приміщеннями з фондів житла для тимчасового проживання [3].

Без врахування передбачених житловим законодавством умов щодо проживання в цих об'єктах та можливості припинення відповідних прав, гарантій наданих законом мешканцям таких об'єктів, правильне і справедливе вирішення судової справи є неможливим, а застосування такого класичного способу захисту речових прав як негаторний позов не може врахувати всіх цих передбачених законом обставин.

Таким чином застосування негаторного позову при розгляді справ про виселення з житлових приміщень має бути вкрай обмежене, оскільки таке застосування не враховує спеціальних норм житлового законодавства, суперечить базовим правовим позиціям практики ЄСПЛ щодо гарантій житлових прав осіб. Крім того, змістовна неможливість застосування в цих справах вказаного способу захисту обумовлена відсутністю у позивачів в більшості випадків фактичного володіння спірним жит-

лом, а концепція книжного володіння не здатна вирішити всіх практичних проблем правозастосування в практиці розгляду житлових спорів.

Висновки. Негаторний позов, як один з основних речових способів захисту, підлягає застосуванню виключно за наявності у позивача фактичного володіння майном і спрямований на захист правомочностей користування і розпорядження останнім. Застосування концепції книжного володіння, згідно якої запис в реєстрі є підтвердженням фактичного володіння майном, істотно змінює умови, підстави і наслідки застосування негаторного позову в порівнянні з класичними концепціями володіння. При вирішенні житлових спорів вимоги про виселення шляхом подання державними органами негаторних позовів призводять до нівелювання встановлених законом прав мешканців об'єктів житлового фонду і не враховують гарантій прав на житло, передбачених в прецедентних рішеннях ЄСПЛ. В зазначених категоріях справ мають застосовуватися спеціальні способи захисту, які передбачені договором або житловим законодавством.

ЛІТЕРАТУРА:

1. Бурлаков С.Ю. Захист володіння як фактичного панування над річчю. *Вісник Харківського національного університету імені В.Н. Каразіна*. 2013. № 16. С. 104-106.
2. Власов Ю. Віндикаційний та негаторний позови. Визнання права власності. Практика Верховного Суду. URL: https://supreme.court.gov.ua/userfiles/media/new_folder_for_uploads/supreme/2023_prezent/Prezent_Vlasov_vind_negat_pozov.pdf (дата звернення: 01.05.2025)
3. Житловий кодекс України: в редакції Закону України № 2215-IX від 21 квітня 2022 року. URL <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/5464-10#n620> (дата звернення: 23.05.2025).
4. Пільков К.М. Способи захисту права власності на землю та інше нерухоме майно: критика книжного володіння. *Підприємництво, господарство і право*. 2021. № 4. С. 47-58.
5. Попов Ю.Ю. Книжкове володіння нерухомістю: концепція і огляд критики. *Електронне наукове видання «Аналітично-порівняльне правознавство»*. 2024. С. 257-272.
6. Постанова Великої Палати Верховного Суду від 04 липня 2018 року, Справа N 653/1096/16-ц – URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/75296538> (дата звернення: 20.05.2025).
7. Постанова Великої Палати Верховного Суду від 14 листопада 2018 року, Справа N 183/1617/16 – URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/81574015> (дата звернення: 22.05.2025).
8. Постанова Великої Палати Верховного Суду від 23 листопада 2021 року, Справа N 653/1096/16-ц – URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/101829985> (дата звернення: 19.05.2025).
9. Постанова Великої Палати Верховного Суду від 22 січня 2025 року, Справа N 446/478/19, URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/125736760> (дата звернення: 16.05.2025).
10. Постанова Верховного Суду України від 27 січня 2016 року, Справа № 6-2913цс15, URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/55343351> (дата звернення: 13.05.2025).
11. Право власності: способи захисту прав крізь призму судової практики: монографія/ за ред. І.В. Спасиби-Фатєєвої. Харків: ЕКУС, 2023. – 616 с.
12. Рішення Європейського Суду з прав людини від 18 листопада 2004 року у справі «Прокопович проти Росії». URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/980_233#Text (дата звернення: 26.05.2025).

13. Рішення Європейського Суду з прав людини від 02 грудня 2010 року у справі «Кривіцька та Кривіцький проти України». URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/974_774#Text (дата звернення: 27.05.2025).
14. Севрюкова І.Ф. Інститут володіння у цивільному праві України і деяких країнах ЄС: проблеми теорії і практики. *Часопис цивільного і кримінального судочинства*. № 6(33). С. 84-93.
15. Третяк Т.О. Особливості володіння земельними ділянками. *Науковий вісник Міжнародного гуманітарного університету*. 2020. № 46. С. 148-153.
16. Філонова Ю.М. Захист речових прав на чуже майно в Україні: автореф. дис. на здобуття наукового ступеня канд. юрид. наук : спец. 12.00.03 «Цивільне право і цивільний процес; сімейне право; міжнародне приватне право» / О.Б. Гнатів. Київ, 2015, 16 с.
17. Ходико Ю.Є. Щодо особливостей правового режиму об'єкта володіння. *Право і суспільство*. 2020. № 2. С. 237-244.
18. Цивільний кодекс України : Закон України від 13 берез. 2003 р. № 435-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text> (дата звернення: 01.05.2025).