УДК 349.412.2(477)

МАНЬГОРА Т.В., *кандидат юридичних наук*, старший викладач кафедри права Вінницького Національного аграрного університету.

НАБУВАЛЬНА ДАВНІСТЬ НА ЗЕМЕЛЬНУ ДІЛЯНКУ

Анотація. *Інститут набувальної давності на земельну ділянку в земельному законодавстві запроваджено більше сімнадцяти років тому, але до сьогодні немає однозначного розуміння даної проблеми. Автор дослідив інститут набувальної давності у Цивільному та Земельному кодексах України та окреслив особливості застосування набувальної давності по відношенню до земельної ділянки. Потенційним суб'єктом набувальної давності на земельну ділянку в Україні може бути лише громадянин. Відкритим залишається питання щодо можливості розширення кола суб'єктів, які внаслідок набувальної давності можуть набувати земельні права на конкретну земельну ділянку. Охарактеризовано основні ознаки набувальної давності: володіння є добросовісним; володіння визнається відкритим; володіння визнається безперервним. Визначено основні шляхи вдосконалення дієвості інституту набувальної давності земельної ділянки.*

Ключові слова: *набувальна давність, право власності на землю, давність користування, набуття права власності, добросовісність володіння, відкритість володіння, безперервність володіння.*

Summary. *The institute of land prescription time in Land Law has been introduced for over seventeen years, but to date there is no unambiguous understanding of this problem. The author examined the institute of land prescription time in the Civil and Land Codes of Ukraine and outlined the peculiarities of using the prescription time with regard to the land plot.Only a citizen can be a potential subject of the prescription time on land in Ukraine. The question remains as to the possibility of expanding the range of entities which, as a result of the land prescription time, may acquire land rights to a particular land plot. The main features of the statute of the land prescription time are characterized: the ownership is conscientious; the possession is recognized as opened; the ownership is recognized as continuous. The main ways of improving the efficiency of the land acquisition prescription time have been determined.*

Keywords: *anacquisitive prescription time, land ownership, prescription of use, an acquisition of property rights, a possession in good faith.*

Аннотация. *Институт приобретательной давности на земельный участок в земельном законодательстве введен более семнадцати лет назад, но до сих пор нет однозначного понимания данной проблемы. Автор исследовал институт приобретательной давности в Гражданском и Земельном кодексах Украины и очертил особенности применения приобретательной давности в отношении земельного участка. Потенциальным субъектом приобретательной давности на земельный участок в Украине может быть только гражданин. Открытым остается вопрос о возможности расширения круга субъектов, которые вследствие приобретательной давности могут приобретать земельные права на конкретный земельный участок. Охарактеризованы основные признаки приобретательной давности: владение является добросовестным; владение признается открытым; владение признается непрерывным. Определены основные пути совершенствования действенности института приобретательной давности земельного участка.*

Ключевые слова: *приобретаемая давность, право собственности на землю, давность пользования, приобретение права собственности, добросовестность владения, открытость владения, непрерывность владения.*

© Маньгора Т.В., 2020

Постановка проблеми. Земельний кодекс України, який набрав чинності 1 січня 2002 р., вперше закріпив низку нових принципових положень, яких раніше не було в земельному законодавстві. Серед таких новел окреме місце посідає набувальна давність, тобто набуття права на земельну ділянку за давністю користування. Відповідні правові приписи, що регулюють набувальну давність на земельну ділянку, містяться у ст. 119 Земельного кодексу України [1]. На даний час земельне законодавство пропонує неоднозначне розуміння регулювання інституту набувальної давності на земельну ділянку, що потребує нових досліджень, аналізу практики розв'язання спорів після 1 січня 2017 р. з метою виправлення недоліків та пошуку шляхів вдосконалення даного інституту.

Результати аналізу наукових публікацій. Дослідженням проблеми набуття права на земельну ділянку за набувальною давністю займалися Я. Білий [2], Ю. Брикайло [3], К. Дудник [4], В. Любич [5], Р. Марусенко [6], А. Мірошниченко [7], Л. Решетник [8], К. Рибалко [9], А. Ріпенко [10], Б. Фасій [11], А. Федорченко [12], Н. Черкаська [13], М. Шульга [14]. На рівні дисертаційних робіт частково проблеми набуття права на земельну ділянку за набувальною давністю досліджували С. Губарєв "Право власності фізичної особи на присадибну земельну ділянку (садиби)" [15], В. Маковій "Набувальна давність у цивільному праві" [16], І. Панченко "Визнання права власності як спосіб захисту цивільних прав" [17], О. Стаценко "Набуття права власності на нерухоме майно за набувальною давністю" [18].

Метою статті є дослідження проблеми набуття права на земельну ділянку за набувальною давністю, з метою виявлення недоліків та напрацювання пропозицій щодо їх усунення.

Виклад основного матеріалу. Земля завжди відігравала визначальну роль в переліку нерухомих речей. Саме тому, на нашу думку, законодавець надав право регулювання відносин, пов'язаних з набуттям права власності на землю саме Земельному кодексу України.

Згідно із ч. 2 п. 1 ст. 344 ЦК України набуття права власності на земельну ділянку за набувальною давністю регулюється законом. Така позиція, яка серед об'єктів набувальної давності виокремлює землю, є зрозумілою, оскільки йдеться про земельну ділянку як специфічний об'єкт набувальної давності. Звернімо увагу на цивільно-правову побудову статті ЦК стосовно набувальної власності на земельну ділянку. Насамперед з'являється питання, про який закон йдеться у Цивільному кодексі, який буде регулювати набуття права власності на земельну ділянку за набувальною давністю. Очевидно цим положенням зазначено, що регулювання порядку набуття права власності на земельну ділянку за набувальною давністю можливе лише за законом, а не за рішенням уряду чи за іншим підзаконним нормативно-правовим документом.

Верховний Суд України, у Постанові від 3 липня 2018 р. по справі № 670/266/17 констатував: "Набуття права власності на земельну ділянку за набувальною давністю регулюється законом. Апеляційний суд встановив, що спеціальним законом, який регулює порядок набуття права власності на земельну ділянку за набувальною давністю є Земельний кодекс України" [18]. Зазначені обставини істотно впливають на визначення ролі і місця набувальної давності в земельному праві.

Суспільні відносини, що виникають при набутті громадянами права на земельну ділянку за набувальною давністю, регламентуються Земельним кодексом України. Згідно зі ст. 119 Земельного кодексу України громадяни, які добросовісно, відкрито і безперервно користуються земельною ділянкою протягом 15 років, але не мають документів, які б свідчили про наявність у них прав на цю ділянку, можуть

звернутися до органу державної влади або органу місцевого самоврядування з клопотанням про передачу її у власність або надання у користування. Розмір цієї земельної ділянки встановлюється у межах норм, визначених Земельним кодексом України. Передача земельної ділянки у власність або в користування громадянам на підставі набувальної давності здійснюється в порядку, встановленому Земельним кодексом України [1].

Отже, земельне законодавство визначає положення, які регулюють відносини, що виникають у колі набувальної давності, відносно земельних ділянок. Разом з цим відсутні посилання на цивільно-правові норми щодо набувальної давності.

Проаналізуємо та окреслимо особливості застосування набувальної давності по відношенню до земельної ділянки за Цивільним та Земельним кодексами України. Насамперед слід зауважити, що цивільно-правова набувальна давність на майно, як спосіб набуття права власності на нього, відрізняється від набувальної давності у земельному праві, пов'язаної з набуттям земельної ділянки (не тільки у власність, а й окремо у користування), оскільки у Земельному кодексі України йде мова про легалізацію фактичного землекористування, відповідно до визначених умов, передбачених ст. 119 Земельного кодексу України [1].

Разом з тим, втілення положення відносно спроможності одержання громадянами земельної ділянки за набувальною давністю в користування, питання непросте. Право постійного користування земельною ділянкою із земель державної та комунальної власності набувають лише підприємства, установи та організації, що належать до державної або комунальної власності, зазначається у ст. 92 Земельного кодексу України [1]. Враховуючи попереднє положення і те, що суб'єктами набувальної давності в земельному праві можуть виступати тільки громадяни, то безсумнівно, набуття права постійного користування землею за набувальною давністю є фактично нереальним. Громадянам, які мають відношення до набуття за набувальною давністю права орендного (тобто тимчасового та сплатного) землекористування, така можливість за законом не виключається.

Відповідно до ст. 119 Земельного кодексу України коло потенційних суб'єктів набувальної давності на земельну ділянку обмежене тільки громадянами [1]. Тому вони мають можливість реалізувати своє право на набуття земельної ділянки у власність чи орендне землекористування за набувальною давністю у встановленому законом порядку. Відкритим залишається питання щодо можливості розширення кола суб'єктів, які внаслідок набувальної давності можуть набувати земельні права на конкретну земельну ділянку.

Реалізація права, яке належить суб'єктам-громадянам, на набуття земельної ділянки за набувальною давністю здійснюється, враховуючи всі конкретні обставини, за їх волевиявленням. Але потрібно наголосити на тому, що виникнення у суб'єкта права приватної власності на земельну ділянку чи легалізація фактичного землекористування в остаточному результаті залежить від уповноваженого органу державної влади чи органу місцевого самоврядування. У цьому випадку враховується характер цільового використання земельної ділянки та обсяг земельних прав фізичних осіб, залежно від того, чи є конкретна фізична особа громадянином України.

Об'єктом набувальної давності на земельну ділянку може виступати конкретна індивідуально визначена на місцевості земельна ділянка, яка знаходиться у фактичному користуванні громадянина. Межі цієї ділянки склалися в процесі землекористування, яке здійснюється громадянином, і їх ніхто не оспорює: ні суміжні землекористувачі чи власники земельних ділянок, ні треті особи.

Чинне земельне законодавство не встановлює будь-яких обов'язкових вимог щодо цільового використання земельної ділянки – об'єкта, який знаходиться у фактичному (а не юридичному) користуванні громадянина.

Цільове призначення земельної ділянки обов'язково визначатиметься при легалізації фактичного землекористування. Цільове призначення земельної ділянки встановлюється компетентними органами при виникненні земельних прав на цю ділянку за набувальною давністю [14, с. 121-122].

На відміну від ст. 344 ЦК України, в якій йдеться про заволодіння і подальше володіння чужим майном [19], у ст. 119 Земельного кодексу України головною умовою набувальної давності вважається добросовісне, відкрите і безперервне протягом встановленого строку користування земельною ділянкою. Законодавець виділяє у відношенні землі саме давнісне користування нею, а не давніше володіння. Це пов'язано з визначенням поняття "користування" у нормах Земельного кодексу України. Право користування землею – це юридично закріплена можливість цільового господарського використання землі та видобування з неї корисних властивостей самим власником земельної ділянки чи уповноваженими ним особами. Зазначене право може бути реалізоване безпосередньо самим власником земельної ділянки. Не виключається можливість, що воно може належати і не власнику, зокрема на підставі адміністративного акту, договору та ін. Це право може здійснюватися, наприклад, постійним землекористувачем, якому в установленому порядку за рішенням уповноваженого органу для певного цільового призначення надана відповідна земельна ділянка, або орендарем на підставі договору оренди. Право користування землею може виникати і на основі прямої вказівки закону, коли йдеться про загальне землекористування (наприклад, у суб'єктів, які використовують землі загального користування в межах населених пунктів). У всіх цих випадках право землекористування не власника виникає і реалізується за волевиявленням власника земельної ділянки [14, с. 122].

У той же час фактичне використання землі суб'єктом – не власником може відбуватись всупереч волі власника конкретної земельної ділянки (наприклад, при самовільному використанні ділянки).

З урахуванням викладених обставин, користування землею можна класифікувати як законне і незаконне. Законне користування землею відбувається на основі чинного законодавства і ним охороняється. Це означає, що має право користування землею. Інші особи можуть користуватися землею, якщо вони отримали дозвіл власника на це.

Межі законного землекористування залежать від цільового призначення відповідної земельної ділянки Незаконним, з боку землекористувача, є нецільове використання земельної ділянки. Законне користування земельною ділянкою може здійснюватися власником або особами, які мають дозвіл власника на це.

Самовільне використання землі – завжди незаконне. Воно здійснюється як правило не власником або законним землекористувачем. Чинне земельне законодавство щодо самовільного використання землі оперує терміном "самовільне зайняття земельних ділянок". Такі дії згідно із ст. 211 Земельного кодексу України вважаються земельним правопорушенням, яке становить собою заволодіння земельною ділянкою без законних на те підстав. Воно може виражатися в огородженні земельної ділянки, будівництві на ній певних об'єктів (наприклад, житлового будинку чи нежитлових споруд), проведенні сільськогосподарських робіт, здійсненні іншої діяльності, пов'язаної із фактичним володінням землею [1].

Заволодіння земельною ділянкою без законних підстав є правопорушенням, а суб'єкти, незалежно від того чи користуються землею чи ні, є правопорушниками.

Особа може не користуватися земельною ділянкою, а бути незаконним власником. Фактичне користування земельною ділянкою тісно пов'язане із володінням нею. Вони здійснюються одночасно, але володіння конкретною ділянкою є первинним для користування, хоча право користування землею в окремих випадках може здійснюватись і без права володіння нею [14, с. 124]. Власник земельної ділянки має землю у своєму володінні і сам здійснює фактичне господарювання на ній.

Як право фактичного (фізичного чи господарського) панування на певній земельній ділянці правомочність володіння робить можливим здійснення з боку власника інших правомочностей: користування та розпорядження ділянкою. Право володіння землею може належати не тільки власнику, а й іншим особам. В останньому випадку воно може бути засноване на законі, договорі з власником землі або адміністративному акті. Перебування земельної ділянки на законних підставах у володінні особи обумовлює обов'язковість використання цієї ділянки за цільовим призначенням. Таке володіння землею визнається законним, оскільки воно має певну правову основу (титул). Незаконне володіння вважається без титульним [14, с. 124].

Основними ознаками набувальної давності за ст. 344 ЦК України є:

- володіння є добросовісним, якщо особа при заволодінні чужим майном не знала і не могла знати про відсутність у неї підстав для набуття права власності;

- володіння визнається відкритим, якщо особа не приховувала факт знаходження майна в її володінні. Вжиття звичайних заходів щодо забезпечення охорони майна не свідчить про приховування цього майна;

- володіння визнається безперервним, якщо воно не переривалось протягом всього строку набувальної давності. У разі втрати не із своєї волі майна його давнісним володільцем та повернення цього майна протягом одного року або пред'явлення протягом цього строку позову про його витребування, набувальна давність не переривається (частина третя статті 344 ЦК). Не переривається набувальна давність, якщо особа, яка заявляє про давність володіння, є сингулярним чи універсальним правонаступником, оскільки в цьому разі вона може приєднати до часу свого володіння увесь час, протягом якого цим майном володіла особа, чиїм спадкоємцем (правонаступником) вона є (частина друга статті 344 ЦК) [19].

Основною умовою набувальної давності на земельну ділянку є добросовісність. Існує проблема добросовісності фактичного землекористування в сучасній юридичній науці, яка потребує самостійного дослідження. На відміну від фактичного володіння майном у цивільному праві, фактичне земельне користування має негативні наслідки для особи, яка володіє земельною ділянкою добросовісно або недобросовісно.

Добросовісність передбачає, що володілець майна не знав і не міг знати про те, що він володіє чужим майном, тобто ті обставини, які обумовили його володіння, не давали і не могли давати володільцю сумніву щодо правомірності його володіння майном. Цей висновок Верховний Суд зробив у Постанові від 27 вересня 2018 р., по справі № 571/1099/16-ц та Постанові від 31 жовтня 2018 р., по справі № 683/2047/16-ц. [2].

Володіння, що виникло в результаті злочину, не може вважатися добросовісним.

Відкритість володіння означає, що воно є очевидним для усіх третіх осіб, які повинні мати можливість спостерігати за ним, але це не означає, що володілець зобов'язаний спеціально інформувати оточуючих про своє володіння річчю [20].

Відкритим слід вважати таке фактичне землекористування, яке відоме як уповноваженим органам, так і будь-яким іншим особам. У процесі відкритого землекористування суб'єкт здійснює привласнення корисних властивостей земельної ділянки і вважає таке користування правомірним. Підтвердженням відкритого

землекористування може виступати, наприклад, сплата земельного податку за ініціативою громадянина. Доказами відкритого землекористування можуть бути будь-які фактичні обставини, які безперечно підтверджують використання конкретної земельної ділянки громадянином [14, с. 125].

Якщо володіння земельною ділянкою відбувалося безперервно, постійно, з однією і тією ж метою, то воно визначається безперервним.

Володіння визнається безперервним, якщо воно не переривалось протягом всього строку набувальної давності.

Володіння майном повинно бути безперервним протягом установлених законом строків (відповідно до ч. 2 ст. 344 ЦК особа, яка володіє майном, до часу свого фактичного володіння може приєднати час, протягом якого цим майном володіла особа, чиїм спадкоємцем (правонаступником) вона є) [9, с. 31].

Користування земельною ділянкою повинно вважатися безперервним і в тому випадку, коли перерва у використанні земельної ділянки пов’язана з характером її використання. Наприклад, безперервним доцільно вважати й таке використання земельної ділянки, коли з урахуванням її цільового характеру експлуатація ділянки можлива через певні проміжки часу (наприклад, виключаючи період промерзання ґрунту та ін.). Безперервне фактичне користування земельною ділянкою повинно бути стабільним, сталим: здійснюватися протягом певного проміжку часу (мінімум 15 років) [21, с. 219].

Прикладом добросовісного, відкритого і безперервного користування земельною ділянкою, яке може бути підставою для набуття права на цю ділянку, є використання службових земельних наділів. Свого часу такі наділи надавалися окремим категоріям працівників у зв’язку з виконанням ними трудової функції на конкретному підприємстві. Але і чинний, і попередній Земельні кодекси України, на жаль, навіть не згадують про службові земельні наділи. Громадяни, які до теперішнього часу користуються службовими земельними наділами, мають право на оформлення фактичного землекористування за давністю користування [21, с. 220].

Отже, умови набуття права власності за давністю користування землею (земельною ділянкою) в деякій мірі узгоджуються з умовами набуття права власності за давністю володіння іншим майном. Однак, наявні й деякі відмінності.

Земельний кодекс України визначає давнісним не володіння, а користування, що пов'язано зі специфікою об'єкту, який набувається за набувальною давністю. В той час як Цивільний кодекс містить поняття добросовісного заволодіння, Земельний кодекс України вказує на добросовісність користування. Адже, добросовісне заволодіння, як зазначалось вище, для Земельного кодексу України неприйнятне.

Відкритість та безперервність для обох кодексів має одне значення й відповідно тлумачиться таким же чином.

Земельний кодекс України коло суб’єктів давнісного користування обмежує тільки громадянами. До того ж він передбачає як закріплення права користування за громадянами так і набуття права власності за давністю користування. Необхідно зазначити, що дане користування здійснюється громадянами, які не мають документів, що засвідчують їх права на дану земельну ділянку.

Порядок передачі у власність чи у користування земельних ділянок визначений відповідно ст. 125 Земельного кодексу України [1].

Висновки.

Інститут набувальної давності згідно Земельного кодексу України потребує деяких до нього уточнень відповідно до норм та узгодження з відповідними нормами ЦК України, зокрема:

- доцільно було б законодавчо удосконалити положення, які існують про набуття прав на земельну ділянку за набувальною давністю шляхом визначення конкретного механізму підтвердження ознак набувальної давності;

- варто було б зменшити строк набувальної давності з 15 років до 10 років.

На наш погляд, можливо, доречним буде використання положень європейського права, зокрема, Кодексу Наполеона, де набуття права власності на землю за давністю володіння, як і в ЦК Російської Федерації, не виокремлюється.

Використана література

1. Земельний кодекс України: Закон України від 25.10.01 р. № 2768-III. URL: https://www.zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14

2. Білий Я.В. Обставини, мають бути доведені при вирішенні спорів, пов'язанних із набуттям права власності за набувальною давністю. URL: https://www.radako.com.ua/news

3. Брикайло Ю. Дотримання всіх умов набувальної давності не призводить до виникнення права власності на землю. URL: http://www.dreamdim.ua/uk

4. Панченко І.М. Визнання права власності як спосіб захисту цивільних прав: дис. ...канд. юрид. наук: 12.00.03. Київ, 2016. 204 с.

5. Стаценко О.С. Набуття права власності на нерухоме майно за набувальною давністю: дис. ...кандидата юрид. наук: 12.00.03. Одеса, 2019. 224 с.

6. Губарєв С. Право власності фізичної особи на присадибну земельну ділянку (садиби): автореф. дис. …канд. юрид. наук: 12.00.03. Київ, 2009. 19 с.

7. Мірошниченко А.М., Куцевич О.П. Набуття права власності на нерухоме майно за набувальною давністю в умовах обов'язкової державної реєстрації речових прав. *Наше право.* 2015. № 1. С. 110-114.

8. Ріпенко А.І. Питання захисту речових прав на земельні ділянки в останніх актах судової практики. *Право і громадянське суспільство*. 2013. № 4. URL: http://www.lcslaw.knu.ua/index.php/arkhiv-nomeriv/4-5-2013/item/134-pytannia-zakhystu-rechovykh-prav-na-zemelni-dilianky-v-ostannikhaktakh-sudovoi-praktyky-ripenko-a-i

9. Федорченко М.С. Набувальнадавність у земельному праві України: науково-практичний коментар. Київ: ІРЦ "Реформування земельних відносин в Україні", 2007. 64 с.

10. Шульга М. Набувальнадавність на земельнуділянку: на шляху з минулого у майбутнє. *Вісник Академії правових наук України.* 2002. № 4. С. 16-125.

11. Марусенко Р. Проблеми набуття права власності на землю за набувальною давністю. *Журнал східноєвропейського права.* 2019. № 60. С. 93-105.

12. Дудник К. Проблеми застосування набувальної давності в земельному праві. *"ЮРИСТ & ЗАКОН". Аналітичне видання*. 2015 № 16(312). URL: http://www.svitprava.com.ua/uk/korisne/publikatsiji/287-problemi-zastosuvannya-nabuvalnoji-davnosti-v-zemelnomu-pravi.html

13. Решетник Л.П. Правові проблеми набувальної давності на землю. *Вісник Чернівецького факультету Національного університету "Одеська юридична академія"*. 2014. Вип. 4. С. 161-168.

14. Любич В. Чи можна стати власником землі за набувальною давністю. URL: https://www.protocol.ua/ua/chi_mogna_stati_vlasnikom_zemli_za_nabuvalnoyu_davnistyu

15. Фасій Б.В. Матвійчук А.В. Проблеми застосування інституту набувальної давності за цивільним законодавством України. *Науковий вісник публічного та приватного права.* 2018. Вип. 6. Т. 1. С. 163-167. URL: http:// www.nvppp.in.ua/vip/2018/6/tom_1/33.pdf

16. Маковій В.П. Сутність давнісного користування за чинним законодавством: матеріали міжнародної науково-практичної конференції, присвяченій пам'яті професора О.А. Пушкіна, м. Харків, 23 травня 2009 р. Харків: Вид-во Харк. нац. ун-ту внутр. справ. 2009. С. 216-221.

17. Маковій В.П. Набувальна давність у цивільному праві: автореф. дис. …канд. юрид. наук: 12.00.03. Харків, 2007. 20 с.

18. Черкаська Н.В., Коряченко А.О. Щодо наявності умов набуття земельної ділянки за набувальною давністю громадянами України. *Форум права.* 2013. № 1. С. 1130-1134.

19. Цивільний кодекс України: Закон України від 16.01.03 р. № № 435-IV *Відомості Верховної Ради України.* 2003. №№ 40-44. Ст. 356.

20. Постанова Верховного Суду України від 03.07.18 р. по справі № 670/266/17, провадження № 61-7680 св 18.

21. Науково-практичний коментар Цивільного кодексу України; за ред. О.В. Дзери, Н.С. Кузнєцової. Київ: Юрінком Інтер, 2006 р. Т. І. С. 566.

~~~~~~~~~~~~~~ * * * ~~~~~~~~~~~~~~
~~~~~~~~~~~~~~