

ЩОДО ПИТАННЯ НАБУВАЛЬНОЇ ДАВНОСТІ У ЗЕМЕЛЬНОМУ ПРАВІ

Інститут набувальної давності у земельному праві є відносно новим, оскільки його поява мала місце із набранням чинності Земельним кодексом України від 25 жовтня 2001 і передбачає набуття громадянами права на земельну ділянку за давністю користування.

Частиною 1 статті 119 Земельного кодексу України передбачено, що 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 земельну ділянку, можуть звернутися до органу державної влади, Ради міністрів Автономної Республіки Крим або органу місцевого самоврядування з клопотанням про передачу її у власність або надання у користування. Розмір цієї земельної ділянки встановлюється у межах норм, визначених цим кодексом [1].

Як вбачається із положень вищенаведеної норми, право на земельну ділянку за давністю користування не виникає автоматично. Окрім того, нормою Земельного кодексу України встановлено низку необхідних критеріїв, які є невід'ємними ознаками давності користування.

Умовою набуття зазначеними суб'єктами такого права виступає добросовісне, відкрите і безперервне користування відповідною земельною ділянкою протягом 15 років. Цивільному законодавству відомі категорії добросовісного і недобросовісного володіння майном. У наведеній земельно-правовій нормі йдеться про добросовісне користування земельною ділянкою, під якою слід розуміти здійснення обробки та присвоєння корисних

властивостей земельної ділянки без належних на це правових підстав, на які громадянин не приділяв значення, вважаючи своє землекористування правомірним. Громадянин повинен так користуватися земельною ділянкою, щоб не порушувати права і законні інтереси суміжних землекористувачів або власників земельних ділянок. Таке користування земельною ділянкою має здійснюватися з дотриманням всіх вимог екологічного законодавства. .

Відкрите використання земельної ділянки полягає у тому, що користування земельною ділянкою здійснювалось без приховування цього факту від третіх осіб чи органів державної влади або місцевого самоврядування. Відкрите користування земельною ділянкою передбачає, що інформація про таке користування була відома уповноваженим органам, але вони не порушували питання про самовільне використання цієї земельної ділянки.

Безперервне користування упродовж 15 років означає, що за цей час суб'єкт, який здійснював експлуатацію земельної ділянки, не залишив її без використання, тобто користування не переривалось протягом всього строку набувальної давності [3].

Термін володіння земельною ділянкою – строк володіння земельною ділянкою, згідно якого за положенням статті 119 Земельного кодексу України виникає набувальна давність, повинен становити не менше 15 років. Використання земельної ділянки менш встановленого терміну може бути підставою для спростування виникнення давності користування земельною ділянкою у громадянина.

Відсутність будь-якого одного з названих елементів свідчить про відсутність достатніх підстав для реалізації норм інституту набувальної давності. І, нарешті, відсутність у громадянина або його членів сім'ї документів, які б свідчили про наявність у них прав на земельну ділянку, теж є самостійною умовою набувальної давності.

Наявність у сукупності всіх зазначених умов породжує у громадянина право на звернення до уповноваженого органу з клопотанням про передачу відповідної земельної ділянки у власність або надання у користування.

Не менш важливе є питання щодо визначення моменту початку зазначеного 15-річного строку. Одразу після введення у дію Земельного кодексу України нерідко зустрічалися звернення громадян стосовно надання їм права власності на земельну ділянку або передачі її на умовах оренди на підставі підрахування перебігу набувальної давності з моменту фактичного започаткування використання землі. Проте органи державної влади та місцевого самоврядування відмовляли у задоволенні таких клопотань на тій підставі, що земельно-правовий інститут набувальної давності виник в моменту ведення введення у дію чинного Земельного кодексу. Оскільки Земельний кодекс України набрав чинності з 1 січня 2002 року, тому саме з цього моменту має розпочинатися перебіг строку набувальної давності. Тобто право на звернення до уповноваженого органу, у віданні якого перебуває земельна ділянка, виникає у громадянина з моменту закінчення 15-річного строку добросовісного, відкритого і безперервного користування земельною ділянкою, але не раніше 1 січня 2017 року. Початок цього строку має бути пов'язаний з моментом, коли громадянин приступив до використання земельної ділянки. На підтвердження цього, доречно посилатися на лист Голови Верховного Суду України від 29 жовтня 2008 року. В п. 3 цього листа зазначено, що норма ст. 119 Земельного кодексу України щодо набуття права власності на земельну ділянку за набувальною давністю може застосовуватися з 1 січня 2017 року, тобто після спливу 15-ти років з моменту введення у дію чинного Земельного кодексу України [2].

Саме на вищезазначений інформаційний лист посилається Державне агентство земельних ресурсів України при наданні відповідей на численні запити громадян з проханням роз'яснити їм процедуру реалізації набуття прав на земельну ділянку за давністю користування. Крім посилання на інформаційний лист Верховного Суду України спеціалісти Державного агентства земельних ресурсів України звичайно керуються ч. 2 статті 119 Земельного кодексу України, відповідно до якої передача земельної ділянки у власність або у користування громадян на підставі набувальної давності

здійснюється в порядку, встановленим цим кодексом. Цей порядок передбачає звернення громадянина з клопотанням, його розгляд органом державної влади або місцевого самоврядування, прийняття про це відповідного рішення, підготовки землепорядної документації, відведення земельної ділянки в натурі, видання правостановлюючих документів, здійснення реєстрації земельної ділянки тощо. Важко пояснити законодавчу вимогу щодо звернення громадян про застосування набувальної давності не із заявою, а з клопотанням. Однак зміст такого клопотання громадян все ж має відрізнятися від відомого клопотання, встановленого для юридичних осіб тим, що при застосуванні набувальної давності місце розташування ділянки землі, розмір її площі, мета використання та інші її характеристики давно відомі і немає потреби у здійсненні вибору місця розташування земельної ділянки.

Наведений порядок передачі землі у власність або надання у користування на підставі набувальної давності охоплює строки звернення, прийняття рішення та надання таких земельних ділянок. До набуття права власності на земельну ділянку громадянин, який фактично користується нею як своєю, має право на захист свого землекористування проти третіх осіб на засадах, передбачених чинним законодавством. Передача земельної ділянки у власність на підставі набувальної давності вважається здійсненою з моменту реєстрації права власності на землю, а надання її у користування - після реєстрації відповідного договору оренди земельної ділянки.

Слід констатувати той факт, що набуття прав на земельну ділянку за давністю користування є самостійним способом виникнення права власності чи користування земельною ділянкою та при певному законодавчому удосконаленні існуючої норми стане ефективним способом реалізації прав на землю громадянами України. Тому до 2017 року варто удосконалити чинне земельне законодавство щодо регламентації процедури набуття прав на земельну ділянку за набувальною давністю, враховуючи всю важливість даного інституту в сучасних умовах.

Література:

1. Земельний кодекс України від 25.10.2001 р. / Відом. Верхов. Ради України. – 2002. - №3-4. – Ст. 27
2. Лист ВСУ від 29.10. 2008 №19-3767/0/8-08 «Щодо розгляду земельних спорів» [Електронний ресурс] – <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/v3767700-08>
3. Постанова ВСС з розгляду цивільних та кримінальних справ від 07.02.2014р №5 «Про судову практику в справах про захист права власності та інших речових прав» [Електронний ресурс] – <http://sc.gov.ua/ua>