

УДК 349.412

DOI <https://doi.org/10.32849/2663-5313/2020.2.29>**Лідія Герасимчук,**

канд. юрид. наук,

доцент кафедри цивільного права і процесу

Національної академії внутрішніх справ

## НАБУВАЛЬНА ДАВНІСТЬ ЯК ПІДСТАВА НАБУТТЯ ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА ЗЕМЕЛЬНУ ДІЛЯНКУ

Набувальна давність – один із первинних способів виникнення права власності. Це такий спосіб, відповідно до якого право власності на річ виникає вперше або незалежно від права попереднього власника на цю річ. Воно ґрунтується не на попередній власності та відносинах правонаступництва, а на сукупності обставин, зазначених у ч. 1 ст. 344 Цивільного кодексу України, а саме: наявність суб'єкта, здатного набути у власність певний об'єкт; законність об'єкта володіння; добросовісність заволодіння чужим майном; відкритість володіння; безперервність володіння; відсутність норми закону про обмеження або заборону набуття права власності за набувальною давністю.

У статті проаналізовано законодавство щодо набуття права власності за набувальною давністю на земельну ділянку. Показано, що набуття права власності за набувальною давністю на земельну ділянку регулюється не тільки Цивільним кодексом України, але й Земельним кодексом України. Огляд судової практики на предмет застосування положень статті 344 Цивільного кодексу України щодо набуття права власності на земельну ділянку, статті 119 Земельного кодексу України свідчить про недосконалість законодавства з цього питання, що призводить до неоднозначного тлумачення судами положень чинного законодавства, а іноді й до ухвалення незаконних рішень щодо земель сільськогосподарського призначення. Адже в статті 344 Цивільного кодексу України йдеться про набуття права власності на земельну ділянку за рішенням суду. А в статті 119 Земельного кодексу України йдеться про загальний порядок набуття права власності на земельну ділянку в порядку ст. ст. 116, 118, 123 Земельного кодексу України. Наявність у сукупності необхідних умов (добросовісне, відкрите та безперервне користування особою, яка не є власником, земельною ділянкою протягом 15 років) дає громадянину право звернутися з клопотанням про передачу цієї земельної ділянки у власність до відповідних органів, а не до суду. Тому автором запропоновано внести відповідні зміни до чинного законодавства (до статті 344 Цивільного кодексу України). Такі зміни усунуть двоякість тлумачення судами підстав набуття права власності в порядку набувальної давності на земельну ділянку та можливість ухвалення незаконних рішень.

**Ключові слова:** набувальна давність, земельна ділянка, право власності.

**Постановка проблеми.** Цивільним кодексом України від 16.01.2003 р. (далі – ЦК України) [1] запроваджено класичну для європейських правових систем підставу набуття права власності – набувальну давність. У ст. 344 ЦК України передбачено набуття права власності за набувальною давністю на рухоме та нерухоме майно, у тому числі і на земельну ділянку. Стосовно набуття права власності за набувальною давністю на земельну ділянку законодавець передбачив застереження, що набуття права власності на земельну ділянку за набувальною давністю регулюється законом. Йдеться про Земельний кодекс України (далі – ЗК України) [2]. У ст. 119 ЗК України визначено, 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.

У ч. 4 ст. 344 ЦК України вказано, що право власності за набувальною давністю на нерухоме майно, транспортні засоби, цінні папери набувається за рішенням суду.

На наш погляд, ці два положення суперечать одне одному. Огляд судової практики свідчить про те, що таке протиріччя призводить до неоднакового застосування норм чинного законодавства.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** Питання набувальної давності на землю були предметом дослідження науковців і практиків, таких як: А. М. Мірошніченко [3], О. П. Печений [4], К. В. Рибалко [5] та інших. Однак поза увагою науковців залишилось невирішеним питання неоднозначного тлумачення судами положень цивіль-

ного та земельного законодавства щодо набуття права власності на земельну ділянку за набувальною давністю і можливі варіанти розв'язання цього питання.

**Метою статті** є акцентування уваги на неоднозначному застосуванні судами положень цивільного та земельного законодавства щодо набуття права власності на земельну ділянку за набувальною давністю і необхідності внесення змін в чинне законодавство.

**Виклад основного матеріалу.** Загальні правила застосування набувальної давності містяться у ст. 344 ЦК України.

Особа, яка добросовісно заволоділа чужим майном і продовжує відкрито, безперервно володіти нерухомим майном протягом десяти років або рухомим майном – протягом п'яти років, набуває право власності на це майно (набувальна давність), якщо інше не встановлено цим Кодексом.

Набуття права власності на земельну ділянку за набувальною давністю регулюється законом.

Право власності на нерухоме майно, що підлягає державній реєстрації, виникає за набувальною давністю з моменту державної реєстрації.

Право власності за набувальною давністю на нерухоме майно набувається за рішенням суду.

Отже, набувальна давність – це підстава набуття права на нерухоме або рухоме майно особою, яка не є власником такого майна, але добросовісно заволоділа чужим майном і продовжує відкрито, безперервно володіти ним як своїм власним нерухомим майном протягом десяти років або рухомим майном – протягом п'яти років, якщо інше не встановлено ЦК України.

Що стосується набуття права власності на земельну ділянку на підставі набувальної давності, то ЦК України встановлює інше – «регулюється законом» (ч. 1 ст. 344 ЦК України).

У ст. 119 ЗК України передбачено: «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.

Передача земельної ділянки у власність або у користування громадян на під-

ставі набувальної давності здійснюється в порядку, встановленому цим Кодексом».

Отже, знову ж йдеться про добросовісне, відкрите та безперервне користування особою, яка не є власником, земельною ділянкою, але протягом не десяти, а 15 років, і фактично говориться про загальний порядок набуття права власності на земельну ділянку в порядку ст. 116, 118, 123 ЗК України. Адже наявність у сукупності названих умов дає громадянину право звернутися з клопотанням про передачу цієї земельної ділянки у власність до відповідних органів, а не до суду.

У Постанові Верховного Суду України по справі № № 742/2916/15-ц вказано:

«Набуття права власності на земельну ділянку за набувальною давністю регулюється статтею 119 ЗК України.

Відповідно до статті 119 ЗК України громадяни, які добросовісно, відкрито і безперервно користуються земельною ділянкою протягом п'ятнадцяти років, але не мають документів, які б свідчили про наявність у них прав на цю земельну ділянку, можуть звернутися до органу державної влади або органу місцевого самоврядування з клопотанням про передачу її у власність або надання в користування.

Аналіз статті 119 ЗК України дає підстави для висновку, що не передбачено жодних переваг для осіб, зазначених у частині першій цієї статті, оскільки навіть дотримання всіх умов набувальної давності не призводить до виникнення права власності на землю та фактично відсилає до загального порядку надання земельних ділянок у власність або в користування (статті 118, 123 ЗК України). Ця норма надає лише право звернення до органу державної влади або місцевого самоврядування з клопотанням про передачу земельної ділянки у власність чи користування і не передбачає обов'язкової передачі земельної ділянки у власність чи користування таким особам при дотриманні передбаченої законом процедури звернення та подання необхідних документів» [6].

Повністю погоджуємося з думкою О. Печеного, що у практичному застосуванні виникла низка проблем щодо визнання права власності за набувальною давністю, виникли навіть твердження, що ст. 344 ЦК України нині є «мертвою» нормою, що вимагає певних коректив судової практики [4, с. 19].

Це твердження є особливо актуальним, коли йдеться про набуття права власності за набувальною давністю на земельну ділянку.

Далі вчений зазначає, що земельним законодавством передбачається не давність набуття права власності на землю, а лише можливість порушити розгляд питання

про передачу земельної ділянки у власність чи користування перед органами державної влади чи місцевого самоврядування. Верховний Суд зазначив, що спеціальним законом, який регулює порядок набуття права власності на земельну ділянку за набувальною давністю, є ЗК України, відповідно до ст. 119 якого громадяни, які добросовісно, відкрито і безперервно користуються земельною ділянкою протягом п'ятнадцяти років, але не мають документів, які б свідчили про наявність у них прав на цю земельну ділянку, можуть звернутися до органу державної влади або органу місцевого самоврядування з клопотанням про передачу її у власність або надання в користування. Як випливає із зазначеної вище норми, законодавцем передбачено лише право громадян звернутися до органу державної влади або органу місцевого самоврядування з клопотанням про передачу у власність або надання в користування земельної ділянки, якою вони добросовісно, відкрито і безперервно користуються протягом п'ятнадцяти років, але не мають документів, які б свідчили про наявність у них прав на цю земельну ділянку. У разі відмови в задоволенні клопотання про передачу земельної ділянки у власність чи надання в користування або залишення його без розгляду громадянин має право оскаржити такі дії органу виконавчої влади чи місцевого самоврядування до суду в установленому законом порядку [4, с. 28].

Наш погляд, застосування ч. 4 ст. 344 ЦК України: «Право власності за набувальною давністю на нерухоме майно <...> набувається за рішенням суду» у випадку набуття права власності на земельну ділянку виключається.

Хоча огляд судової практики свідчить про те, що суди ухвалюють такі рішення. На жаль, до таких судових рішень є багато запитань з точки зору їх законності, тому можна говорити про те, що недосконалість законодавства призводить до неоднозначного тлумачення і навіть зловживання.

Так, 22 січня 2019 року Вільнянський районний суд Запорізької області ухвалив рішення про визнання права власності за набувальною давністю на земельну ділянку площею 4,7103 га, розташовану на території Павлівської сільської Ради Вільнянського району Запорізької області (цільове призначення – ведення товарного сільськогосподарського виробництва), що раніше належала Особі 2 згідно з Державним актом на право власності на земельну ділянку, припинивши державну реєстрацію права власності на цю земельну ділянку за Особою 2.

У мотивувальній частині рішення вказано: «Відповідно до ч. 1 ст. 344 ЦК України, особа, яка добросовісно заволоділа чужим майном і продовжує відкрито, безперервно володіти нерухомим майном протягом десяти років, набуває право власності на це майно (набувальна давність). Згідно ч. 2 тієї ж статті, набуття права власності на земельну ділянку за набувальною давністю регулюється законом. На даний момент такий спеціальний закон, а так само спеціальні обмеження можливості застосування інституту набувальної давності відносно земельних ділянок, які перебувають у державній власності, відсутні, проте це не може перешкоджати реалізації майнових прав позивача. Відповідно до ч. 4 ст. 344 ЦК України право власності за набувальною давністю на нерухоме майно набувається за рішенням суду. Суд констатує, що на дані правовідносини не поширюється положення п. 15 Перехідних положень ЗК України щодо заборони відчуження земельних ділянок, призначених для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, оскільки у даній справі мова ведеться про набуття права власності на земельну ділянку з інших підстав» [7].

Відповідач проти позову не заперечував. Рішення набрало законної сили. Фактично цим рішенням приховали договір купівлі-продажу земельної ділянки, призначеної для ведення товарного сільськогосподарського виробництва. І такі рішення не поодинокі!

Не можна ігнорувати і те, що за набувальною давністю може набуватися право власності на земельну ділянку, яка не має власника, тобто відсутня державна реєстрація в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно [8].

А. М. Мірошніченко слушно зауважує, що із запровадженням реєстру ситуація змінилася кардинально. У застосуванні давності потреба зникає, оскільки реєстр дозволяє в будь-який момент точно визначити власника ділянки. Якщо законодавство не передбачає набуття земельної ділянки за давністю (а саме такою є ситуація в Україні – див. ст. 119 ЗК України), значить, будь-яке протиправне зайняття земельної ділянки не власником не може призвести до переходу права власності. Вочевидь, за такої ситуації власник повинен мати можливість у будь-який момент захистити свої права. Тоді, враховуючи нерухомість земельної ділянки («дітися» вона нікуди не може, власник завжди знатиме її місцезнаходження і з більшими чи меншими перешкодами може отримати до неї доступ), зайняття ділянки повинно розглядатися як тривале порушення, не пов'язане із позбавленням володіння,

проти якого слід захищатися негаторним, а не віндикаційним позовом. Отже, фактичного позбавлення володіння за існування реєстру бути не може.

І далі автор цілком переконаний, що чинне законодавство не передбачає набуття прав на земельні ділянки за набувальною давністю. Ст. 119 ЗК України встановлює наслідком «добросовісного, відкритого і безперервного користування земельною ділянкою протягом 15 років» можливість «звернутися до органу державної влади або органу місцевого самоврядування з клопотанням про передачу її у власність або надання у користування». Як видається, можливість такого звернення має кожен незалежно від факту користування земельною ділянкою, а тим більше, його тривалості та характеру. Те, що передбачено ст. 119 ЗК України, — це не набувальна давність в усталеному розумінні, адже передбачено виникнення права в результаті волевиявлення «органу», а не в результаті спливу давності [3, с. 124-125].

Повністю погоджуємося з думкою А. М. Мірошніченко.

У судовій практиці діє правило, за яким набуття права власності на земельну ділянку за набувальною давністю стало можливим з 01 січня 2017 року, після спливу передбачених ст. 119 ЗК України 15 років під час дії чинного ЗК України.

Верховний Суд України у своєму листі від 29 жовтня 2008 р. № 19-3767/0/8-08 наголосив на тому, що окремі суди допускають порушення вимог земельного, цивільного та цивільного процесуального законодавства, розглядаючи справи такої категорії. За результатами вивчення Верховним Судом України вжито відповідних заходів з метою усунення виявлених недоліків і поліпшення роботи судів. Зокрема, в листі йшлося про те, що норма ст. 119 ЗК України щодо набуття права власності на земельну ділянку за набувальною давністю може застосовуватися з 01 січня 2017 р. відповідно до п. 1 розд. IX «Прикінцеві положення» ЗК України [9].

Природно виглядає, що набувальна давність не могла виникнути і застосовуватися раніше від свого правового визначення та закріплення у ЗК України, тобто із 01 січня 2002 р., плюс 15 років, і лише з цієї дати й може застосовуватись давність володіння землею як підстава виникнення прав на земельну ділянку та прийматися відповідне рішення щодо передачі земельної ділянки у власність у зв'язку із набувальною давністю. Питання в тому, хто приймає таке рішення: суд чи орган державної влади або органу місцевого самоврядування? У листі Верховного Суду України від 29 жовтня

2008 р. № 19-3767/0/8-08 йдеться про судові рішення.

Один із прикладів такого незаконного застосування показано вище, але він свідчить про те, що положення законодавства щодо набуття права власності на земельні ділянки за набувальною давністю потребують вдосконалення.

Огляд судової практики свідчить, що не всі суди так застосовують законодавство.

Так, у рішенні Тернопільського міськрайонного суду Тернопільської області по справі зазначено таке:

«Фактично з наведених вище обставин справи вбачається, що звернення до суду ОСОБА\_1 обумовлене бажанням у такий спосіб оформити право власності на земельну ділянку площею 0,215га по АДРЕСА\_1, що суперечить засадам цивільного судочинства, яке покликане розв'язувати (вирішувати) спір.

За загальними положеннями ЦПК України обов'язок суду під час ухвалення рішення вирішити, чи мали місце обставини, якими обґрунтовувалися вимоги позивача та якими доказами вони підтверджуються; перевірити наявність чи відсутність певних обставин за допомогою доказів шляхом їх оцінки; оцінити подані сторонами докази та дійти висновку про наявність або відсутність певних юридичних фактів.

Аналізуючи в сукупності досліджені докази, дослідженими в судовому засіданні, оцінивши їх належність, допустимість, достовірність, а також достатність і взаємний зв'язок у їх сукупності, встановивши правовідносини, які впливають із встановлених обставин, та правові норми, які підлягають застосуванню до цих правовідносин, суд прийшов до висновку, що позовні вимоги ОСОБА\_1 про визнання права на отримання у власність земельної ділянки за набувальною давністю на земельну ділянку площею 0,215га по АДРЕСА\_1, не підлягають задоволенню, оскільки позивачем не надано належних та допустимих доказів щодо порушення її прав відповідачем, спір є передчасним оскільки жодного рішення на звернення позивача із заявою про передачу відповідної земельної ділянки у власність за набувальною давністю чи безоплатну передачу шляхом приватизації земельної ділянки не прийнято, підстави для застосування Судом ст. 344 ЦК України щодо земельної ділянки, площею 0,215га по АДРЕСА\_1, що перебуває у комунальній власності, відсутні» [10].

Підсумовуючи, можемо сказати, що є необхідність удосконалення чинного законодавства щодо набуття права власності на земельну ділянку за набувальною

давністю. Тому не погоджуємося з думкою К. В. Рибалко, що можемо впевнено стверджувати, що набуття права власності на землю за набувальною давністю є реальним, однак виконання всіх вимог ст. 119 ЗК України не створює для громадянина жодного пріоритету в процедурі приватизації, яка здійснюється на загальних підставах [5, с. 30-33].

### Висновки

Набуття права власності на земельну ділянку за набувальною давністю потребує конкретизації з метою уникнення неоднозначного застосування. Огляд судової практики свідчить про те, що суди неоднаково тлумачать положення цивільного та земельного законодавства щодо набуття права власності на земельну ділянку за набувальною давністю. Більше того, така невизначеність дає можливість ухвалювати незаконні рішення щодо земель сільськогосподарського призначення. Вважаємо, що законодавець повинен чітко зазначити, що ч. 4 ст. 344 ЦК України щодо набуття права власності за набувальною давністю на земельну ділянку за рішенням суду не застосовується.

### Список використаних джерел:

1. Цивільний кодекс України : Закон України від 16.01.2003 № 435- IV. *Відомості Верховної Ради України*. 2003. № 40-44. Ст. 356.

*Acquisition is one of the primary ways in which property rights arise. This is the way that the ownership of a thing first arises or regardless of the right of the previous owner of the thing. It is based not on previous property and succession relations, but on the totality of the circumstances referred to in Part 1 of Art. 344 of the Civil Code of Ukraine, namely: the presence of an entity capable of acquiring a certain entity; the legality of the object of ownership; bona fide seizure of another's property; open ownership; continuity of ownership; the absence of a rule of law on the restriction or prohibition of the acquisition of property right by the statute of limitations.*

*The article analyzes the legislation on the acquisition of title to the statute of limitations on the land plot. It has been shown that the acquisition of ownership right over the land prescription is regulated not only by the Civil Code of Ukraine, but also by the Land Code of Ukraine. Review of the case-law on the application of the provisions of Article 344 of the Civil Code of Ukraine on the acquisition of ownership of land, Article 119 of the Land Code of Ukraine testifies to the imperfection of the legislation on this issue, which leads to ambiguous interpretation of the provisions of the current legislation by the courts and sometimes to the adoption of laws decisions on agricultural land. After all, Article 344 of the Civil Code of Ukraine refers to the acquisition of ownership of a land plot by a court decision. In addition, in Article 119 of the Land Code of Ukraine we are talking about the general procedure for acquiring ownership of a land plot in accordance with Art. Art. 116, 118, 123 of the Land Code of Ukraine. The presence of all the necessary conditions (fair, open and continuous use of the person who is not the owner of the land for 15 years) gives the citizen the right to apply to the relevant authorities with a request for the transfer of this land to the property, and not to court. Therefore, the author is proposed to amend the current legislation (Article 344 of the Civil Code of Ukraine). Such changes will eliminate the ambiguity of the courts' interpretation of the grounds for the acquisition of property rights in terms of the statute of limitations on the land plot and the possibility of making illegal decisions.*

**Key words:** statute of limitations, land, ownership.

2. Земельний кодекс України : Закон України від 25.10.2001 № 2768-III. *Відомості Верховної Ради України*. 2002. № 3-4. Ст. 27.

3. Мірошниченко А. М. Земельне право України : підручник. 2-ге видання, допов. і перероб. Київ : Алерта; ЦУЛ, 2011. 678 с.

4. Печений О. Визнання права власності за набувальною давністю: підстави, порядок, процесуальні особливості. *Вісник Національної асоціації адвокатів України*. 2019. № 4 (52). С. 19-29.

5. Рибалко К. Приватизація земельної ділянки за набувальною давністю – реальна, але в загальному порядку. *Вісник Національної асоціації адвокатів України*. 2019. № 4 (52). С. 30-33.

6. Постанова Верховного Суду України від 11 квітня 2018 року по справа № 742/2916/15-ц. URL: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/73627618> (дата звернення: 10.10.2019).

7. Рішення Вільнянського районного суду Запорізької області від 22.01.2019 по справа № 314/151/19. URL: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/79349814> (дата звернення: 10.10.2019).

8. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень : Закон України від 01.07.2004 № 1952-IV. *Відомості Верховної Ради України*. 2004. № 51. Ст. 553.

9. Щодо розгляду земельних спорів : Лист Верховного Суду України від 29.10.2008 № 19-3767/0/8-08. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/v3767700-08> (дата звернення: 10.10.2019).

10. Рішення Тернопільського міськрайонного суду Тернопільської області від 30.07.2019 по справі № 607/3476/17. URL: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/83418411> (дата звернення: 10.10.2019).