

Секція 2

СУЧАСНІ ПИТАННЯ ЦИВІЛЬНОГО ПРАВА І ПРОЦЕСУ В РУСЛІ РОЗВИТКУ ПРАВОВОЇ СИСТЕМИ

УДК 349. 412

Лідія Вікторівна ГЕРАСИМЧУК,

доцент кафедри цивільного права і процесу Національної академії внутрішніх справ, кандидат юридичних наук

ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-8046-7027>

НАБУВАЛЬНА ДАВНІСТЬ ЯК ПІДСТАВА НАБУТТЯ ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА ЗЕМЕЛЬНУ ДІЛЯНКУ

Загальні правила застосування набувальної давності містяться у ст. 344 Цивільного Кодексу України (далі – ЦК України) (1).

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 Земельного кодексу України (далі – ЗК України) (2) 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 підставі набувальної давності здійснюється в порядку, встановленому цим Кодексом».

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

На наш погляд, застосування ч.4 ст. 344 ЦК України: «Право власності за набувальною давністю на нерухоме майно набувається за рішенням суду», в даному випадку 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.

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 – для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, що раніше належало Особі 2 згідно Державного акту 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» (3).

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!

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 (4).

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 ЗКУ), 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 триваюче 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 ЗКУ 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 ЗКУ – це не набувальна давність в усталеному розумінні, адже передбачено виникнення права в результаті волевиявлення «органу», а не в результаті спливу давності (5, с. 124-125).

Повністю погоджуємося з думкою А. М. Мірошніченко.

Але у судовій практиці переважає підхід, за яким набуття права власності на земельну ділянку за набувальною давністю стало можливим з 01. 01. 2017 року, після спливу передбачених ст. 119 ЗКУ 15 років під час дії чинного ЗК України.

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

Список бібліографічних посилань:

1. Цивільний кодекс України: Закон України від 16.01.2003 № 435-IV. Відомості Верховної Ради України. 2003. № 40-44. Ст. 356. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15>

2. Земельний кодекс України: Закон України від 25.10.2001 № 2768-III. Відомості Верховної Ради України. 2002. № 3-4. Ст. 27. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>

3. Рішення Вільнянського районного суду Запорізької області від 22. 01. 2019 р. Справа № 314/151/19. URL: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/79349814>.

4. 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. С. 553.

5. Мірошніченко А. М. Земельне право України: Підручник. 2-ге видання, допов. і перероб. К.: Алерта; ЦУЛ, 2011. С. 678.

УДК 347

Наталія Олександрівна ГОРОБЕЦЬ,

професор кафедри юридичних дисциплін Сумської філії Харківського національного університету внутрішніх справ, кандидат юридичних наук, доцент
ORCID: <http://orcid.org/0000-0002-2731-9682>

РЕКОДИФІКАЦІЯ (ООНОВЛЕННЯ) ЦИВІЛЬНОГО ЗАКОНОДАВСТВА УКРАЇНИ

Потреба в кодексі – це потреба в правовій визначеності, а це чіткість, ясність, однозначність правил правового регулювання, які зрозумілі для усіх учасників правових відносин.

01 січня 2019 року цивілістичне наукове товариство святкувало 15 річницю