

**НАБУВАЛЬНА ДАВНІСТЬ ЯК ПІДСТАВА НАБУТТЯ
ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНУ ДІЛЯНКУ: ПРОБЛЕМАТИКА
ЗАСТОСУВАННЯ НОРМИ СТ. 119 ЗКУ НА ПРАКТИЦІ**

Конфлікти щодо земельних ділянок широко поширені серед населення і досить часто виявляється, що земельною ділянкою володіє, користується та. (або) розпоряджається особа, яка не має юридично оформлених прав на це. В зв'язку із цим особи, які ще не оформили свої права на земельну ділянку, сподіваються на можливість застосування норми ст. 119 Земельного Кодексу України. Проте, на практиці виникають протиріччя, оскільки законодавством недостатньо роз'яснено умови, яких потрібно дотримуватися, щоб набути право на земельну ділянку за набувальною давністю. Ще одна проблема полягає в тому, що земельне законодавство не розглядає набувальну давність як самостійну підставу набуття права власності на земельну ділянку. Тому виникає питання про природу і визначення інституту набувальної давності в земельному праві та взагалі можливість його реалізації на практиці.

Частина 1 ст. 119 ЗК передбачає, 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 [1, с. 71].

Аналізуючи положення ст. 119 ЗК можна зробити висновок, що тільки громадяни України можуть набувати права на земельну ділянку за набувальною давністю. Особливістю даного інституту в земельному праві є те, що підставою набувальної давності є не давність володіння, як це передбачено в ЦК, а давність користування. Як і в ЦК так і в ЗК набувальній давності властивий ряд умов: добросовісність, відкритість і безперервність користування.

В ст. 119 ЗК на відміну від ЦК не ставиться умова добросовісності заволодіння, а лише добросовісне користування, що є підставою припустити, що недобросовісний набувач теж зможе набути права на земельну ділянку за набувальною давністю.

Відкритість полягає в тому, що громадянин безпосередньо і самостійно використовує земельну⁷ ділянку, а треті особи знають про таке користування і не заперечують проти цього.

Безперервність полягає в тому, що громадяни повинні користуватися земельною ділянкою впродовж визначеного строку. Стаття 119 ЗК встановлює строк в 15 років.

Однак сукупність цих умов дає особі лише право на звернення до компетентних органів з клопотанням про передачу земельної ділянки у власність або надання її у користування, але аж ніяк не гарантує, що при дотриманні їх громадянин обов'язково набуде право власності чи користування нею.

Разом з тим, із таким клопотанням до органу державної влади, Ради міністрів Автономної Республіки Крим або органу місцевого самоврядування може звернутися і та особа, яка не дотримувалася умов безперервності, відкритості і добросовісності користування. В обох випадках ці громадяни будуть в однаковому становищі при вирішенні питання про надання права власності. Таким чином, давність користування не надає переваг при прийнятті органом виконавчої влади чи органом місцевого самоврядування рішення про передання земельної ділянки у власність.

Суттєвим недоліком норм ст. 119 ЗК є те, що нею не визначено механізму встановлення чи доведення ознак (критеріїв) давності користування. Однак, громадянину, який заявляє про давність володіння земельною ділянкою, слід обґрунтувати (довести) відповідному повноважному органу добросовісність, відкритість і безперервність використання ділянки протягом 15 років. Доказами давності володіння землею, у такому випадку, можуть бути як певні матеріальні доводи (копії документів, речові докази, відомості про прописку, поштові надходження, відомості земельно-кадастрової документації), так і показання свідків, тощо [2, с. 27].

Відповідно до ч. 2 ст. 119 ЗКУ передача земельної ділянки у власність або у користування громадян на підставі набувальної давності здійснюється в порядку, встановленому цим Кодексом [1, с. 71], тобто, в загальному порядку. Такий порядок встановлений: щодо набуття земельних ділянок у власність — ст. 118 ЗКУ, щодо набуття в оренду — ст. 123 ЗКУ, Закон України «Про оренду землі» [3, с. 234]. Таким чином, ст. 119 ЗКУ можна вважати «мертвою» нормою.

З огляду на вищесказане, постає питання про необхідність існування інституту набувальної давності в земельному праві. Думки вчених з цього приводу розходяться: одні вважають, що потреби в існуванні такого інституту немає, інші — пропонують варіанти вдосконалення законодавства.

Наприклад, юрист К. Дудник у своїй статті пропонує внести зміни до ЗК та встановити своєрідну презумпцію, відповідно до якої органи влади повинні будуть надавати земельні ділянки на підставі ст. 119 ЦК у власність і лише при наявності законодавчих обмежень у користування [2, с. 27].

На нашу думку, із цієї ситуації є два можливих варіанти виходу: або визнати інститут набувальної давності недієвим і виключити ст. 119 із Земельного Кодексу, або доповнити її, детально прописавши процедуру набуття права, власності на земельну ділянку за умовами, встановленими законом та повноваження компетентних органів, а також доручити компетентному вищестоящому органу надати рекомендації щодо правильного застосування цієї норми, скласти алгоритм дій для осіб, що звертаються з клопотанням.

Список використаних джерел

1. Земельний кодекс України : станом на 7 коіт. 2016 р. — Харків : Прано, 2016. - 152 с.
2. Дудник К. Проблеми застосування набувальної давності в земельному праві // Юрист і закон. — 2015. — JSII' 16 (312).
3. Земельний кодекс України : наук.-практ. комент. : станом на 1 квіт. 2016 р. / за заг. ред. В. І. Курила. — Київ : Центр учб. літ., 2016. — 480 с.

Науковий керівник: д. ю. н., доцент Харитонova Т. Є.