

**СОКОЛ М. В.,**

кандидат юридичних наук, доцент,  
доцент кафедри цивільно-правових  
дисциплін  
(Волинський національний університет  
імені Лесі Українки)

УДК 349.412.24

DOI <https://doi.org/10.32842/2078-3736/2024.4.27>

## НАБУВАЛЬНА ДАВНІСТЬ ЯК ПІДСТАВА ДЛЯ РЕАЛІЗАЦІЇ СПРОЩЕНОГО МЕХАНІЗМУ БЕЗОПЛАТНОЇ ПРИВАТИЗАЦІЇ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК

У статті проведено аналіз законодавчих норм, що регулюють порядок безоплатної приватизації земельних ділянок на підставі набувальної давності, як первинного способу виникнення права приватної власності на землю та законного факту безтитульного володіння та користування даним об'єктом земельних правовідносин.

Охарактеризовано критерії законного користування земельною ділянкою на підставі набувальної давності такі як: добросовісність, відкритість та безперервність. Зроблено висновок, що основною ознакою фактичного законного користування є те, що особа умисно не нехтує умовами законодавства, які регулюють порядок набуття чи передачі земельних ділянок у власність чи користування.

Акцентовано увагу, що стаття 119 Земельного кодексу України регулює не законність заволодіння земельною ділянкою, а законність фактичного користування нею. Поряд з тим наголошено, що єдиним та яскравим прикладом володіння фізичною особою землею є наявність права на земельну частку (пай) починаючи з 18 січня 2001 року до моменту виділення земельної ділянки в натурі (на місцевості).

Доведено необхідність прирівняти громадян, які користуються земельною ділянкою за набувальною давністю до користувачів земельними ділянками, які мають право на безоплатну приватизацію землі згідно п. а ч. 3 ст. 116 ЗК України і реалізувати дане право шляхом спрощеної процедури приватизації. Також за даними суб'єктами потрібно закріпити право надавати погодження землекористувача на приватизацію земельної ділянки третіми суб'єктами, яке закріплено у ч. 6 ст. 118 ЗК України.

Застосування спрощеної процедури безоплатної приватизації передбачає можливість замовлення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки без згоди на це уповноваженого органу державної влади чи місцевого самоврядування, на підставі цього встановлено, що однією із основних ознак об'єкта набувальної давності є наявність умовних меж земельної ділянки державної чи комунальної власності, які склалися в процесі землекористування, а не індивідуально визначена земельна ділянка, зареєстрована як об'єкт цивільних прав.

**Ключові слова:** володіння землею, фактичне користування земельною ділянкою, спрощена процедури приватизації, набувальна давність, земельна частка (пай).

### **Sokol M. V. The statute of limitations as a basis for the implementation of a simplified mechanism of free privatization of land plots**

The article analyzes the legislative provisions regulating the procedure for free privatization of land plots on the basis of prescription as the primary method



of emergence of private land ownership and the legal fact of title-free possession and use of this object of land relations.

The author characterizes the criteria of legal use of a land plot on the basis of prescription such as good faith, openness and continuity. It is concluded that the main feature of actual legal use is that a person does not intentionally neglect the terms of legislation governing the procedure for acquiring or transferring land plots into ownership or use.

The author emphasizes that Article 119 of the Land Code of Ukraine regulates not the legality of land acquisition, but the legality of actual use of land. At the same time, the author emphasizes that the only clear example of an individual's ownership of land is the right to a land share (plot) starting from January 18, 2001 until the moment of allocation of a land plot in kind (on the ground).

The author proves that it is necessary to equate citizens who use a land plot by prescription with users of land plots entitled to free privatization of land pursuant to paragraph a of Part 3 of Article 116 of the Land Code of Ukraine and to exercise this right through a simplified privatization procedure. Also, these entities should be granted the right to grant the land user's consent to the privatization of a land plot by third parties, which is enshrined in part 6 of Article 118 of the Land Code of Ukraine.

The application of the simplified procedure of free privatization provides for the possibility of ordering a land management project for land allocation without the consent of an authorized state or local government body, and on this basis it is established that one of the main features of the object of acquisitive limitation is the presence of conditional boundaries of a land plot of state or municipal property which have developed in the course of land use, and not an individually defined land plot registered as an object of civil rights.

**Key words:** *land ownership, actual use of a land plot, simplified privatization procedure, acquisitive limitation period, land share (unit).*

**Вступ.** Земельне законодавство поряд з правом користування та розпорядження земельними ділянками різних форм власності, закріплює факт безтитульного володіння землею, який базується на визначених ознаках набувальної давності. Фактичне володіння, і як визначено у ст. 119 Земельного кодексу України (далі – ЗК України) користування землею, без жодних правовстановлюючих документів, є законними діями, які дають право на приватизацію земельної ділянки згідно процедури передбаченої ст. 118 ЗК України.

Інститут набувальної давності в земельному законодавстві, на відміну від цивільного, варто все ж віднести до норм декларативного характеру, оскільки він не наділяє суб'єктів додатковими перевагами чи гарантіями на безоплатну приватизацію земельної ділянки, створюючи при цьому значні проблеми у правозастосовній діяльності.

Питання фактичного володіння та користування земельною ділянкою на підставах добросовісності, відкритості та безперервності неодноразово піднімалося серед науковців. Значну увагу у своїх дослідженнях даному питанню приділяли: Зубачик Н. Б., Ільків О. В., Кулинич П. Ф., Маньгора Т. В., Мірошніченкко А. М., Печерний О. П. та ряд інших вчених. Проте, у працях недостатньо приділено уваги саме ефективності застосування механізму безоплатної приватизації та наявні суперечливі питання щодо об'єкта правового регулювання.

**Постановка завдання.** Метою дослідження є висвітлення ознак об'єкту набувальної давності за земельним законодавством та розроблення ряду пропозицій для ефективного застосування даних правових норм, в частині приватизації земельних ділянок за спрощеною процедурою.

**Результати дослідження.** У статті 119 Земельного кодексу України закріплено законне право на фактичне користування земельною ділянкою без жодних правовстановлюючих



документів на підставі набувальної давності, тим самим сформульовано чіткі критерії розмежування законного користування від самовільного зайняття землі, що є підставою для адміністративної та кримінальної відповідальності.

Законність користування підтверджується переліком необхідних критеріїв, які є невід'ємними ознаками набувальної давності. Першим серед таких критеріїв виступає добросовісне користування, яке згідно судових рішень наділено різними кваліфікаційними характеристиками. У висновку Верховного суду від 2018 року, щодо набувальної давності згідно цивільного законодавства, добросовісність означає, 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 [1]. Також у 2020 році Верховний суд у справі за позовом до Луцької міської ради щодо визнання незаконним та скасування рішення про відмову від безоплатної передачі земельної ділянки для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд передбачив, що позивач як володілець майна повинен бути впевнений у тому, що на це майно не претендують інші особи і він отримав це майно за таких обставин і з таких підстав, які є достатніми для отримання права власності на нього [2].

Варто зауважити, що у викладених судових прецедентах акцентується увага саме на добросовісному заволодінні нерухомим об'єктом, тобто моменті можливого набуття одного із титульних прав. Подібної думки дотримується і Зубачик Н. Б., яка вважає, що критерій добросовісності може бути застосований лише до заволодіння майном, оскільки саме в цей момент особа визначає на свій розсуд та надає суб'єктивну оцінку тому, чи своїм заволодінням майном вона не порушує прав інших осіб. У подальшому заволодіння переходить у триваючий стан – володіння, добросовісність якого залежить від моменту заволодіння та з часом не змінюється [3, с. 115]. Проте, у ст. 119 Земельного кодексу України йдеться про тривале добросовісне користування протягом не менше 15 років, тому більш доречним буде взяти до уваги рішення Тисменицького районного суду Івано-Франківської області який у 2021 року більш детально розтлумачив добросовісне користування земельною ділянкою. Змістове наповнення добросовісності полягає у: сплаті земельного податку, а також користування таким способом, яким не порушуються права та законні інтереси суміжних землекористувачів чи власників земельних ділянок [4].

Питання щодо визначення виду титульного права за набувальною давністю на земельну ділянку є досить актуальним серед науковців. Так, одні вважають, що набувальна давність наділяє суб'єктів лише правом володіння земельною ділянкою, а не користування [3, с. 115] на кшталт набуття права власності на рухоме чи нерухоме річ згідно статті 344 Цивільного кодексу України. Також позицію законності фактичного володіння земельної ділянки за набувальною давністю відстоює П. Ф. Кулинич. Автор зазначає, що правомочність володіння ділянкою здійснюється способом особистої присутності особи постійно чи періодично або уречевленої присутності, коли особа не використовує земельної ділянки, але позначила межі ділянки межовими знаками чи розмістила на ній власне майно [5, с. 127]. Проте, специфіка аналізованого об'єкту обумовлює необхідність використання ділянки відповідно до її цільового призначення, так якщо мова йде про землю для ведення особистого селянського господарства з видом угідь рілля, то така ділянка потребує щорічної оранки, а це вже пов'язано із використанням корисних властивостей землі, тобто користування нею. Крім того, варто відзначити, що ст. 119 ЗК України визначає давнішим не володіння, а користування, акцентуючи увагу, саме на тривалому безперервному добросовісному користуванні. Тому, в даному випадку, говорити лише про володіння не можна, оскільки воно здійснюється одночасно із користуванням землею.

Єдиним та яскравим прикладом володіння фізичною особою землею є наявність права на земельну частку (пай) починаючи з 18 січня 2001 року до моменту виділення земельної ділянки в натурі (на місцевості). Так, оскільки земельна частка (пай) це лише право на умовну земельну ділянку, то відповідно право користування власникові паю не належить. Проте, до моменту введення мораторію на відчуження земельних ділянок сільськогосподарського



призначення паї дозволялося відчужувати на підставі цивільно-правових договорів, тобто до 2001 року власнику належало право володіння та розпорядження, а з моменту запровадження мораторію до моменту виділення земельної ділянки в натурі лише право володіння земельною часткою (паєм). Тому в даному випадку можна говорити про наявність єдиного титульного права – права володіння окремими об'єктами земельних правовідносин, проте не земельною ділянкою. Наявність же документально визначених меж чи тих, які склалися в процесі землекористування обумовлює використання землі відповідно до її цільового призначення, вилучення корисних властивостей землі чи отримання прибутку, тобто користування земельною ділянкою.

Відкритість давнісного користування проявляє ознаки здебільшого пасивної поведінки суб'єкта та полягає у тому, що землекористувач не приховує свою діяльність від третіх осіб, наприклад, часто перебуває на земельній ділянці, розміщує певне рухоме майно, користується нерухомими об'єктами цивільних правовідносин, привласнює корисні властивості земельної ділянки, а також, що є досить суттєвим, звертався із заявою на адресу уповноваженого органу про закріплення за ним цієї ділянки. Крім того, обов'язковою умовою відкритості є законність користування, тобто уповноваженим органам відомо, що особа володіє та користується такою ділянкою без жодних правовстановлюючих документів, але жодного разу щодо неї не було виданого обов'язкового для виконання припису з питань використання чи охорони земель, зобов'язання приведення земельної ділянки у попередній стан чи притягнуто до адміністративної відповідальності за самовільне зайняття земельної ділянки.

Тобто, основною ознакою фактичного законного користування є те, що особа умисно не нехтує умовами законодавства, які регулюють порядок набуття чи передачі земельних ділянок у власність чи користування.

Третьою обов'язковою ознакою набуття права на земельну ділянку за набувальною давністю є безперервне користування протягом не менше 15 років. Оскільки, Земельний кодекс України набув чинності з 1 січня 2002 року, реалізувати дане право можна не раніше як з 1 січня 2017 року.

Початок перебігу даного строку має бути пов'язаний з моментом, коли громадянин приступив до використання земельної ділянки. Проте, як доречно зазначає О. В. Ільків речове право в рамках набувальної давності належить до первісних способів можливого набуття права власності з елементами правонаступництва, які є властивими для категорії безперервного володіння. Особа, яка заявляє про давність володіння, може приєднати до часу свого володіння весь час, протягом якого цим майном володіла особа, чийм спадкоємцем ( правонаступником) вона є [6, с. 47].

Протягом установленого строку суб'єкти передбачені ст. 119 ЗК України повинні стало та безперервно користуватися земельною ділянкою. Якщо мова йде про землі сільськогосподарського призначення, наприклад, рілля, то оранка має бути щорічною, хоча в такому випадку слід враховувати сезонність робіт, та неможливість використовувати землю у період промерзання ґрунту, що є цілком логічним та відноситься до безперервного користування.

Згідно норм цивільного законодавства набувальна давність є правопороджуючим юридичним фактом який відноситься до первинних способів набуття права власності, проте доречно зауважити, що норми цивільного та земельного права регулюючи аналізоване питання закріплюють відмінний комплекс прав та гарантій суб'єктів. Як зазначає О. Печений, ст. 344 ЦК України і ст. 119 ЗК України співвідносяться як загальна та спеціальна правові норми, однак у них містяться принципово різні юридичні конструкції: у першій йдеться про право набути право власності на майно, а у другій – лише про право звернутися до органу публічної влади, місцевого самоврядування із клопотанням про передачу земельної ділянки у власність або надання в користування [7, с. 20]. Хоча і один і інший законодавчий акт регулює процедуру набуття у приватну власність нерухомих об'єктів на підставі набувальної давності.

Так, згідно із визначеною нормою земельного законодавства громадяни, які добросовісно, відкрито і безперервно протягом п'ятнадцяти років користуються земельною



ділянкою, але не мають документів, що засвідчують наявність у них прав на зазначену земельну ділянку, можуть звернутися до Ради міністрів Автономної Республіки Крим, органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування з клопотанням про передачу такої земельної ділянки у їхню власність [8, ст. 119].

Друга частина ст. 119 передбачає право суб'єкта на безоплатну приватизацію такої земельної ділянки в порядку передбаченому ст. 118, у даному випадку мова йде, про повний механізм приватизації. Тобто, при дотриманні усіх умов набувальної давності, законодавство не передбачає обов'язковості передачі земельної ділянки у власність, а лише наділяє фактичного користувача правом на отримання такої ділянки на рівні із усіма іншими громадянами України, незалежно від тривалості, характеру чи самого факту користування землею. 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. Цілком доречною, у такому випадку, є точка зору Мірошничка А. М. про те що, ст. 119 ЗК України не регулює набувальної давності в усталеному розумінні, адже передбачено виникнення права в результаті волевиявлення «органу», а не в результаті спливу давності [9, с. 124-125].

Крім того, аналіз статті 119 ЗК України, дає можливість зробити висновок, що особи, які дотримуються усіх умов набувальної давності позбавлені жодних переваг чи першочергового права на безоплатну приватизацію земельної ділянки. Правозахисна судова практика у даному питанні є аналогічною [10].

У результаті, як досить привально зауважує Зубачик Н. Б., складається ситуація, коли земельні ділянки фактично безпідставно вилучають з кола об'єктів набувальної давності, а осіб, які виконали умови набувальної давності, позбавляють змоги перетворити фактичний стан на правовий титул та і відповідно вони втрачають ефективний механізм усунення правової невизначеності щодо майна [3, с. 111].

Оскільки, стаття 119 ЗК України включена до 19 глави, яка регулює набуття права на землю громадянами та юридичними особами, напрошується висновок про абсолютну недієвість та декларативний характер такої правової норми, єдиним більш менш вагомим аргументом на користь даної статті є встановлення критеріїв розмежування самовільно зайнятої земельної ділянки від законодавчо закріпленого законного користування нею.

У зв'язку із цим, необхідно внести зміни до земельного законодавства, в результаті яких стаття 119 ЗК України породжуватиме правові відносини, щодо набуття права приватної власності на землю.

Суб'єкти визначені у статті 119 ЗК України є фактичними володільцями та користувачами земельною ділянкою без закріпленого речового титульного права, проте вони виступають законними користувачами, якщо дотримуються усіх обов'язкових умов передбачених даною нормою, тому вважаю за необхідне прирівняти даних осіб до користувачів земельними ділянками, які мають право на безоплатну приватизацію землі згідно п. а ч. 3 ст. 116 ЗК України і реалізувати дане право шляхом спрощеної процедури приватизації земельних ділянок.

Стаття 118 ЗК України регулює складну та багатоетапну процедуру безоплатної приватизації земельної ділянки, умови для так званої «спрощеної приватизації» земельної ділянки, яка перебуває у користуванні громадян передбачені у п. 1-2 даної норми.

Основною відмінністю спрощеної від повної моделі приватизації земельної ділянки є відсутність вимоги щодо отримання згоди органів місцевого самоврядування чи відповідного органу державної влади на розробку проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки. З огляду на правозастосовну практику та значну кількість судових рішень стосовно відмови уповноважених органів, цей етап є найбільш складним. Окрім того, при реалізації спрощеного механізму законодавча норма не передбачає жодної підстави для відмови на затвердження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки та автоматичному переданні її у приватну власність [11, с. 288]. Проте, якщо земельна ділянка вже буде



сформована як об'єкт цивільних правовідносин, тобто зареєстрована у Державному земельному кадастрі, то залишається лише отримати згоду уповноваженого органу (підстав для відмови не передбачено) та зареєструвати речове право на неї.

Також цілком логічним буде закріпити за особами передбаченими у статті 119 ЗК України право надавати погодження землекористувача на приватизацію земельної ділянки третіми суб'єктами, яке закріплено у ч. 6 ст. 118 ЗК України.

Ще одним важливим питанням яке потребує висвітлення є об'єкт набувальної давності та його ознаки. Деякі науковці відстоюють позицію, що об'єктом набуття права власності за набувальною давністю може бути лише земельна ділянка, із визначеною площею, межами та визначеними щодо неї правами, а якщо особа зайняла частину земної поверхні без установлених меж та визначених щодо неї прав, то таке зайняття не може вважатися добросовісним заволодінням земельною ділянкою та не розпочинає перебігу набувальної давності [3, с. 113].

Така точка зору є закономірною, проте потребує деякого уточнення. Так, у процесі землекористування за набувальною давністю земельна ділянка рідко коли є сформованою із визначенням її меж в натурі (на місцевості), оскільки в ст. 118 та 119 ЗК України мова йде про землю державної та комунальної власності, яка здебільшого не виділена в окремі ділянки. Проте, кожен користувач знає де починається та завершується саме його площа землі, де проходить межа при суміжних ділянках чи певна ґрунтова дорога при сусідніх земельних наділах. Тому, таку земельну ділянку можна охарактеризувати як індивідуально визначену. Зміст даного поняття полягає в тому, що технічна документація на ділянку відсутня, а її межі склалися в процесі землекористування, яке здійснюється громадянином.

**Висновки.** На підставі наведеного вище аналізу та норм земельного законодавства, варто сформулювати чіткий перелік ознак земельної ділянки як об'єкту набувальної давності:

- наявність умовних меж земельної ділянки, які склалися в процесі землекористування;
- формування земельної ділянки як об'єкта права та наявність землевпорядної документації – не є обов'язковою умовою, оскільки такі дії відбуваються в процесі спрощеної процедури приватизації;
- площа земельної ділянки не повинна перевищувати меж визначених у ст. 121 ЗК України;
- право на приватизацію двох та більше земельних ділянок одного цільового призначення, в межах норм передбачених ст. 121, за умови якщо це відбувається одночасно (вимога про передачу двох чи більше ділянок зазначена в одному клопотанні та в одному рішенні уповноваженого органу);
- види використання земельних ділянок визначені у ч. 2 ст. 121 ЗК України;
- строки користування земельною ділянкою не можуть бути менші 15-ти років;
- земельна ділянка як об'єкт приватизації за набувальною давністю повинна перебувати у державній чи комунальній власності, а як об'єкт законного без титульного користування, в тому числі може бути і у приватній власності.

#### Список використаних джерел:

1. Постанова Верховного Суду України від 27. 09. 2018 р. у справі № 571/1099/16. URL: <https://zakononline.com.ua/court-decisions/show/84407315>
2. Постанова Верховного Суду від 22. 04. 2020 у справі № 161/12383/18. URL: <https://reustr.court.gov.ua/Review/88909543>
3. Зубачик Н. Б. Набуття права власності на підставі набувальної давності : дис. ... д-ра філос. в гал. права : 081. Львів, 2021. 195 с.
4. Рішення Тисменицького районного суду Івано-Франківської області від 01.12. 2021 року у справі № 352/2555/19. URL: <https://youcontrol.com.ua/catalog/court-document/101714422>



5. Кулинич П. Ф. Права на землю і володіння землею в земельному праві України. *Держава і право. Юридичні і політичні науки*. 2022. Вип. 92. С. 119-130.
6. Ільків О. В. Право володіння як передумова набуття права власності за набувальною давністю. *Науковий вісник публічного та приватного права*. 2020. Вип. 6. Том 1. С. 44-49.
7. Печений О. Визнання права власності за набувальною давністю: підстави, порядок, процесуальні особливості. *Вісник Національної асоціації адвокатів України*. 2019. № 4 (52). С. 19-29.
8. Земельний кодекс України : Закон України від 25. 10. 2001 р. № 2768-III. *Верховна Рада України*. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text>
9. Мірошниченко А. М. Земельне право України : підручник. 2-ге видання, допов. і перероб. Київ : Алерта; ЦУЛ, 2011. 678 с.
10. Постанова Великої палати Верховного суду у справі № 729/608/17 від 15.05.2019. Єдиний державний реєстр судових рішень. URL: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/82095850>
11. Сокол М. В. Особливості застосування спрощеного механізму приватизації земельних ділянок. *Аналітично-порівняльне правознавство*. 2024. № 4. С. 287-293.

