

ня АПрН України, Сумського обласного управління земельних ресурсів та Сумського національного аграрного університету, якими було організовано проведення «круглого столу» з питань застосування нового Земельного кодексу України.

До складу учасників «круглого столу», яких налічувалося більше 60 чоловік, крім представників авторського колективу увійшли начальники міскрайземвідділів та керівники землевпорядних організацій, викладачі Сумського національного аграрного університету, представники органів державної виконавчої влади і органів місцевого самоврядування та засобів масової інформації.

Під час «круглого столу» обговорювалися найбільш актуальні і практично значимі проблеми реалізації Земельного кодексу України. Предметом дискусії були такі питання:

- право приватної власності на земельні ділянки;
- іноземні громадяни та юридичні особи як суб'єкти права приватної власності на землю;
- правові аспекти набуття земельних ділянок у власність;
- правове регулювання використання земельних ділянок на умовах оренди;
- право земельного сервітуту та набувальна давність;
- повноваження органів державної виконавчої влади та органів місцевого самоврядування в галузі земельних відносин;
- продаж земельних ділянок на конкурентних засадах;
- обмеження прав на землю і добросусідство та ін.

У ході дискусії практики акцентували увагу на окремих аспектах реалізації положень Земельного кодексу, які потребують додаткового дослідження та внесення в законодавчому порядку відповідних змін та доповнень. Йдеться, зокрема, про добровільну відмову власника від права на земельну ділянку, правовий режим земель сільськогосподарського призначення, земель житлової та громадської забудови, службових земельних наділів та ін.

Деякі виступи учасників «круглого столу», на якому було презентовано коментар, опубліковані в цьому збірнику.

М. В. Шульга, доктор юридичних наук, доцент, провідний науковий співробітник Інституту державного будівництва та місцевого самоврядування АПрН України, член-кореспондент АПрН України

ОСОБЛИВОСТІ НАБУВАЛЬНОЇ ДАВНОСТІ НА ЗЕМЕЛЬНУ ДІЛЯНКУ

Земельний кодекс України (далі — ЗК України), який набрав чинності з 1 січня 2002 року, вперше закріпив ряд нових принципів положень, які раніше не були відомі земельно-му законодавству. Серед таких новел окреме місце посідає набувальна давність, тобто набуття права на земельну ділянку за давністю користування. Відповідні правові приписи щодо цього зосереджені в ст. 119 ЗК України. Формування такого специфічного земельно-правового інституту, норми якого регулюють один із способів набуття земельних прав суб'єктами, обумовлює необхідність його аналізу та виявлення специфічних, притаманних йому рис у порівнянні з цивільно-правовим інститутом набувальної давності.

Треба зазначити, що набувальна давність традиційно вважалася цивільно-правовим інститутом. Цей інститут має багату історію. Його формування і розвиток у свій час значною мірою визначалися типами і формами власності на майно в конкретних історичних умовах, а також інтересами пануючо-

го класу, який був зацікавлений в укріпленні та охороні своєї власності. Об'єктом набувальної давності на ранніх етапах розвитку суспільства виступала перш за все земля.

Набувальна давність, будучи цивільно-правовим інститутом, як специфічний спосіб набуття землі у власність отримала широке поширення в Римі, Західній Європі та в дореволюційній Росії.

У радянський період набувальна давність не знайшла свого закріплення в цивільному законодавстві. Вважалося, що вона як атрибут антагоністичного суспільства є правовим інститутом, який за формою і змістом суперечить основним принципам соціалістичного права. Але у зв'язку з розпадом СРСР, отриманням Україною незалежності, переходом економіки країни до ринку, реформуванням всіх сторін суспільного життя підходи до сутності та оцінки набувальної давності суттєво змінилися. Так, проектом Цивільного кодексу України від 14 лютого 2002 року встановлено, що особа, яка добросовісно заволоділа чужим майном і продовжує відкрито, безперервно володіти нерухомим майном протягом десяти років в рухомим майном — протягом п'яти років, набуває право власності на це майно, якщо інше не встановлено цим кодексом (ст. 346). Окремі приписи названої статті проекту стосуються земельної ділянки як об'єкту набувальної давності. Зокрема, ч. 1 ст. 346 проекту ЦК України передбачено, що набуття права власності на земельну ділянку за набувальною давністю регулюється законом. Така позиція проекту ЦК є не випадковою, оскільки мова йде про земельну ділянку як специфічний об'єкт набувальної давності. Відносини, що виникають при набутті земельних прав на земельну ділянку за набувальною давністю, регламентуються Земельним кодексом України.

Згідно зі ст. 119 ЗК України 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 ділянку, можуть звернутися до органу державної влади 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 в користування громадян на підставі набувальної давності здійснюється в порядку, встановленому Земельним кодексом.

Як бачимо, земельне законодавство детально і всебічно регулює питання, що стосуються набувальної давності щодо земельних ділянок. Це наводить на думку про міжгалузевий характер інституту набувальної давності.

Розглянемо в порівняльному аспекті набувальну давність в земельному і цивільному праві та визначимо особливості набувальної давності на земельну ділянку.

Передусім, треба зазначити, що на відміну від цивільно-правової набувальної давності, набувальна давність в земельному праві пов'язана з набуттям земельної ділянки не тільки у власність, але й у користування. Можливість виникнення права власності на земельну ділянку чи права користування нею передбачена ст. 119 ЗК України. Між тим реалізація положення щодо можливості отримання земельної ділянки в користування за набувальною давністю дещо ускладнена. Так, відповідно до ст. 92 ЗК України право постійного користування земельною ділянкою із земель державної та комунальної власності набувають лише підприємства, установи та організації, що належать до державної або комунальної власності. Якщо враховувати вказане положення і те, що суб'єктами набувальної давності на земельну ділянку можуть виступати лише громадяни, то стане очевидним, що набуття ними права постійного користування землею на зазначених підставах є практично неможливим. Що ж стосується тимчасового землекористування, то як самостійний різновид використання земель чинним законодавством воно не передбачене. Громадяни можуть використовувати земельні ділянки на умовах оренди. Тому не виключається можливість набуття громадянами права орендного землекористування за набувальною давністю.

Як зазначалося вище, згідно зі ст. 119 ЗК України коло можливих суб'єктів набувальної давності обмежене лише громадянами. Саме вони мають право на набуття земельної ділянки у власність чи орендне землекористування. Реалізація належного суб'єктам права на набуття земельної ділянки

здійснюється за їх волевиявленням з врахуванням всіх конкретних обставин. Але тут варто підкреслити, що виникнення в суб'єкта права приватної власності на земельну ділянку чи легалізація фактичного землекористування, зрештою, залежить від рішення уповноваженого органу (державної влади чи місцевого самоврядування). Треба також врахувати і об'єм земельних прав фізичних осіб, який залежить від того, чи є конкретна фізична особа громадянином України. Земельним законодавством, зокрема, передбачено, що іноземні громадяни та особи без громадянства можуть набувати право власності лише на землі несільськогосподарського призначення. Набуття ж у власність вказаними суб'єктами земельних ділянок сільськогосподарського призначення законодавчо обмежене. На ці землі в результаті набувальної давності в іноземців та осіб без громадянства може виникати лише право орендного землекористування. Що ж стосується набувальної давності в цивільно-правовому аспекті, то її суб'єктами можуть виступати як фізичні, так і юридичні особи. Будь-яких обмежень щодо об'єму їх майнових прав законодавство не містить.

Об'єктом набувальної давності на земельну ділянку виступає конкретна індивідуально визначена на місцевості земельна ділянка, яка передбачає у фактичному користуванні громадянина. Межі цієї ділянки склалися в процесі фактичного землекористування і їх ніхто не заперечує: ні суміжні землекористувачі чи власники земельних ділянок, ні треті особи.

Користування такою земельною ділянкою означає експлуатацію її корисних властивостей у встановленому порядку. Таке використання земельної ділянки нерозривно пов'язане з фактичним володінням нею.

Фактичне користування (а значить і володіння) земельною ділянкою повинно бути добросовісним, відкритим і безперервним. Щодо землі воно має здійснюватися протягом не менше 15 років.

Добросовісність фактичного землекористування — одна із необхідних умов набувальної давності. Під добросовісністю чи недобросовісністю розуміють знання чи незнання суб'єктом тих обставин, які перешкоджають переходу земельних прав до фактичного землекористувача.

Відкритим доцільно вважати таке фактичне землекористування, яке відоме як уповноваженим органам, так і будь-яким третім особам. Підтвердженням відкритого землекористування може виступати, наприклад, оплата земельного податку з ініціативи громадянина тощо.

Безперервність фактичного землекористування означає таке використання земельної ділянки, яке триває постійно, безперервно в тому вигляді, в якому воно починалося, і в тих же межах. Фактичне користування земельною ділянкою повинно вважатися безперервним і в тому випадку, коли перерва у використанні земельної ділянки пов'язана з характером її експлуатації. Наприклад, безперервним слід вважати використання земельної ділянки, яке здійснюється через певні проміжки часу (скажімо, виключаючи період промерзання ґрунту та ін.).

Безперервне фактичне користування землею повинно бути стабільним, сталим і здійснюватися протягом 15 років.

У практиці фактичного землекористування мають місце випадки, коли однією і тією ж земельною ділянкою користувалися батьки, їх діти та онуки. Питання про можливість чи неможливість приєднання терміну фактичного землекористування, наприклад спадкодавців і спадкоємців, потребує законодавчого вирішення.

Із змісту ст. 119 ЗК України випливає, що набувальна давність можлива лише щодо земель, які знаходяться в державній чи комунальній власності, оскільки саме до органу державної влади або органу місцевого самоврядування громадяни можуть звернутися з клопотанням про передачу земельної ділянки у власність або надання в користування.

Відкритим залишається питання щодо можливості застосування набувальної давності до земельних ділянок, які перебувають у приватній власності. Між тим з врахуванням рівності всіх форм власності на землю (приватної, державної і комунальної) навряд чи є сенс робити виключення для приватної власності на землю.

Нарешті, на відміну від ст. 346 проекту ЦК України, згідно з якою право власності за набувальною давністю на нерухоме майно, транспортні засоби, цінні папери набувається за рішен-

ням суду, ч. 2 ст. 119 ЗК України передбачає виникнення земельних прав у громадян на підставі набувальної давності в порядку, встановленому кодексом. Уповноважений орган встановлює розмір земельної ділянки, визначає її цільове призначення та здійснює юридично значимі дії, які необхідні для виникнення у громадянина права власності на земельну ділянку чи права орендного користування нею.

Такі найбільш суттєві особливості набувальної давності на земельну ділянку, які закріплені чинним Земельним кодексом України.

В. О. Чуйков, кандидат юридичних наук, доцент кафедри екологічного права Національної юридичної академії України імені Ярослава Мудрого

Основні напрями правового регулювання ринку земель в Україні

Указ Президента України від 4 лютого 2000 року «Про заходи щодо розвитку та регулювання ринку земель населених пунктів, інших земель несільськогосподарського призначення», яким були схвалені Основні напрями розвитку та регулювання ринку цих земель¹, спрямований на забезпечення реалізації конституційних прав громадян та юридичних осіб на землю, прискорення становлення та ефективного регулювання соціально спрямованого ринку землі, активізацію інвестиційної діяльності, збільшення надходжень до бюджету від продажу та операцій із земельними ділянками, сприяння розвитку населених пунктів.

Прийняття цього Указу зумовлює необхідність прискорення приватизаційних процесів, удосконалення правових, організаційних засад регулювання земельних відносин у ринкових умовах.

Незважаючи на те що право власності на землю громадян, юридичних осіб і держави гарантується Конституцією України,

© Чуйков В. О., 2002

¹ Урядовий кур'єр. – 2000. – 16 лютого.