

УДК 349.412.24

Сокол М. В.

кандидат юридичних наук, доцент,
доцент кафедри цивільно-правових дисциплін
Волинського національного університету
імені Лесі Українки

ЗАКОННЕ ФАКТИЧНЕ КОРИСТУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНОЮ ДІЛЯНКОЮ

Поряд із законодавчо закріпленими правами користування та розпорядження земельними ділянками різних форм власності, Земельний кодекс України (далі – ЗК України) закріплює факт безтитульного володіння та користування землею, який базується на визначених ознаках набувальної давності, за наявності яких відбувається чітке розмежування фактичного законного користування від самовільного зайняття землі, що є підставою притягнення до адміністративної чи кримінальної відповідальності. Хоча і у першому та другому випадку користування здійснюється без належних правовстановлюючих документів на землю.

Фактичне законне користування земельною ділянкою без документів, що посвідчують права на неї, було встановлено рішенням Касаційного господарського суду від 24. 07. 2019 року у справі № 910/10932/17, де вказано, що користування без належних правовстановлюючих документів не є достатньою підставою для визнання самовільності зайняття ділянки [1].

Законність користування підтверджується переліком необхідних критеріїв, визначених у ст. 119 ЗК України, які також і відносяться до невід’ємних ознак 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 [2]. 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 [3].

Варто зауважити, що у викладених судових прецедентах акцентується увага саме на добросовісному заволодінні нерухомим об’єктом, тобто моменті можливого набуття одного із титульних прав. Проте, у ст. 119 Земельного кодексу України йдеться про тривале добросовісне користування, 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]. Крім того, доречним

буде зауважити, що ознакою законності користування повинно бути використання земельної ділянки в межах відповідної категорії та згідно цільового призначення.

Відкритість фактичного 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 недопущення порушення норм земельного законодавства, 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.

У ст. 119 ЗК України визначено період безперервного користування земельною ділянкою, що складає не менше 15 років, проте дотримання такого терміну для кваліфікації діяльності особи, як законного фактичного користування не є обов'язковим, адже за умови наявності усіх ознак законності користування, не має значення саме час протягом якого особа використовує таку землю. Доречним буде визначити строк безперервного володіння та користування не менше одного року. Встановлений у земельному законодавстві період 15 років є підставою для безоплатної приватизації землі на умовах набувальної давності.

До законного фактичного користування земельною ділянкою варто також віднести набуття особою права власності на житловий будинок, будівлю чи споруду, що перебувають у власності чи користуванні іншої особи, якщо оформлення прав на землю відбувається не одночасно із оформленням права власності на будівлі та споруди, які розташовані на ній.

Отже, законне фактичне користування земельною ділянкою це відкрите, добросовісне користування земельною ділянкою відповідно до її цільового призначення, терміном від одного року без належних правовстановлюючих документів.

Список літератури

1. Постанова Верховного Суду у складі колегії суддів Касаційного господарського суду від 24. 07. 2019 року у справі № 910/10932/17 URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/79590296>
2. Постанова Верховного Суду України від 27. 09. 2018 р. у справі № 571/1099/16. URL: <https://zakononline.com.ua/court-decisions/show/84407315>
3. Постанова Верховного Суду від 22.04.2020 у справі № 161/12383/18. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/88909543>
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>