

**Пилипчук Анастасія Віталіївна**

*студент*

*Національного юридичного університету імені Ярослава Мудрого*

## **ОСОБЛИВОСТІ ВИРІШЕННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ СПОРІВ**

***Анотація.** У даній статті досліджено правові аспекти поняття «земельних спорів» та «земельної ділянки». Проаналізовано проблему виникнення земельних спорів та законодавчий процес вирішення. Зазначено щодо прав звернення до судових установ за захистом порушених прав. Розглянуто питання захисту земельних прав громадян у спорах із колегіальними суб'єктами владних повноважень. Приділено увагу судовій практиці на основі національного законодавства щодо розгляду земельних спорів із колегіальним порядком вирішення земельних питань.*

***Ключові слова:** земельні спори, колегіальний суб'єкт владних повноважень, земельні ділянки, захист земельних прав.*

**Постановка проблеми.** У сучасному світі земля є предметом цивільного обороту, засобом виробництва та має високу економічну цінність. Земля є досить обмеженим ресурсом та входить до кола інтересів великої кількості суб'єктів земельних правовідносин. Відносини між власниками земельних ділянок будуються на основі свободи здійснення суб'єктивних прав в тій мірі, в якій це не завдає шкоди правам й інтересам інших осіб, а також навколишньому природному середовищу. Але не завжди інтереси власників земельних ділянок збігаються та є правомірними, це призводить до виникнення земельних спорів, що робить тему дослідження вельми актуальною.

Виходячи з розуміння спору, як взаємного домагання декількох сторін на один й той же об'єкт, вирішуваного у судовому порядку, під земельною суперечкою слід вважати конфлікт між суб'єктами права на землю, між суб'єктами права на землю та державними органами з питань володіння, користування та розпорядження землею. Предметом земельного спору може служити будь-яка конфліктна ситуація, пов'язана з земельною ділянкою.

**Виклад основного матеріалу.** Конституція України, а також інші нормативно-правові акти регулюють земельні відносини. Так, законодавством передбачена процедура вирішення земельних спорів, при цьому суб'єкти мають права звертатися до судових установ, оскаржувати дії чи бездіяльність державних органів та органів місцевого самоврядування. Для розуміння особливостей захисту земельних прав громадян у спорах із колегіальними суб'єктами владних повноважень необхідне дослідження принципів організації їх роботи, функціонального навантаження й повноважень у галузі земельних правовідносин і відповідальності. Правова природа колегіальних суб'єктів владних повноважень, що проявляється в їх властивостях, безпосередньо впливає на вибір способів захисту земельних прав громадян [5, с. 192].

Колегіальність як форма організаційного устрою колегіального суб'єкта владних повноважень передбачає застосування колегіальних форм роботи при прийнятті рішень, тобто групи осіб, котрі спільно в межах повноважень, узагальнених законодавчо визначеною компетенцією, формують й ухвалюють рішення. Така спільність діянь / рішень тісно пов'язана із питанням кворуму, необхідного для легітимізації діяльності та прийнятого рішення [6, с. 144].

Попри встановлений виключно колегіальний порядок вирішення земельних питань для колегіальних суб'єктів владних повноважень, все ж сформувався масив судової практики з вирішення земельних спорів,

зумовлених його порушенням. Нариклад, у справі № 461/2781/17 Верховний Суд встановив, що за зверненням особи до Львівської міської ради про погодження вибору місця розташування земельної ділянки та надання дозволу на розробку проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки у власність для будівництва й обслуговування житлового будинку їй була надана листом Управління земельних ресурсів Департаменту містобудування Львівської міської ради відповідь, за якою запропонована ним до закріплення земельна ділянка відповідно до плану зонування Шевченківського району м. Львова, затвердженого ухвалою Львівської міської ради від 21 травня 2015 р. № 4657, входить до зони Ж-2 (зона малоповерхової забудови) [4]. Відповідно до статті 118 Земельного кодексу України це є підставою для відмови у наданні земельної ділянки, оскільки свідчить про невідповідність місця розташування земельної ділянки генеральному плану населеного пункту й іншої містобудівної документації [1].

Як слушно зазначає Ю. І. Цвіркун, колегіальний підхід проявляється в координації діяльності суб'єкта публічної адміністрації, оскільки колегіальне ухвалення рішення означає узгодження і спрямування волі різних осіб на вирішення поставленого питання [7, с. 74]. Так, у справі № 461/11571/15-а було встановлено, що орган місцевого самоврядування (далі – рада) в межах своїх повноважень прийняв ухвалу, згідно з якою затверджено проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки в оренду для будівництва й обслуговування житлового будинку, перевірши із земель, що не надані у власність або користування, та земель промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення до земель житлової та громадської забудови. Однак міським головою з посиланням на пункт 4 статті 59 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» [2], статті 62 Регламенту ради, статті 35 Земельного Кодексу України було внесено зауваження до цієї ухвали та

зупинено її дію. Вказано на недоліки при підготовці ухвали та невідповідність законодавству, зокрема стаття 121 Земельного Кодексу України щодо розмірів безоплатної передачі громадянам земельних ділянок із земель державної або комунальної власності для будівництва й обслуговування жилого будинку в містах [1], а також частина 4 статті 24 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» щодо заборони зміни цільового призначення земельної ділянки, яка не відповідає плану зонування території та / або детальному плану території [3].

На даний момент законодавство встановлює певні гарантії захисту оскаржених або порушених прав власників, землевласників, землекористувачів та орендарів земельних ділянок та обумовлює механізми їх здійснення. Земельні спори виникають в тих випадках, коли дії учасників земельних відносин, а також державних органів, або їх безпідставна бездіяльність, наприклад, ухилення від виконання обов'язків, порушують права та інтереси інших осіб. Виділяють кілька основних причин, внаслідок яких виникають земельні спори. До них потрібно віднести:

- недобросовісну поведінку окремих суб'єктів земельних правовідносин, що виражається у спробі побудувати своє матеріальне і фінансове благополуччя за рахунок протилежної сторони щодо земельного спору;
- недостатній рівень володіння нормативно-правовою базою земельного законодавства суб'єктами земельних відносин;
- існуючі недоліки в чинному законодавстві;
- недоліки в роботі посадових осіб виконавчих органів влади і органів місцевого самоврядування [5, с. 25].

Складна ситуація в земельній сфері країни обумовлена наступними причинами:

- відсутність належної державної земельної політики та механізмів її реалізації;
- недооцінка змісту, складності, масштабів і специфіки державної земельної політики в ході здійснення економічних реформ;
- невдале залучення зарубіжного досвіду, який використовується в країнах з розвинутою ринковою економікою;
- ігнорування ресурсно-комплексного підходу до розвитку сільських територій у процесі земельних трансформацій;
- відсутність послідовної державної політики, комплексного розвитку земельного законодавства, формування та розвитку інфраструктури іпотечного кредитування і ринку земель сільськогосподарського призначення [8, с. 10-12].

Говорячи про поняття «земельний спір», більшість правознавців намагалися вкласти свій певний сенс в цей термін, ґрунтуючись на наукових працях, судовій практиці тощо.

Б. В. Єрофєєв вважає, що земельний спір - це обговорення і доведення своїх прав на землю з дотриманням встановленої процесуальної процедури і рівноправністю перед законом усіх учасників земельних відносин [9, с. 50].

А. Г. Нецветаєв зазначає, що поняття земельного спору представляє як: *«конфлікт, що виникає між суб'єктами права на землю, а також між ними і державними органами, органами місцевого самоврядування з питань власності на землю, землеволодіння та землекористування»*. [10, с. 75].

Д. А. Тоточенко наприклад, порівнявши в сукупності судження багатьох правознавців, в тому числі, Б. В. Єрофєєва, М. Г. Баканевой, В. М. Дікусара, В. І. Романова, вивів своє поняття земельного спору, де *«земельний спір - це неврегульовані розбіжності між учасниками земельних відносин, про які заявлено в суді або третейському суді з*

*приводу прав на земельні ділянки, а також майнові розбіжності, що виникають із земельних відносин разом з розбіжностями про право на земельну ділянку або окремо за відсутності спору про правах на земельну ділянку» [11, с. 100].*

Треба зазначити й підхід, наданий у роботі Г. А. Свешнікова, згідно з яким *«земля, виступаючи додатковим предметом в цивільно-правових спорах, впроваджує свої властивості в специфіку їх дозволу, а пріоритет властивостей цього об'єкта цивільних прав дозволяє зробити висновок про те, що це різновид земельного спору»*. Одночасно Свешніков вказує, що *«не можна називати земельними спорами правові конфлікти, які вирішуються в порядку провадження у справах, що виникають з публічних правовідносин. Сам спір можливий тільки з приводу прав на конкретну земельну ділянку, що неможливо при оскарженні дій (бездіяльності) та рішень спеціальних суб'єктів навіть в разі, якщо ці дії порушують земельні права. Їм притаманний публічно-правовий характер, і оспорювання таких дій в рамках позовного провадження неприпустимо» [12, с. 12].*

Отже, проблема у визначенні єдиного та достовірного поняття земельного спору давно сформувалася в юридичному співтоваристві. Більшість авторів по-своєму інтерпретують наведену дефініцію.

Предметом земельного спору може виступати будь-яка конфліктна ситуація, розбіжності, пов'язані з земельною ділянкою, його межами, розмірами тощо.

Сторонами у спорах, крім власників землі, інших користувачів, можуть бути юридичні та фізичні особи, які порушили їх законні інтереси, а також органи влади і управління, які прийняли рішення із земельних питань, які викликали незгоду з боку позивача.

В основному земельні спори мають відношення до виникнення, зміни та припинення прав користувачів землею. Спори можуть бути як між

користувачами землею, так й між ними та органами державного регулювання земельних відносин.

Дозвіл земельного спору - це правовідносини, врегульоване нормами земельного, цивільного, цивільно-процесуального та арбітражно-процесуального права. Земельно-правові спори своєрідні тим, що їх об'єктом завжди виступає земельна ділянка прямо або опосередковано. Це суперечки з приводу надання, вилучення, порядку користування земельними ділянками, а також відшкодування витрат, що виникають у зв'язку з земельними відносинами.

**Висновок.** Враховуючи вищезазначене, можна підсумувати, що земельні спори є елементом земельних відносин. На їх виникнення багато в чому впливають політичні, економічні та соціальні перетворення у сучасному суспільстві. Земельні спори регулюються цивільним, адміністративним, земельним кодексами тощо, а порушені права вирішуються у судовому порядку. Земельні правопорушення пов'язані з недотриманням користувачами, власниками, орендарями земельного законодавства, що призводить до погіршення якості земель та нераціонального їх використання.

### **Література**

1. Земельний кодекс України: Закон України: від 25.10.2001 № 2768-III / Верховна рада України. *Відомості Верховної Ради України*, 1997, № 24, ст. 170.
2. Про місцеве самоврядування в Україні: Закон України від 21.05.1997 р. № 280/97-ВР / Верховна рада України. *Відомості Верховної Ради України*, 2002, № 3-4, ст. 27.
3. Про регулювання містобудівної діяльності: Закон України від 17.02.2011 № 3038-VI / Верховна рада України. *Відомості Верховної Ради України*, 2011, № 34, ст. 343.

4. Ухвала Верховного Суду № 461/2781/17 від 18 жовтня 2018 року.  
URL:<http://iplex.com.ua/doc.php?regnum=77197235&red=1000032aa3dea44eda2651356ae40134048a61&d=5>.
5. Бойченко І.В. Особливості способів захисту земельних прав у спорах із колегіальними суб'єктами владних повноважень в адміністративному судочинстві. *Юрид. наук. електр. журнал*. 2020. №9. С. 191-194.
6. Цвіркун Ю.І. Колегіальний суб'єкт публічної адміністрації в адміністративному судочинстві як учасник справи: концептуалізація поняття. *Юридичний бюлетень*. 2018. Вип.6. С. 139–147.
7. Цвіркун Ю.І. Сутність феномену публічно-правових спорів про оскарження рішень, дій чи бездіяльності колегіального суб'єкта публічної адміністрації. *Вчені записки ТНУ імені В.І. Вернадського*. 2019. № 1. Т. 30 (69). С. 69–76.
8. Арсенюк А. О. Процесуально-процедурний порядок судового розгляду земельних спорів в Україні : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.06 / Арсенюк Анна Олегівна ; Нац. ун-т біоресурсів і природокористування України. Київ, 2016. 20 с.
9. Єрофєєв Б. В. Земельне право Росії / за ред. М.І. Краснов. Москва: Юрайт, 2004. 403 с.
10. А. Г. Нецветаев Земельне право: підручник. Москва: ЕАОИ, 2008. 386 с.
11. Тоточенко Д. А. Особливість розгляду спорів про визнання права власності на земельні ділянки // *Нотаріус*. 2017. № 2.
12. Свешнікова, Г. А. Розгляд спорів, що виникають із земельних правовідносин, в позовному провадженні: автореферат ... канд. юрид. наук., 2014.