

Львівський державний університет
внутрішніх справ

Вирішення земельних спорів

Навчальний посібник

Львів
2024

УДК 349.4(477)
В 52

Рекомендовано до друку та розміщення
в електронних сервісах ЛьвДУВС
Вченою радою Львівського державного
університету внутрішніх справ
(протокол від 30 жовтня 2024 року № 7)

Рецензенти:

Оксана БАЙК, доктор юридичних наук, професор
(Навчально-науковий Інститут права,
психології та інноваційної освіти

Національного університету «Львівська політехніка»);

Христина МАЙКУТ, кандидат юридичних наук, доцент
(Львівський державний університет внутрішніх справ)

В 52 **Вирішення** земельних спорів : навчальний посібник /
упорядники : М. С. Долинська, Л. В. Мелех. Львів : Львівський
державний університет внутрішніх справ, 2024. 344 с.

ISBN 978-617-511-413-1

Розглянуто гарантії та правові засади вирішення земельних спорів. Охарактеризовано земельні спори в Україні, їх види, інституційно-функціональне забезпечення вирішення земельних спорів, юрисдикцію судів щодо вирішення земельних спорів у системі захисту земельних прав, особливості процесуального забезпечення вирішення земельних спорів, альтернативні способи вирішення земельних спорів, враховуючи іноземний досвід.

Для здобувачів вищої освіти юридичного профілю, викладачів, аспірантів, а також широкого кола читачів, які цікавляться питаннями вирішення земельних спорів.

Guarantees and legal principles for the resolution of land disputes, characteristics of land disputes in Ukraine, their types, institutional and functional support for the resolution of land disputes, the jurisdiction of courts for the resolution of land disputes in the system of protection of land rights, features of the procedural support for the resolution of land disputes, alternative methods of resolution of land disputes are considered, taking into account foreign experience.

For applicants for higher education in the legal field, teachers, postgraduate students, as well as a wide range of readers interested in the resolution of land disputes.

УДК 349.4(477)

ISBN 978-617-511-413-1

© Львівський державний університет
внутрішніх справ, 2024

ЗМІСТ

ПЕРЕДМОВА.....	6
-----------------------	----------

Розділ 1. ЗЕМЕЛЬНІ ПРАВОВІДНОСИНИ.....	7
---	----------

1.1. Поняття, особливості та класифікація земельних правовідносин.....	7
1.2. Суб'єкти, об'єкти та зміст земельних правовідносин.....	9
1.3. Виникнення, зміна та припинення земельних правовідносин.....	13
1.4. Право власності на землю.....	15
1.5. Право землекористування.....	26
Контрольні питання.....	72
Список використаних джерел.....	72

Розділ 2. ЗАГАЛЬНА ХАРАКТЕРИСТИКА ТА КЛАСИФІКАЦІЯ ЗЕМЕЛЬНИХ СПОРІВ.....	75
--	-----------

2.1. Вирішення земельних спорів як одна із гарантій реалізації земельних прав.....	75
2.2. Поняття та зміст земельних спорів.....	80
2.3. Об'єктно-суб'єктний склад земельних спорів.....	84
2.4. Класифікація земельних спорів.....	87
2.5. Способи захисту земельних прав. Класифікації способів захисту земельних прав.....	89
Контрольні питання.....	103
Список використаних джерел.....	103

Розділ 3. ОСОБЛИВОСТІ ВИРІШЕННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ СПОРІВ У СУДАХ ЗАГАЛЬНОЇ ЮРИСДИКЦІЇ ТА ГОСПОДАРСЬКИХ СУДАХ.....	105
--	------------

3.1. Юрисдикційна форма захисту прав. Підвідомчість земельних спорів.....	105
3.2. Позасудовий порядок вирішення земельних спорів.....	112
3.3. Правові засади вирішення земельних спорів.....	118
Контрольні питання.....	121
Список використаних джерел.....	122

Розділ 4. ОСОБЛИВОСТІ ВИРІШЕННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ СПОРІВ У ПОРЯДКУ АДМІНІСТРАТИВНОГО СУДОЧИНСТВА ТА ЄВРОПЕЙСЬКОМУ СУДІ З ПРАВ ЛЮДИНИ.....	124
4.1. Характеристика земельних спорів, які вирішуються судами.....	124
4.2. Земельні спори, які не підлягають судовому розгляду із урахуванням практики Верховного Суду.....	129
4.3. Характеристика земельних спорів, які вирішуються адміністративними судами.....	130
4.4. Вирішення земельних спорів у Європейському суді з прав людини.....	132
Контрольні питання.....	152
Список використаних джерел.....	152
Розділ 5. ОСОБЛИВОСТІ ВИРІШЕННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ СПОРІВ ОРГАНАМИ МІСЦЕВОГО САМОВРЯДУВАННЯ. СУДОВІ ЕКСПЕРТИЗИ ПРИ ВИРІШЕННІ ЗЕМЕЛЬНИХ СПОРІВ.....	154
5.1. Вирішення земельних спорів органами місцевого самоврядування.....	154
5.2. Судові експертизи при вирішенні земельних спорів.....	186
Контрольні питання.....	201
Список використаних джерел.....	201
Розділ 6. ВИРІШЕННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ СПОРІВ З ПРИВОДУ ВОЛОДІННЯ, КОРИСТУВАННЯ ТА РОЗПОРЯДЖЕННЯ ЗЕМЕЛЬНИМИ ДІЛЯНКАМИ.....	203
6.1. Особливості земельних спорів щодо набуття права власності на земельні ділянки.....	203
6.2. Земельні спори щодо реалізації права власності на земельні ділянки.....	207
6.3. Особливості вирішення земельних спорів щодо припинення права власності на земельні ділянки.....	209
6.4. Право на постійне користування землею: поняття, об'єкти, суб'єкти, зміст, набуття, реалізація, припинення.....	212
6.5. Особливості порядку розгляду та вирішення спорів у сфері постійного користування земельними ділянками.....	221
6.6. Виключні правові проблеми у сфері постійного землекористування у практиці Верховного Суду.....	226
Контрольні питання.....	227
Список використаних джерел.....	228

Розділ 7. ВИРІШЕННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ СПОРІВ	
ПРО ПОРУШЕННЯ ПРАВИЛ ДОБРОСУСІДСТВА.....	229
7.1. Особливості спорів, що випливають із правовідносин добросусідства.....	229
7.2. Процесуальні особливості розгляду справ про порушення правил добросусідства.....	245
7.3. Огляд судової практики розгляду різних видів земельних спорів про порушення правил добросусідства.....	248
Контрольні питання.....	225
Список використаних джерел.....	225
Розділ 8. ВИРІШЕННЯ ІНШИХ ВИДІВ ЗЕМЕЛЬНИХ СПОРІВ.....	257
8.1. Особливості земельних спорів щодо припинення, внесення змін і поновлення договору оренди земельних ділянок.....	257
8.2. Особливості вирішення земельних спорів щодо окремих інститутів права землекористування.....	268
8.3. Особливості вирішення майнових спорів, пов'язаних із земельними відносинами.....	286
Контрольні питання.....	300
Список використаних джерел.....	301
ГЛОСАРІЙ.....	302
ТЕСТОВІ ЗАВДАННЯ.....	309
ПИТАННЯ ДЛЯ САМОКОНТРОЛЮ.....	331
ТЕМИ РЕФЕРАТИВ.....	333
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ТА РЕКОМЕНДОВАНИХ ДЖЕРЕЛ.....	335

ПЕРЕДМОВА

Земля завжди була і є основним національним багатством українського народу, вона перебуває під особливою охороною держави і належить до важливих об'єктів матеріального світу. Земля є предметом правового регулювання багатьох галузей права. Чільне місце серед галузей належить земельному праву, що є одним із затребуваних у нашій державі. Воно вивчає суспільні відносини між суб'єктами стосовно реалізації права власності на землю, питання щодо володіння, користування та розпорядження землею, а також, що стосується вирішення земельних спорів.

Земельні спори дедалі частіше є предметом і судового, і позасудового розгляду. Суди, ухвалюючи рішення щодо земельних спорів, по-різному формулюють резолютивну частину рішення, що створює додаткові труднощі під час виконання таких рішень, а інколи їх виконання є неможливим. Наразі недостатньо конкретних рекомендацій, способів вирішення численних проблем правозастосування із урахуванням норм і матеріального, і процесуального права, специфіки й потреб саме судової практики.

Навчальний посібник із навчальної дисципліни «Вирішення земельних спорів» має на меті формування у здобувачів вищої освіти належного рівня знань конституційних гарантій і правових засад вирішення земельних спорів, характеристики земельних спорів в Україні, їх видів та правових форм вирішення, інституційно-функціонального забезпечення вирішення земельних спорів, юрисдикції судів щодо вирішення земельних спорів у системі захисту земельних прав, особливостей процесуального забезпечення вирішення земельних спорів, альтернативних способів вирішення земельних спорів, враховуючи іноземний досвід.

Реалізація земельних прав неможлива без належного юридичного забезпечення їх захисту. Права і свободи людини, інших учасників земельних відносин забезпечують кожному громадянину можливість бути самостійним суб'єктом суспільного життя, реалізуючи своє суб'єктивне право в межах відповідних відносин. Держава зобов'язана забезпечити реалізацію і захист суб'єктивних земельних прав.

Розділ 1

ЗЕМЕЛЬНІ ПРАВОВІДНОСИНИ

- 1.1. Поняття, особливості та класифікація земельних правовідносин*
- 1.2. Суб'єкти, об'єкти та зміст земельних правовідносин*
- 1.3. Виникнення, зміна та припинення земельних правовідносин*
- 1.4. Право власності на землю*
- 1.5. Право землекористування*

1.1. Поняття, особливості та класифікація земельних правовідносин

Під час провадження діяльності громадяни й організації мають певні суспільні відносини. Правовідносини – один із видів суспільних відносин, які виникають унаслідок їх регулювання нормами права. В результаті впливу норм права на суспільні відносини їх учасники наділяються відповідними правами й обов'язками, здійснення яких відбувається добровільно, у разі потреби – примусово, а порушення обов'язків тягне застосування до порушника заходів державно-примусового характеру. Тому будь-які правовідносини є суспільними відносинами, в яких їх учасники є носіями суб'єктивних прав та обов'язків і здійснення яких забезпечується засобами державно-примусового характеру. Права й обов'язки, якими наділяються учасники правовідносин, називаються суб'єктивними, тому що належать суб'єктам – учасникам (сторонам) відносин.

Земельні правовідносини – це фактичні суспільні відносини, які є результатом волювої поведінки людей щодо землі, врегульовані відповідними нормами права, тобто такі, які виникають, здійснюються і припиняються відповідно до норм земельного права¹.

¹ Баїк О. І., Бобко У. П., Долинська М. С., Дутко А. О., Павлюк Н. М. Земельне право : навчальний посібник. Дрогобич : ПП «Посвіт», 2020. С. 73 ; Баїк О. І., Бобко У. П., Долинська М. С., Дутко А. О., Павлюк Н. М. Земельне право : підручник / за ред. О. І. Баїк. Львів : Навчально-науковий Інститут права, психології та інноваційної освіти Національного університету «Львівська політехніка», 2021. С. 104.

Земельні відносини, врегульовані нормами права, набирають змісту правових відносин і є юридичною формою вираження і закріплення економічних відносин при використанні землі. Земельні правові відносини виникають з утворенням держави і права. Вони є у всіх суспільно-економічних формаціях.

Земельні відносини в Україні регулюються Конституцією України², Земельним кодексом України³, а також прийнятими відповідно до них нормативно-правовими актами, а земельні відносини, що виникають при використанні надр, лісів, вод, а також рослинного і тваринного світу, атмосферного повітря, регулюються Земельним кодексом України, нормативно-правовими актами про надра, ліси, води, рослинний і тваринний світ, атмосферне повітря, якщо вони не суперечать ЗК України⁴.

Класифікація за основними інститутами дає змогу виокремити такі земельні відносини:

1) земельні відносини у сфері власності на землю, які є основними;

2) земельні відносини у сфері управління земельним фондом. Це відносини в галузі: державного контролю за використання і охороною земель; землеустрою; державного земельного кадастру; відтворення родючості ґрунтів; розподілу і перерозподілу земель; вирішення земельних спорів тощо.

Деякі з цих підвидів можуть поділятися на різновидності. Так, розрізняють відносини в сфері державного контролю за використанням і охороною земель:

– державний контроль за використанням і охороною земель здійснює спеціально уповноважений орган виконавчої влади з питань земельних ресурсів;

² Конституція України : Закон України від 28 червня 1996 року № 254к/96-ВР. *Відомості Верховної Ради України*. 1996. № 30. Ст. 141. URL: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/254k/96-вр>

³ Земельний кодекс України від 25 жовтня 2001 року № 2768-III. URL: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>

⁴ Долинська М. С. Земельні питання в нотаріальній практиці : методичний посібник. *Бібліотечка нотаріуса. Додаток до журналу «Нотаріат для Вас»*. Комісія з аналізу, методології та прогнозування нотаріальної практики Української нотаріальної палати. Київ, 2012. С. 4.

– державний контроль за додержанням законодавства про охорону земель здійснює спеціально уповноважений орган виконавчої влади з питань екології та природних ресурсів;

– моніторинг родючості ґрунтів проводить спеціально уповноважений орган виконавчої влади з питань аграрної політики;

3) охоронні земельні відносини виникають у результаті неправомірної поведінки щодо землі та порушення встановленого правопорядку⁵.

Земельні відносини поділяються також на *матеріальні* та *процесуальні*. Матеріальні вказують на права й обов'язки суб'єктів земельних відносин. Процесуальні – це норми, що передбачають порядок виникнення, здійснення та припинення матеріальних відносин.

Земельні правовідносини як й інші правовідносини складаються з таких елементів:

1) норма права, якою регулюються ті чи інші земельні відносини;

2) суб'єкти земельного права, тобто учасники земельних відносин;

3) об'єкти земельного права – це індивідуально-визначена земельна ділянка, щодо якої виникають земельні правовідносини⁶.

1.2. Суб'єкти, об'єкти та зміст земельних правовідносин

Суб'єктами земельних правовідносин є особи, наділені чинним законодавством правами й обов'язками, достатніми

⁵ Баїк О. І., Бобко У. П., Долинська М. С., Дутко А. О., Павлюк Н. М. Земельне право : навчальний посібник. Дрогобич : ПП «Посвіт», 2020. С. 74–75; Баїк О. І., Бобко У. П., Долинська М. С., Дутко А. О., Павлюк Н. М. Земельне право : підручник / за ред. О. І. Баїк. Львів : Навчально-науковий Інститут права, психології та інноваційної освіти Національного університету «Львівська політехніка», 2021. С. 105–106.

⁶ Баїк О. І., Бобко У. П., Долинська М. С., Дутко А. О., Павлюк Н. М. Земельне право : навчальний посібник. Дрогобич : ПП «Посвіт», 2020. С. 75; Баїк О. І., Бобко У. П., Долинська М. С., Дутко А. О., Павлюк Н. М. Земельне право : підручник / за ред. О. І. Баїк. Львів : Навчально-науковий Інститут права, психології та інноваційної освіти Національного університету «Львівська політехніка», 2021. С. 106.

для участі в тих чи інших правовідносинах. Відповідно до Конституції⁷ та ЗК України⁸, суб'єктами земельних правовідносин можуть бути: фізичні особи (громадяни, іноземні громадяни та особи без громадянства), юридичні особи (засновані громадянами України або юридичними особами України та іноземні), територіальні громади (реалізують свої правомочності безпосередньо або через органи місцевого самоврядування), держави (Україна та іноземні держави реалізують свої земельні правомочності через відповідні органи державної влади).

Правовий статус суб'єктів земельних правовідносин складається з певних правомочностей, на які впливають вид суб'єкта, його поведінка, особливості об'єкта й обстановка, в якій діє цей суб'єкт. Так, згідно зі ст. 130 ЗК України⁹, покупцями земельних ділянок сільськогосподарського призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва можуть бути: громадяни України, які мають сільськогосподарську освіту або досвід роботи у сільському господарстві чи займаються веденням товарного сільськогосподарського виробництва; юридичні особи України, установчими документами яких передбачено ведення сільськогосподарського виробництва. Водночас переважне право купівлі земельних ділянок сільськогосподарського призначення мають громадяни України, які постійно проживають на території відповідної місцевої ради, де здійснюється продаж земельної ділянки, а також відповідні органи місцевого самоврядування¹⁰.

За змістом прав та обов'язків, усі суб'єкти земельних правовідносин поділяються на 4 категорії: 1) органи державної влади і місцевого самоврядування, що регулюють відносини

⁷ Конституція України : Закон України від 28 червня 1996 року № 254к/96-ВР. *Відомості Верховної Ради України*. 1996. № 30. Ст. 141. URL: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/254k/96-vp>

⁸ Земельний кодекс України від 25 жовтня 2001 року № 2768-III. URL: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>

⁹ Там само.

¹⁰ Баїк О. І., Бобко У. П., Долинська М. С., Дутко А. О., Павлюк Н. М. Земельне право : навчальний посібник. Дрогобич : ПП «Посвіт», 2020. С. 75–76; Баїк О. І., Бобко У. П., Долинська М. С., Дутко А. О., Павлюк Н. М. Земельне право : підручник / за ред. О. І. Баїк. Львів : Навчально-науковий Інститут права, психології та інноваційної освіти Національного університету «Львівська політехніка», 2021. С. 106.

щодо використання та охорони земель; 2) власники землі і землекористувачі – носії прав та обов'язків із раціонального використання і охорони земель; 3) громадські екологічні об'єднання, наділені правом громадського контролю за використанням і охороною земель; 4) правоохоронні органи, що здійснюють нагляд за законністю у сфері земельних правовідносин, а також судові органи.

ЗК України (ст. 2) встановлено, що суб'єктами земельних відносин є громадяни, юридичні особи, органи місцевого самоврядування та органи державної влади (до яких належать органи законодавчої влади та органи виконавчої влади)¹¹.

Суб'єктами земельних правовідносин є: Український народ, держава, Верховна Рада України, Верховна Рада Автономної Республіки Крим, обласні та районні ради, місцеві ради та органи місцевого самоврядування, а також вищі, центральні та місцеві органи виконавчої влади, громадяни, юридичні особи приватного права та юридичні особи публічного права.

Водночас суб'єктами права власності на землю є:

а) громадяни та юридичні особи приватного права – на землі приватного права;

б) територіальні громади, які реалізують це право безпосередньо або через органи місцевого самоврядування – на землі комунальної власності;

в) держава, яка реалізує це право через відповідні органи державної влади – на землі державної власності.

Юридичні особи публічного права, зокрема підприємства, установи та організації, що засновані на державній або комунальній власності, можуть бути суб'єктами земельних правовідносин із правом постійного чи тимчасового користування земельними ділянками державної або комунальної власності (ст.ст. 92, 93 ЗК України)¹².

Обсяг прав і повноважень органів державної влади щодо здійснення прав власника від імені Українського народу.

Об'єктами земельних правовідносин є землі в межах території України, індивідуально-визначені земельні ділянки,

¹¹ Земельний кодекс України від 25 жовтня 2001 року № 2768-III. URL: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>

¹² Там само.

земельні частки (паї) та права на них. Земельна ділянка – це частина землі, відокремлена і визначена на місцевості за допомогою меж, з визначеними щодо неї правами. Земельні частки (паї) на місцевості не виділяються, вони є ідеальними частками земельної ділянки, що перебувають у загальній спільній (частковій) власності. Земельні частки є самостійним об'єктом земельних прав, а право на земельну частку (пай) – це право її власника вимагати виділення в натурі (на місцевості) конкретної земельної ділянки¹³.

Правовий режим використання земельної ділянки залежить від розташування на ній окремих об'єктів. Правовий режим використання земельної ділянки залежить також від правового статусу суб'єктів земельних правовідносин. Так, іноземні громадяни і юридичні особи не можуть бути власниками земельних ділянок сільськогосподарського призначення.

Змістом будь-яких правовідносин, зокрема земельних, є суб'єктивні права й обов'язки учасників цих відносин. Основні права й обов'язки учасників земельних правовідносин визначаються цільовим призначенням земельної ділянки та завданнями, правовим режимом її використання та особливостями правового регулювання земельних відносин щодо конкретної земельної ділянки в межах земель відповідної категорії.

Наприклад, якщо власники земель сільськогосподарського призначення зобов'язані виробляти товарну сільськогосподарську продукцію, то землекористувачі земель автомобільного транспорту зобов'язані використовувати такі землі для створення автомагістралі для перевезення вантажів і пасажирів, а на землях лісгосподарського призначення земельні правовідносини спрямовані на вирощування, догляд і збереження лісового фонду, на створення лісгосподарських підприємств, для раціонального використання лісових ресурсів¹⁴.

¹³ Земельне право України : навч. посіб. / за заг. ред. В. П. Мироненко. Київ : Алерта, 2018. 350 с.

¹⁴ Баїк О. І., Бобко У. П., Долинська М. С., Дутко А. О., Павлюк Н. М. Земельне право : навчальний посібник. Дрогобич : ПП «Посвіт», 2020. С. 78 ; Баїк О. І., Бобко У. П., Долинська М. С., Дутко А. О., Павлюк Н. М. Земельне право : підручник / за ред. О. І. Баїк. Львів : Навчально-науковий Інститут права, психології та інноваційної освіти Національного університету «Львівська політехніка», 2021. С. 110.

1.3. Виникнення, зміна та припинення земельних правовідносин

Підставою виникнення, зміни чи припинення земельних правовідносин є юридично значущі *юридичні факти й обставини*, з якими пов'язують набуття права на земельну ділянку (власності, постійного чи тимчасового користування), на цільове використання земельної ділянки, відповідальність за конкретні порушення земельного законодавства¹⁵.

Правовстановлювальними обставинами є:

а) закони й інші нормативно-правові акти, якими встановлюються: правовий режим відповідних категорій, права й обов'язки суб'єктів земельних правовідносин, відповідальність за порушення земельного законодавства тощо;

б) рішення уповноважених органів про надання земельної ділянки у власність чи у користування або відчуження її шляхом продажу чи передання у користування;

в) угоди про передання земельної ділянки в оренду;

г) акти органів державної влади і місцевого самоврядування про приватизацію державних і комунальних земель та передання їх безоплатно у приватну власність громадян чи за плату юридичним особам;

г) акти про розмежування земель державної і комунальної власності;

д) рішення суду про розподіл земельної ділянки чи про встановлення прав на неї;

е) договори цивільно-правового характеру (купівлі-продажу, міни, дарування, успадкування, застави тощо)¹⁶.

Сукупність юридичних фактів, що стосуються земельних відносин, настання яких є необхідною умовою для виникнення передбачених законом наслідків, називається юридичним складом.

¹⁵ Земельне право України : навч. посіб. / за заг. ред. В. П. Мироненко. Київ : Алерта, 2018. 350 с.

¹⁶ Баїк О. І., Бобко У. П., Долинська М. С., Дутко А. О., Павлюк Н. М. Земельне право : навчальний посібник. Дрогобич : ПП «Посвіт», 2020. С. 78–79; Баїк О. І., Бобко У. П., Долинська М. С., Дутко А. О., Павлюк Н. М. Земельне право : підручник / за ред. О. І. Баїк. Львів : Навчально-науковий Інститут права, психології та інноваційної освіти Національного університету «Львівська політехніка», 2021. С. 111.

В окремих випадках виникнення права приватної власності громадянина на земельну ділянку відбувається після того, як ця земельна ділянка буде викуплена (у власника) чи вилучена (у землекористувача).

Юридичні факти, на підставі яких виникають земельні правовідносини, поділяються як і в інших галузях права на дії (вчинки, поведінку) і події.

Дії становлять такі юридичні факти, в яких виявляється поведінка людей або їх колективів. Дії (бездіяльність) можуть бути правомірними, тобто такими, що відповідають вимогам законодавства, і неправомірними, тобто такими, що суперечать закону. Основні види правомірних дій – землекористування та охорона земель.

Події – це такі юридичні факти, настання яких відбувається незалежно від волі учасників правовідносин (наприклад, засуха, повінь, землетрус, стихійне лихо).

Події, своєю чергою, можуть бути такими, що здійснюються і поза волею людини, і внаслідок того чи іншого втручання людини у природні властивості землі. Поза волею людини, наприклад, здійснюється припинення права власності на земельну ділянку (права землекористування) громадян у зв'язку зі стихійним лихом (затоплення, зсуви) чи іншими природними явищами¹⁷.

Зміна земельних правовідносин відбувається внаслідок тих чи інших обставин, тих чи інших правозмінюючих юридичних фактів, юридичного складу. Так, у процесі земельної реформи проводиться приватизація земель, яка полягає у зміні державної форми власності на приватну форму. Перехід права (власності чи користування) на земельну ділянку відбувається в разі купівлі-продажу будинку зміни в установленому порядку цільового призначення землі.

Правоприпиняючі юридичні факти (юридичний склад) призводять до припинення земельних правовідносин. Якщо

¹⁷ Баїк О. І., Бобко У. П., Долинська М. С., Дутко А. О., Павлюк Н. М. Земельне право : навчальний посібник. Дрогобич : ПП «Посвіт», 2020. С. 80 ; Баїк О. І., Бобко У. П., Долинська М. С., Дутко А. О., Павлюк Н. М. Земельне право : підручник / за ред. О. І. Баїк. Львів : Навчально-науковий Інститут права, психології та інноваційної освіти Національного університету «Львівська політехніка», 2021. С. 112.

договір купівлі-продажу земельної ділянки сукупно спричиняє зміну земельних правовідносин, зокрема зміну суб'єктів права власності, то для продавця відбувається припинення земельних правовідносин. Згідно зі ст. 140 ЗК України¹⁸, підставами припинення права власності на землю, а отже і земельних правовідносин, можуть бути: смерть власника землі чи землекористувача, добровільна відмова власника від права на земельну ділянку, відчуження за рішенням власника земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності та для суспільних потреб, звернення стягнення на земельну ділянку на вимогу кредитора; конфіскація за рішенням суду; невідчуження земельної ділянки іноземними особами й особами без громадянства у встановлений строк у випадках, визначених ЗК України. Підстави припинення права користування земельною ділянкою визначені ст. 141 ЗК України¹⁹.

1.4. Право власності на землю

В *економічному розумінні* визначення власності як привласнення (присвоєння) індивідом предметів природи.

В *юридичному розумінні* власність на земельні ресурси є результатом закріплення суспільних відносин власності у правових нормах.

За своїм *юридичним змістом* право власності на землю становить надання можливостей володіння, користування та розпорядження земельними ресурсами фізичним та юридичним особам із метою задоволення їх інтересів, а також територіальним громадам та державі в особі їх органів від імені й в інтересах місцевих і регіональних об'єднань та усього суспільства у межах, визначених законом²⁰.

¹⁸ Земельний кодекс України від 25 жовтня 2001 року № 2768-III. URL: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>

¹⁹ Там само.

²⁰ Баїк О. І., Бобко У. П., Долинська М. С., Дутко А. О., Павлюк Н. М. Земельне право : навчальний посібник. Дрогобич : ПП «Посвіт», 2020. С. 81 ; Баїк О. І., Бобко У. П., Долинська М. С., Дутко А. О., Павлюк Н. М. Земельне право : підручник / за ред. О. І. Баїк. Львів : Навчально-науковий Інститут права, психології та інноваційної освіти Національного університету «Львівська політехніка», 2021. С. 114.

Згідно з ч. 1 ст. 78 ЗК України, *право власності на землю* – це право володіти, користуватися і розпоряджатися земельними ділянками.

Право власності на землю в об'єктивному розумінні становить сукупність або систему правових норм, які закріплюють, регламентують та охороняють відносини власності на земельні об'єкти та їх ресурси.

Право власності на землю в суб'єктивному розумінні – це сукупність правових норм, які регулюють відносини щодо володіння, користування і розпорядження земельними ділянками та їх використання власниками на свій розсуд для задоволення своїх матеріальних потреб та реалізації інших інтересів²¹.

Земельна власність в юридичному аспекті – це результат закріплення правовими нормами відносин володіння, користування та розпорядження землею особами, які юридично визнані власниками відповідних земельних ділянок²².

Зміст права власності на землю складають повноваження з *володіння, користування та розпорядження земельною ділянкою*.

Право володіння надає власнику можливості здійснювати господарське «панування» над земельною ділянкою і поширювати свою владу на всіх інших осіб, усуваючи їх від привласнення її корисних властивостей.

Право користування становить визнані законом можливості здобуття власником земельної ділянки її корисних властивостей для задоволення своїх матеріальних потреб за допомогою одержання плодів і доходів у результаті її господарської експлуатації та реалізації інших інтересів.

²¹ Баїк О. І., Бобко У. П., Долинська М. С., Дутко А. О., Павлюк Н. М. Земельне право : навчальний посібник. Дрогобич : ПП «Посвіт», 2020. С. 81–82; Баїк О. І., Бобко У. П., Долинська М. С., Дутко А. О., Павлюк Н. М. Земельне право : підручник / за ред. О. І. Баїк. Львів : Навчально-науковий Інститут права, психології та інноваційної освіти Національного університету «Львівська політехніка», 2021. С. 115.

²² Долинська М. С. Земельні питання в нотаріальній практиці : методичний посібник. Бібліотека нотаріуса. Додаток до журналу «Нотаріат для Вас». Комісія з аналізу, методології та прогнозування нотаріальної практики Української нотаріальної палати. Київ, 2012. С. 4.

Право розпорядження полягає у визнанні за власником і гарантованості законом, можливості вчинення відповідних дій, спрямованих на встановлення правової належності та визначення юридичної «долі» земельної ділянки.

Отже, *право власності на землю* – це врегульовані нормами земельного й інших галузей права суспільні відносини щодо володіння, користування та розпорядження земельною ділянкою.

Правові форми власності на землю

Законодавчими актами, які започаткували земельну реформу в незалежній Україні, є прийняті 18 грудня 1990 року акти: Постанова Верховної Ради України «Про земельну реформу», Земельний кодекс Української РСР²³.

Зокрема, у ч. 1 ст. 6 Кодексу зазначено, що для ведення селянського (фермерського) господарства земельна ділянка передається у довічне успадковуване володіння лише громадянам Української РСР²⁴.

Оскільки 15.03.1991 всі землі України оголошено об'єктом земельної реформи, то розпочався перерозподіл земель із передачею їх у приватну та колективну власність, а також у користування²⁵.

Важливе значення для аграрної реформи України мало прийняття Земельного кодексу України в редакції від 13 березня 1992 року. Зокрема, в ст. 6 Кодексу йшлося про надання земельних ділянок на праві приватної власності громадянам України, яке могло бути реалізоване ними для створення фермерських господарств. В Кодексі найдетальніше регламентовано земельні відносини саме фермерського господарства

²³ Долинська М. С. Еволюція правового регулювання землекористування фермерськими господарствами України. *Юридичний науковий електронний журнал*. 2023. № 4. С. 149.

²⁴ Долинська М. Основні етапи становлення фермерських господарств у незалежній Україні. *Науково-інформаційний вісник Івано-Франківського університету права імені Короля Данила Галицького. Серія Право*. Івано-Франківськ : Редакційно-видавничий відділ ЗВО «Університет Короля Данила», 2021. № 11 (23). С. 127.

²⁵ Долинська М. С. Фермерські господарства як суб'єкти агровиробництва : монографія. Львів : Галицька видавнича спілка, 2022. С. 9.

порівняно з іншими суб'єктами аграрного виробництва, що підкреслює значущість фермерства²⁶.

Із аналізу норм Конституції України 1996 року²⁷ вбачається, що у земельному праві також як і в інших галузях українського права безпосередньо втілені основні «конституційні» принципи держави. Слід виокремити передбачений ст. 8 Основного Законодавчого акту держави принцип, який закріплює і верховенство права, і верховенство закону в Україні²⁸.

Тільки 25 жовтня 2001 року в Україні був прийнятий новий Земельний кодекс України, який найповніше відповідає концепції земельної реформи²⁹.

Основним законодавчим актом, який установлює перелік значущих принципів земельного права, у незалежній українській державі є Земельний кодекс України³⁰.

За вищевказаним кодексом, визнаються чотири категорії суб'єктів права власності на землю: громадяни та юридичні особи, територіальні громади і держава. Таким чином, законодавцем запроваджено кілька нововведень щодо права власності на землю, зокрема: увідповіднено із Основним Законом держави форми власності на землю в Україні. Чинний кодекс розширив повноваження фізичних та юридичних осіб щодо земельних правовідносин³¹.

Відповідно до ч. 2 ст. 79 ЗК України³², право власності на земельну ділянку поширюється в її межах на поверхневий

²⁶ Долинська М. С. Правові засади створення та діяльності селянських (фермерських) господарств в Україні : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.06 / Львів. нац. ун-т ім. Івана Франка. Львів, 1999. С. 40 ; Долинська М. С. Фермерські господарства України: землекористування, порядок створення, діяльність та припинення діяльності. Харків : Страйд, 2005. С. 24.

²⁷ Конституція України : Закон України від 28.06.1996 № 254-вр/96-ВР. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254%D0%BA/96-D0%B2%D1%80#Text>

²⁸ Долинська М. Принципи земельного права України. *Аналітично-порівняльне правознавство*. 2022. № 1. С. 121–125.

²⁹ Долинська М. С. Фермерські господарства як суб'єкти агровиробництва : монографія. Львів : Галицька видавнича спілка, 2022. С. 79.

³⁰ Долинська М. Принципи земельного права України. *Аналітично-порівняльне правознавство*. 2022. № 1. С. 121–125.

³¹ Долинська М. С. Фермерські господарства як суб'єкти агровиробництва : монографія. Львів : Галицька видавнича спілка, 2022. С. 79.

³² Земельний кодекс України від 25 жовтня 2001 № 2768-III. *Відомості Верховної Ради України*. 2002. № 3–4. Ст. 27. URL: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>

(грунтовий) шар, а також на водні об'єкти, ліси і багаторічні насадження, які на ній знаходяться, якщо інше не встановлено законом та не порушує прав інших осіб.

Земля в Україні може перебувати у *приватній, комунальній та державній власності*.

Виникненню прав на землю присвячено розділ IV ЗК України, в якому визначені загальні підстави набуття права на земельні ділянки та придбання земельних ділянок на підставі цивільно-правових угод.

У *приватній власності* певного громадянина (ст. 81 ЗК України³³) або юридичної особи (ст. 82 ЗК України³⁴) може перебувати конкретно визначена на місцевості земельна ділянка.

Громадяни України, іноземні громадяни, особи без громадянства мають різні за обсягом права щодо набуття землі у власність.

Так, громадяни України можуть мати у власності будь-які землі, передача яких у власність передбачена ЗК України.

Іноземні особи й особи без громадянства можуть набувати права власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення в межах населених пунктів, а також на земельні ділянки сільськогосподарського призначення за межами населених пунктів, на яких розташовані об'єкти нерухомого майна, що належать їм на праві приватної власності.

Іноземні особи й особи без громадянства не можуть набувати у власність землі сільськогосподарського призначення. Якщо землі сільськогосподарського призначення вони прийняли у спадщину, то протягом року ці землі підлягають відчуженню. Земельні ділянки, на яких розташовані об'єкти нерухомого майна, можуть перебувати у цих осіб на праві приватної власності.

Юридичні особи теж можуть бути суб'єктами права приватної власності на земельні ділянки відповідно до ст. 82 ЗК України³⁵.

³³ Земельний кодекс України від 25 жовтня 2001 року № 2768-III. URL: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>

³⁴ Там само.

³⁵ Там само.

Водночас іноземні юридичні особи можуть набувати право власності на земельні ділянки несільськогосподарського призначення: а) у межах населених пунктів у разі придбання об'єктів нерухомого майна та для спорудження об'єктів, пов'язаних із здійсненням підприємницької діяльності в Україні; б) за межами населених пунктів у разі придбання об'єктів нерухомого майна³⁶.

У *комунальній власності* перебувають усі землі, в межах населених пунктів, окрім земель державної та приватної власності, а також земельні ділянки, на яких розташовані будівлі, споруди, інші об'єкти нерухомого майна комунальної власності незалежно від місця їх розташування (ст. 83 ЗК України)³⁷.

У *державній власності* перебувають усі землі України, крім земель комунальної та приватної власності (ст. 84 ЗК України³⁸).

Суб'єкти права власності на землю

Відповідно до ст. 80 ЗК України, суб'єктами права власності на землю є:

- громадяни та юридичні особи – на землі приватної власності;
- територіальні громади, які реалізують це право безпосередньо або через органи місцевого самоврядування, – на землі комунальної власності;
- держава, яка реалізує це право через відповідні органи державної влади, – на землі державної власності³⁹.

Громадяни України, згідно з ч. 1 ст. 81 ЗК України, набувають права власності на земельні ділянки на підставі:

- придбання за договорами купівлі-продажу, дарування, міни та за іншими цивільно-правовими угодами;
- безоплатної передачі із земель державної і комунальної власності;
- приватизації земельних ділянок, що були раніше надані їм у користування;

³⁶ Земельний кодекс України від 25 жовтня 2001 року № 2768-III. URL: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>

³⁷ Там само.

³⁸ Там само.

³⁹ Там само.

- прийняття спадщини;
- виділення в натурі (на місцевості) належної їм земельної частки (паю). Їх право на земельну ділянку посвідчується відповідними документами (договором купівлі-продажу, свідоцтвом про спадщину, державним актом про право власності на землю, рішенням суду тощо), і набуває чинності після державної реєстрації земельної ділянки⁴⁰.

Іноземці та особи без громадянства можуть набувати права власності на земельні ділянки відповідно до ч. 2 ст. 81 ЗК України у разі:

- а) придбання за договором купівлі-продажу, ренти, дарування, міни, іншими цивільно-правовими угодами;

- б) викупу земельних ділянок, на яких розташовані об'єкти нерухомого майна, що належать їм на праві власності;

- в) прийняття спадщини⁴¹.

Юридичні особи (засновані громадянами України або юридичними особами України) можуть набувати у власність земельні ділянки для здійснення підприємницької діяльності у разі (ч. 1 ст. 82 ЗК України):

- а) придбання за договором купівлі-продажу, ренти, дарування, міни, іншими цивільно-правовими угодами;

- б) внесення земельних ділянок її засновниками до статутного капіталу;

- в) прийняття спадщини;

- г) виникнення інших підстав, передбачених законом⁴².

Спільні підприємства, засновані за участю іноземних юридичних і фізичних осіб, можуть набувати право власності на земельні ділянки несільськогосподарського призначення у випадках, визначених ч.ч. 1, 2 ст. 82 ЗК України⁴³, та в порядку, встановленому ЗК України для іноземних юридичних осіб.

Водночас землі сільськогосподарського призначення, отримані в спадщину іноземними юридичними особами, підлягають відчуженню протягом одного року.

⁴⁰ Земельний кодекс України від 25 жовтня 2001 року № 2768-III. *Відомості Верховної Ради України*. 2002. № 3–4. Ст. 27. URL: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>

⁴¹ Там само.

⁴² Земельний кодекс України від 25 жовтня 2001 року № 2768-III. URL: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>

⁴³ Там само.

Територіальні громади, відповідно до ч. 5 ст. 83 ЗК України, набувають землю у комунальну власність у разі:

- а) передачі їм земель державної власності;
- б) відчуження земельних ділянок для суспільних потреб та з мотивів суспільної необхідності відповідно до закону;
- в) прийняття спадщини або переходу в їхню власність земельних ділянок, визнаних судом відумерлою спадщиною;
- г) придбання за договором купівлі-продажу, ренти, дарування, міни, іншими цивільно-правовими угодами;
- г) виникнення інших підстав, передбачених законом⁴⁴.

Територіальні громади сіл, селищ, міст можуть об'єднувати на договірних засадах належні їм земельні ділянки комунальної власності. Управління зазначеними земельними ділянками здійснюється відповідно до закону.

Держава на основі ч. 5 ст. 84 ЗК України⁴⁵ набуває права власності на землю у разі:

- а) відчуження земельних ділянок у власників з мотивів суспільної необхідності та для суспільних потреб;
- б) придбання за договорами купівлі-продажу, дарування, міни, іншими цивільно-правовими угодами;
- в) прийняття спадщини;
- г) передачі у власність державі земельних ділянок комунальної власності територіальними громадами;
- г) конфіскації земельної ділянки⁴⁶.

Права власників земельних ділянок

Важливим напрямом забезпечення реалізації права власності на землю є здійснення його суб'єктами наданих їм прав та виконання покладених на них обов'язків. Перелік і обсяг прав та обов'язків власників земельних ділянок визначено чинним законодавством.

Права власника земельної ділянки – це сукупність наданих йому законом суб'єктивних правочинностей щодо володіння, користування та розпорядження земельною ділянкою.

⁴⁴ Земельний кодекс України від 25 жовтня 2001 року № 2768-III. URL: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>

⁴⁵ Там само.

⁴⁶ Там само.

Перелік прав власників земельних ділянок викладено у ст. 90 ЗК України⁴⁷.

Право власника земельної ділянки щодо володіння нею полягає в тому, що він може утримувати земельну ділянку як свою власність, позначити її межі не тільки межовими знаками встановленого зразка, а й природними (дерева, кущі) чи рукотворними (тин, рів тощо) об'єктами з метою регулювання чи повної заборони доступу на земельну ділянку інших осіб⁴⁸.

Право власника щодо користування земельною ділянкою полягає в тому, що він може:

1) самостійно господарювати на землі, вирощуючи сільськогосподарські та інші культури, переробляючи вирощену продукцію чи здійснюючи несільськогосподарську діяльність. Виключним правом власника земельної ділянки є вибір способу її використання відповідно до цільового призначення земельної ділянки;

2) споруджувати жилі будинки, виробничі та інші будівлі і споруди. Однак спорудження власником земельної ділянки будівель і споруд може здійснюватися лише з дозволу органів державного архітектурно-будівельного контролю. В іншому разі таке спорудження вважатиметься незаконним;

3) вважати своєю власністю посіви і насадження сільськогосподарських та інших культур та вироблену сільськогосподарську продукцію, зведені на земельній ділянці відповідно до чинного законодавства будівлі та споруди. В земельному праві України діє презумпція належності власникові земельної ділянки розташованих на ній посівів, насаджень, будівель та споруд, якщо інше не передбачено виданим власником земельної ділянки актом чи угодою за його участю;

4) використовувати у встановленому порядку для власних потреб наявні на земельній ділянці загальнопоширені

⁴⁷ Земельний кодекс України від 25 жовтня 2001 року № 2768-III. URL: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>

⁴⁸ Баїк О. І., Бобко У. П., Долинська М. С., Дутко А. О., Павлюк Н. М. Земельне право : навчальний посібник. Дрогобич : ПП «Посвіт», 2020. С. 86–87; Баїк О. І., Бобко У. П., Долинська М. С., Дутко А. О., Павлюк Н. М. Земельне право : підручник / за ред. О. І. Баїк. Львів : Навчально-науковий Інститут права, психології та інноваційної освіти Національного університету «Львівська політехніка», 2021. С. 120–121.

корисні копалини, торф, лісові насадження, водні об'єкти, а також інші корисні властивості землі. Це право власника земельної ділянки характеризується певними особливостями.

По-перше, його об'єктом є не всі, а лише розташовані на земельній ділянці корисні копалини місцевого значення.

По-друге, власники земельних ділянок мають право використовувати корисні копалини місцевого значення, а також торф, лісові насадження, водні об'єкти та інші корисні властивості землі лише для власних потреб. Використання зазначених природних ресурсів власником земельної ділянки не для власних, а для інших потреб (для їх продажу чи виробництва певної продукції та матеріалів з метою продажу тощо) може здійснюватися лише після отримання додаткових дозволів відповідно до чинного законодавства.

По-третє, згідно зі ст. 23 Кодексу України про надра⁴⁹, право власників земельних ділянок на використання розташованих на земельних ділянках ряду природних ресурсів для власних потреб обмежене ще й певними просторовими межами. Так, вони можуть видобувати для своїх господарських та побутових потреб корисні копалини місцевого значення і торф загальною глибиною розробки до двох метрів, а також підземні води (крім мінеральних) для всіх потреб, крім виробництва фасованої питної води, за умови, що обсяг видобування підземних вод із кожного з водозаборів не перевищує 300 кубічних метрів на добу⁵⁰.

Право власника щодо розпорядження земельною ділянкою полягає в тому, що на підставі ст. 90 ЗК України⁵¹ він може:
1) відчужувати земельну ділянку на підставі договору купівлі-

⁴⁹ Кодекс України про надра від 27 липня 1994 року № 132/94-ВР. *Відомості Верховної Ради України*. 1994. № 36. Ст. 340. URL: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/en/132/94-vr>

⁵⁰ Баїк О. І., Бобко У. П., Долинська М. С., Дутко А. О., Павлюк Н. М. Земельне право : навчальний посібник. Дрогобич : ПП «Посвіт», 2020. С. 87–88; Баїк О. І., Бобко У. П., Долинська М. С., Дутко А. О., Павлюк Н. М. Земельне право : підручник / за ред. О. І. Баїк. Львів : Навчально-науковий Інститут права, психології та інноваційної освіти Національного університету «Львівська політехніка», 2021. С. 121–123.

⁵¹ Земельний кодекс України від 25 жовтня 2001 року № 2768-III. *Відомості Верховної Ради України*. 2002. № 3–4. Ст. 27. URL: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>

продажу, міни, дарування та інших цивільно-правових угод; 2) передавати земельну ділянку в оренду відповідно до Закону України від 6 жовтня 1998 року «Про оренду землі»; 3) передавати земельну ділянку в заставу (ст. 133 ЗК України); 4) передати земельну ділянку в спадщину шляхом написання заповіту та посвідчення його відповідно до встановлених вимог.

Слід також зазначити, що порушені права власників земельних ділянок підлягають відновленню у порядку, встановленому законом. Водночас власники ділянок мають право на відшкодування збитків, завданих порушенням права власності на земельну ділянку⁵².

Обов'язки власників земельних ділянок

Здійснення прав власника землі передбачає дотримання власником ділянки низки обов'язків, пов'язаних із володінням земельною ділянкою.

Обов'язки власників земельних ділянок передбачені в низці статей ЗК України та в деяких інших законодавчих актах. За своїм змістом обов'язки власника земельної ділянки можна поділити на три основні групи.

До *першої* з них належать обов'язки власників земельних ділянок, об'єктом яких є власна земельна ділянка. Так, згідно зі ст. 91 ЗК України, власник земельної ділянки зобов'язаний: а) забезпечувати її використання за цільовим призначенням. Навіть якщо власник ділянки самостійно не використовує її, а передав ділянку в оренду, він не звільняється від виконання обов'язку забезпечити цільове використання земельної ділянки. Укладаючи, наприклад, договір оренди землі, її власник повинен здійснювати договірний контроль за цільовим використанням земельної ділянки орендарем; б) підвищувати родючість ґрунтів та зберігати інші корисні властивості землі; в) своєчасно сплачувати земельний податок; г) своєчасно надавати відповідним органам виконавчої влади та органам

⁵² Баїк О. І., Бобко У. П., Долинська М. С., Дутко А. О., Павлюк Н. М. Земельне право : навчальний посібник. Дрогобич : ПП «Посвіт», 2020. С. 88 ; Баїк О. І., Бобко У. П., Долинська М. С., Дутко А. О., Павлюк Н. М. Земельне право : підручник / за ред. О. І. Баїк. Львів : Навчально-науковий Інститут права, психології та інноваційної освіти Національного університету «Львівська політехніка», 2021. С. 123.

місцевого самоврядування дані про стан і використання земель та інших природних ресурсів у порядку, встановленому законом; г) зберігати геодезичні знаки, протиерозійні споруди, мережі зрошувальних і осушувальних систем, які розташовані на земельній ділянці чи її межах.

До другої групи обов'язків власника земельної ділянки належать його обов'язки перед власниками та користувачами суміжних (земельні ділянки, які безпосередньо примикають до загальної межі) і сусідніх земельних ділянок. Так, ст. 91 ЗК України зобов'язує власника земельної ділянки не порушувати прав власників суміжних земельних ділянок та землекористувачів і додержуватися правил добросусідства. Зміст цього обов'язку конкретизовано у ст.ст. 103–109 ЗК України⁵³.

Третю групу обов'язків власників земельних ділянок становлять обов'язки щодо охорони не тільки земельної ділянки та розташованих на ній інших природних ресурсів, а й навколишнього природного середовища загалом. Відповідно до ЗК України, власники земельних ділянок у процесі володіння та користування ними зобов'язані додержуватися вимог законодавства про охорону довкілля, зокрема, додержуватися обмежень, пов'язаних з встановленням охоронних зон (ст. 112), зон санітарної охорони (ст. 113), санітарно-захисних зон (ст. 114), зон особливого режиму використання земель (ст. 115), прибережних захисних смуг (ст.ст. 60–62).

Окрім вищезазначених обов'язків, закон може встановлювати інші обов'язки власників земельних ділянок⁵⁴.

1.5. Право землекористування

Право користування землею у складі прав на землю посідає чільне місце. Воно відіграє важливу роль як передба-

⁵³ Земельний кодекс України від 25 жовтня 2001 року № 2768-III. URL: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>

⁵⁴ Баїк О. І., Бобко У. П., Долинська М. С., Дутко А. О., Павлюк Н. М. Земельне право : навчальний посібник. Дрогобич : ПП «Посвіт», 2020. С. 89–90; Баїк О. І., Бобко У. П., Долинська М. С., Дутко А. О., Павлюк Н. М. Земельне право : підручник / за ред. О. І. Баїк. Львів : Навчально-науковий Інститут права, психології та інноваційної освіти Національного університету «Львівська політехніка», 2021. С. 123–125.

чений законом спосіб вилучення та використання корисних властивостей землі. Правові приписи, присвячені регламентації відносин щодо використання землі, зосереджені у Главі 15 ЗК України.

Право землекористування як суб'єктивне право становить забезпечену і гарантовану державою правову можливість конкретної особи добувати у встановленому порядку корисні властивості землі⁵⁵.

Суб'єктами права землекористування є юридичні та фізичні особи, які в установленому законом порядку набули це право для досягнення відповідних цілей і мають у зв'язку з цим певні земельні права й обов'язки⁵⁶.

Об'єкт права землекористування – це те, з приводу чого формуються й існують відповідні земельні правовідносини. Таким об'єктом є певна індивідуально визначена та юридично відокремлена земельна ділянка (або її частина), яка перебуває у державній, комунальній або приватній власності, що закріплена за конкретним суб'єктом для використання згідно з її цільовим призначенням. Саме з приводу цієї ділянки виникають і здійснюються відповідні земельні правовідносини як форма реалізації суб'єктивного права, а також відповідні повноваження землекористувача: право володіння та право користування земельною ділянкою, а іноді й внутрішньогосподарського управління нею. Отже, таким об'єктом є земельна ділянка, місцерозташування і межі якої визначаються на місцевості з урахуванням її розміру⁵⁷.

⁵⁵ Баїк О. І., Бобко У. П., Долинська М. С., Дутко А. О., Павлюк Н. М. Земельне право : навчальний посібник. Дрогобич : ПП «Посвіт», 2020. С. 104; Баїк О. І., Бобко У. П., Долинська М. С., Дутко А. О., Павлюк Н. М. Земельне право : підручник / за ред. О. І. Баїк. Львів : Навчально-науковий Інститут права, психології та інноваційної освіти Національного університету «Львівська політехніка», 2021. С. 129.

⁵⁶ Там само.

⁵⁷ Баїк О. І., Бобко У. П., Долинська М. С., Дутко А. О., Павлюк Н. М. Земельне право : навчальний посібник. Дрогобич : ПП «Посвіт», 2020. С. 104; Баїк О. І., Бобко У. П., Долинська М. С., Дутко А. О., Павлюк Н. М. Земельне право : підручник / за ред. О. І. Баїк. Львів : Навчально-науковий Інститут права, психології та інноваційної освіти Національного університету «Львівська політехніка», 2021. С. 130.

Отже, *право землекористування* – це система правових норм, закріплених у земельному законодавстві, що регулюють суспільні відносини, пов'язані з одержанням корисних властивостей земельних ресурсів.

Водночас право землекористування можна розглядати як правовідносини, що включають сукупність наданих прав і покладених обов'язків, пов'язаних із здійсненням землекористування. У цьому зв'язку право землекористування має комплексний характер, що систематизує законодавчі вимоги і поєднує їх у земельно-правовий інститут, а також охоплює правомочності суб'єктів-користувачів земельних ділянок та регламентує їх права і обов'язки, що реалізуються у конкретних правовідносинах.

Право землекористування є правомочністю фізичної або юридичної особи щодо користування земельною ділянкою, що виникає в процесі використання земельних ресурсів. Правомочність як суб'єктивне право землекористувача надає його володарю можливості для добування корисних властивостей конкретної земельної ділянки⁵⁸.

Право землекористування як важливий правовий інститут земельного правовідношення та правомочності землекористувача базується на фундаментальних конституційних положеннях і вимогах земельного законодавства. Йому характерні певні принципи, які передбачені в ст. 5 ЗК України⁵⁹, присвячені правовому регулюванню використання окремих категорій земель, включені у зміст прав і обов'язків землекористувачів тощо.

Юридичний зміст поняття «користування земельними ділянками» становлять права й обов'язки землекористувачів.

⁵⁸ Баїк О. І., Бобко У. П., Долинська М. С., Дутко А. О., Павлюк Н. М. Земельне право : навчальний посібник. Дрогобич : ПП «Посвіт», 2020. С. 105; Баїк О. І., Бобко У. П., Долинська М. С., Дутко А. О., Павлюк Н. М. Земельне право : підручник / за ред. О. І. Баїк. Львів : Навчально-науковий Інститут права, психології та інноваційної освіти Національного університету «Львівська політехніка», 2021. С. 130–131.

⁵⁹ Земельний кодекс України від 25 жовтня 2001 року № 2768-III. URL: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>

Відповідно до ч. 1 ст. 95 ЗК України⁶⁰, землекористувачі, якщо інше не передбачено законом або договором, *мають право*:

- самостійно господарювати на землі;
- власності на посіви і насадження сільськогосподарських та інших культур, на вироблену продукцію;
- використовувати у встановленому порядку для власних потреб наявні на земельній ділянці загальнопоширені корисні копалини, торф, ліси, водні об'єкти, а також інші корисні властивості землі;
- на відшкодування збитків у випадках, передбачених законом;
- споруджувати жилі будинки, виробничі та інші будівлі і споруди.

Лише деякі з перелічених прав землекористувачів збігаються з правами власників земельних ділянок, які є більш широкими. Крім того, у переліку немає вказівки на правомочності володіння та користування земельною ділянкою, що характерно землекористуванню. Проте без права володіння земельною ділянкою не може бути й права землекористування. Однак водночас важливе значення має положення земельного закону про те, що порушені права землекористувачів підлягають відновленню у порядку, встановленому законом⁶¹.

Як відомо, суб'єктивним правам кореспондують відповідні юридичні обов'язки. З огляду на це ст. 96 ЗК України покладає на землекористувачів такі *обов'язки*:

- забезпечувати використання землі за цільовим призначенням та за свій рахунок приводити її у попередній стан у разі незаконної зміни її рельєфу, за винятком випадків незаконної зміни рельєфу не власником такої земельної ділянки;
- додержуватися вимог законодавства про охорону довкілля;
- своєчасно сплачувати земельний податок або орендну плату;

⁶⁰ Земельний кодекс України від 25 жовтня 2001 року № 2768-III. URL: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>

⁶¹ Земельне право : підручник. 3-тє вид., доп. і перероб. ; за ред. М. В. Шульги. Харків : Юрайт, 2023. 592 с.

- не порушувати прав власників суміжних земельних ділянок та землекористувачів;
- підвищувати родючість ґрунтів і зберігати інші корисні властивості землі;
- своєчасно надавати відповідним органам виконавчої влади та органам місцевого самоврядування дані про стан і використання земель та інших природних ресурсів у порядку, встановленому законом;
- дотримуватися правил добросусідства й обмежень, пов'язаних із встановленням земельних сервітутів та охоронних зон;
- зберігати геодезичні знаки, протиерозійні споруди, мережі зрошувальних і осушувальних систем⁶².

Наведений перелік юридичних обов'язків також не є вичерпним, тому що ЗК України покладені й деякі інші обов'язки на землекористувачів⁶³.

Поряд із правами й обов'язками всіх землекористувачів, земельним законодавством передбачені спеціальні права й обов'язки при використанні земельних ділянок для проведення розвідувальних робіт. Так, згідно з ст. 97 ЗК України, підприємства, установи та організації, які здійснюють геологознімальні, пошукові, геодезичні та інші розвідувальні роботи, можуть проводити їх на підставі договору з власником землі або за погодженням із землекористувачем з визначенням строків та місця проведення таких робіт.

Значний інтерес викликає широке коло прав землекористувачів, закріплене у спеціальних земельних законах, що регулюють окремі види користування земельними ділянками. До таких прав відноситься, наприклад, право оренди земельної ділянки на її переважне придбання у власність. У спеціальних законах можна знайти і численні юридичні

⁶² Земельний кодекс України від 25 жовтня 2001 року № 2768-III. URL: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>

⁶³ Баїк О. І., Бобко У. П., Долинська М. С., Дутко А. О., Павлюк Н. М. Земельне право : навчальний посібник. Дрогобич : ПП «Посвіт», 2020. С. 107; Баїк О. І., Бобко У. П., Долинська М. С., Дутко А. О., Павлюк Н. М. Земельне право : підручник / за ред. О. І. Баїк. Львів : Навчально-науковий Інститут права, психології та інноваційної освіти Національного університету «Львівська політехніка», 2021. С. 133.

обов'язки, які покладені на землекористувачів. Так, за ст. 25 Закону України від 14 січня 2000 р. «Про меліорацію земель» землекористувачі зобов'язані зберігати та відтворювати родючість ґрунтів, біологічну різноманітність та екологічну рівновагу у навколишньому природному середовищі. І загальні права й обов'язки землекористувачів, і передбачені в спеціальних законах права можуть здійснюватися, а обов'язки виконуватися з огляду на їх пряме надання чи покладання законом або реалізовуватися за допомогою вступу в конкретні правовідносини шляхом укладення відповідних договорів і вчинення інших правочинів⁶⁴.

Суб'єкти й об'єкти права землекористування

Суб'єктами права землекористування є юридичні та фізичні особи, які в установленому законом порядку набули це право для досягнення відповідних цілей і мають у зв'язку з цим певні земельні права й обов'язки.

Юридичною особою ЦК України⁶⁵ (ст. 80) вважає організацію, створену і зареєстровану в установленому законом порядку. З-поміж юридичних осіб залежно від порядку їх створення закон розрізняє юридичних осіб приватного та юридичних осіб публічного права. Останні створюються розпорядчими актами Президента України, органу державної влади, органу влади Автономної Республіки Крим або органу місцевого самоврядування. Створені розпорядчим способом юридичні особи як землекористувачі функціонують для здійснення завдань публічного характеру.

Порядок їх створення та правовий статус установлюється законодавством України. Поміж їх організаційно-правових форм самостійне місце посідають установи та підприємства.

Установою вважається організація, створена однією або кількома особами (засновниками), які не беруть участі

⁶⁴ Баїк О. І., Бобко У. П., Долинська М. С., Дутко А. О., Павлюк Н. М. Земельне право : навчальний посібник. Дрогобич : ПП «Посвіт», 2020. С. 107–108; Баїк О. І., Бобко У. П., Долинська М. С., Дутко А. О., Павлюк Н. М. Земельне право : підручник / за ред. О. І. Баїк. Львів : Навчально-науковий Інститут права, психології та інноваційної освіти Національного університету «Львівська політехніка», 2021. С. 133–134.

⁶⁵ Цивільний кодекс України : Закон України від 16.01.2003 № 435-IV. URL: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/435-15>

в управлінні нею, шляхом об'єднання (виділення) їхнього майна для досягнення мети, визначеної засновниками, за рахунок цього майна (ст. 83 ЦК України)⁶⁶.

Підприємство – це самостійний господарюючий статутний суб'єкт, який має права юридичної особи і здійснює виробничу, науково-дослідну і комерційну діяльність із метою одержання відповідного прибутку (доходу). Самостійними видами підприємств залежно від форм власності є, зокрема, комунальне підприємство, засноване на власності відповідної територіальної громади, і державне підприємство, засноване на державній власності, у тому числі казенне підприємство.

Передбачена законом можливість підприємств, установ та організацій бути самостійним суб'єктом землекористування становить їх земельну правоздатність. Така правоздатність завжди відповідає цілям і завданням діяльності юридичної особи, які закріплені у статутних документах.

Поняття земельної правоздатності застосовується лише до суб'єктів, які здійснюють землекористування. Правомочності різних державних органів та органів місцевого самоврядування щодо розпорядження, управління землею, регулювання земельних відносин впливають із компетенції цих органів, якою вони наділені державою. Водночас можлива ситуація, коли в одній особі уособлюються й органи, які здійснюють управління землею, й землекористувачі⁶⁷.

Юридичні особи, які володіють земельною правоздатністю, завжди дієздатні, тобто вони здатні своїми діями набувати і здійснювати права й обов'язки у галузі землекористування. Земельна праводієздатність може бути характерна лише самостійно оформленим як єдине ціле юридичним особам, а не їх структурним підрозділам. Юридичні особи, що володіють земельною праводієздатністю, набувають статусу суб'єктів

⁶⁶ Цивільний кодекс України : Закон України від 16.01.2003 № 435-IV. URL: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/435-15>

⁶⁷ Баїк О. І., Бобко У. П., Долинська М. С., Дутко А. О., Павлюк Н. М. Земельне право : навчальний посібник. Дрогобич : ПП «Посвіт», 2020. С. 109; Баїк О. І., Бобко У. П., Долинська М. С., Дутко А. О., Павлюк Н. М. Земельне право : підручник / за ред. О. І. Баїк. Львів : Навчально-науковий Інститут права, психології та інноваційної освіти Національного університету «Львівська політехніка», 2021. С. 135.

землекористування з моменту надання їм земельної ділянки, у зв'язку з чим у них виникають суб'єктивні земельні права й обов'язки. Із-поміж суб'єктів землекористування розрізняють сільськогосподарські та несільськогосподарські державні та комунальні підприємства, установи й організації. Першим надаються земельні ділянки у постійне користування для науково-дослідних, навчальних цілей та ведення товарного сільськогосподарського виробництва (ст. 24 ЗК України), другим – для здійснення відповідної несільськогосподарської діяльності (ст. 65 ЗК України)⁶⁸.

Окрім того, вони можуть використовувати земельні ділянки на умовах оренди. Недержавні й некомунальні юридичні особи можуть бути суб'єктами лише орендного землекористування.

Із-поміж суб'єктів землекористування самостійне місце посідають районні, обласні, Київська і Севастопольська міські державні адміністрації, Рада Міністрів Автономної Республіки Крим і Кабінет Міністрів України, а також сільські, селищні, міські, районні та обласні ради, Верховна Рада Автономної Республіки Крим у межах повноважень, визначених законом. Вони, зокрема, можуть здійснювати орендне землекористування (ст. 5 Закону України «Про оренду землі»). Суб'єктами землекористування можуть бути іноземні юридичні особи, міжнародні об'єднання та організації, а також іноземні держави, які на підставі договору оренди як орендарі здійснюють право володіння і користування земельною ділянкою.

Певні особливості характерні фізичним особам як суб'єктам права землекористування. Серед них чинне земельне законодавство розрізняє громадян України, іноземців та осіб без громадянства. Ця категорія суб'єктів може здійснювати використання землі на умовах оренди, обмежено користуватися чужою земельною ділянкою тощо⁶⁹.

⁶⁸ Баїк О. І., Бобко У. П., Долинська М. С., Дутко А. О., Павлюк Н. М. Земельне право : навчальний посібник. Дрогобич : ПП «Посвіт», 2020. С. 110; Баїк О. І., Бобко У. П., Долинська М. С., Дутко А. О., Павлюк Н. М. Земельне право : підручник / за ред. О. І. Баїк. Львів : Навчально-науковий Інститут права, психології та інноваційної освіти Національного університету «Львівська політехніка», 2021. С. 136.

⁶⁹ Там само.

Громадяни як суб'єкти права землекористування повинні бути правоздатними та дієздатними у зазначеній сфері. Земельна правоздатність громадян виявляється в їх здатності бути носіями прав і обов'язків щодо використання земель. Вона виникає у громадянина з моменту народження і припиняється з його смертю. Як і цивільна правоздатність, вона визнається рівною мірою за всіма громадянами. Цю правоздатність не слід плутати з правом на отримання земельної ділянки в користування, тобто із суб'єктивним правом. Самостійне значення для громадян має поняття земельної дієздатності. Оскільки вона припускає свідому поведінку особи, яка має юридичні наслідки, то така поведінка вимагає певного життєвого досвіду і правильного розуміння значення своїх учинків. Отож земельна дієздатність може бути визнана за громадянами не в однаковому обсязі⁷⁰.

Земельна дієздатність характерна в повному обсязі тільки повнолітнім, а також особам, які вступили до шлюбу до досягнення повноліття, та деяким іншим особам.

Земельна правоздатність реалізується громадянином індивідуально або у складі об'єднання. Наприклад, згідно зі ст. 36 ЗК України⁷¹, громадянам або їх об'єднанням із земель державної або комунальної власності можуть надаватися в оренду земельні ділянки для городництва.

Іноді земельна ділянка юридично закріплюється за певним громадянином, а право користування нею здійснюють всі члени сім'ї або родичі, які володіють земельною правоздатністю. Так, особисте селянське господарство не має статусу юридичної особи. Відповідно до Закону України від 15 травня 2003 року «Про особисте селянське господарство» (ст. 1), такі господарства можуть створюватися фізичною особою індивідуально або особами, які перебувають у сімейних чи родинних

⁷⁰ Баїк О. І., Бобко У. П., Долинська М. С., Дутко А. О., Павлюк Н. М. Земельне право : навчальний посібник. Дрогобич : ПП «Посвіт», 2020. С. 111; Баїк О. І., Бобко У. П., Долинська М. С., Дутко А. О., Павлюк Н. М. Земельне право : підручник/ за ред. О. І. Баїк. Львів : Навчально-науковий Інститут права, психології та інноваційної освіти Національного університету «Львівська політехніка», 2021. С. 137.

⁷¹ Земельний кодекс України від 25 жовтня 2001 року № 2768-III. URL: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>

відносинах і спільно проживають, з метою задоволення особистих потреб у порядку, встановленому законом⁷². Громадяни – члени особистого селянського господарства – використовують на умовах оренди відповідні земельні ділянки.

Об'єкт права землекористування – це те, з приводу чого формуються й існують відповідні земельні правовідносини. Таким об'єктом є певна індивідуально визначена та юридично відокремлена земельна ділянка (або її частина), яка перебуває у державній, комунальній або приватній власності, що закріплена за конкретним суб'єктом для використання згідно з її цільовим призначенням. Саме з приводу цієї ділянки виникають і здійснюються відповідні земельні правовідносини як форма реалізації суб'єктивного права, а також відповідні повноваження землекористувача: право володіння та право користування земельною ділянкою, а іноді й внутрішньогосподарського управління нею. Отже, таким об'єктом є земельна ділянка, місцерозташування і межі якої визначаються на місцевості з урахуванням її розміру⁷³.

Закон не виключає можливості використання однією юридичною особою кількох земельних ділянок різного цільового призначення. У деяких випадках право користування певними земельними ділянками може бути пов'язане з необхідністю надання одній юридичній особі двох або більше різних природних об'єктів. Наприклад, для розроблення родовищ корисних копалин гірничодобувним підприємствам надаються у користування не тільки ділянки надр у межах гірничих відводів, а й відповідні земельні ділянки, необхідні для експлуатації надр⁷⁴.

⁷² Про особисте селянське господарство : Закон України від 15.05.2003 № 742-IV. URL: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/742-15>

⁷³ Баїк О. І., Бобко У. П., Долинська М. С., Дутко А. О., Павлюк Н. М. Земельне право : навчальний посібник. Дрогобич : ПП «Посвіт», 2020. С. 111; Баїк О. І., Бобко У. П., Долинська М. С., Дутко А. О., Павлюк Н. М. Земельне право : підручник / за ред. О. І. Баїк. Львів : Навчально-науковий Інститут права, психології та інноваційної освіти Національного університету «Львівська політехніка», 2021. С. 137.

⁷⁴ Баїк О. І., Бобко У. П., Долинська М. С., Дутко А. О., Павлюк Н. М. Земельне право : навчальний посібник. Дрогобич : ПП «Посвіт», 2020. С. 113; Баїк О. І., Бобко У. П., Долинська М. С., Дутко А. О., Павлюк Н. М. Земельне право : підручник / за ред. О. І. Баїк. Львів : Навчально-науковий Інститут права, психології та інноваційної освіти Національного університету «Львівська політехніка», 2021. С. 138.

Об'єкти права землекористування класифікують з урахуванням, наприклад, того, за рахунок яких земель вони надані (державної, комунальної чи приватної власності). Класифікація цих об'єктів можлива і за іншими ознаками. Так, якщо підставою класифікації вважати основне цільове призначення земельних ділянок, то можна розрізняти об'єкти сільськогосподарського та несільськогосподарського призначення тощо⁷⁵.

Види права землекористування

Право землекористування в будь-якому наведеному розумінні характеризується певними різновидами. В основу наукової класифікації цього права можуть бути покладені суттєві ознаки чи критерії, які відображають спільні та відмінні риси між окремими його видами. Насамперед для права землекористування як права безпосередньої експлуатації землі такою ознакою є конкретна ціль землекористування (виращування сільськогосподарських культур, здійснення забудови тощо). Право землекористування як правовий інститут поділяється на види за основним цільовим призначенням земельної ділянки і за суб'єктами цього права. Саме єдністю цих двох моментів визначаються особливості головного змісту того чи іншого виду права землекористування⁷⁶.

Поділ видів землекористування на підвиди є у разі конкретизації основного цільового призначення земельної ділянки і диференціації суб'єкта землекористування як родового поняття. Так, з урахуванням об'єкта і суб'єкта права землекористування можна розрізняти, наприклад, право державних чи комунальних підприємств і право громадян на користування землями сільськогосподарського призначення.

На зміст права землекористування суттєво впливають строки, на які надаються земельні ділянки. З урахуванням цього критерію раніше традиційно розрізнялося постійне та тимчасове землекористування.

⁷⁵ Баїк О. І., Бобко У. П., Долинська М. С., Дутко А. О., Павлюк Н. М. Земельне право : навчальний посібник. Дрогобич : ПП «Посвіт», 2020. С. 113; Баїк О. І., Бобко У. П., Долинська М. С., Дутко А. О., Павлюк Н. М. Земельне право : підручник / за ред. О. І. Баїк. Львів : Навчально-науковий Інститут права, психології та інноваційної освіти Національного університету «Львівська політехніка», 2021. С. 139.

⁷⁶ Там само.

Чинне земельне законодавство не передбачає тимчасового використання землі. Водночас перехідними положеннями ЗК України встановлено, що суб'єкти, які одержали ділянки до введення в дію чинного ЗК України на певний строк, тобто в тимчасове користування, зберігають право на ці ділянки до закінчення строку.

Важливе місце поміж видів права землекористування посідає використання земельних ділянок на умовах оренди – строкове платне володіння і користування землею на підставі договору. Орендне землекористування як спеціальний вид використання земельних ресурсів є достатньо розвинутим правовим інститутом земельного права.

Певні особливості прав і обов'язків землекористувачів є при первинному і вторинному користуванні землею. Права первинного землекористувача походять безпосередньо від права власності на землю. Відповідно й обов'язки, що стосуються використання землі, цей суб'єкт несе тільки перед власником земельної ділянки. Вторинний же землекористувач отримує земельну ділянку або її частину, яка раніше була надана первинному землекористувачу. Тому права вторинного землекористувача похідні й залежні і від права власності на землю, і відповідних прав первинного землекористувача. Водночас вторинний землекористувач несе обов'язки щодо використання землі не тільки перед власником, а й перед первинним землекористувачем. Прикладом співвідношення первинного і вторинного землекористування може бути оренда земельної ділянки та її суборенда. Первинним землекористувачем тут є орендар, а вторинним – суборендар⁷⁷.

Чинне земельне законодавство регулює право концесійного землекористування, яке слід розглядати як самостійний вид використання земель. Концесією земельної ділянки іноді обґрунтовано вважають сукупність правовідносин, змістом

⁷⁷ Баїк О. І., Бобко У. П., Долинська М. С., Дутко А. О., Павлюк Н. М. Земельне право : навчальний посібник. Дрогобич : ПП «Посвіт», 2020. С. 114–115; Баїк О. І., Бобко У. П., Долинська М. С., Дутко А. О., Павлюк Н. М. Земельне право : підручник / за ред. О. І. Баїк. Львів : Навчально-науковий Інститут права, психології та інноваційної освіти Національного університету «Львівська політехніка», 2021. С. 140–141.

яких є надання вітчизняним або іноземним суб'єктам господарювання – концесіонерам державою або територіальною громадою – концесієдавцем на підставі договору виключного права на земельну ділянку для здійснення концесійної діяльності з метою задоволення суспільних потреб і отримання прибутку на платній та строковій основі, за умови взяття концесіонером на себе відповідних зобов'язань з реалізації суспільного інтересу, раціонального використання та охорони землі.

Певна специфіка прав та обов'язків землекористувачів притаманна загальному, відособленому та сумісному користуванню землею.

Характерною рисою загального землекористування є те, що його може здійснювати необмежене коло осіб, які не пов'язані між собою взаємними правами й обов'язками. Таке право здійснюється щодо використання вулиць, доріг, площ у населених пунктах, берегових смуг тощо. Об'єкти цього права не закріплюються за конкретними землекористувачами, а перебувають в управлінні відповідних органів чи юридичних осіб, які поряд з іншими суб'єктами користуються або можуть користуватися цією землею⁷⁸.

Якщо земля закріплюється за однією особою, то відбувається відособлене землекористування. Ця категорія вживається лише як протиставлення загальному чи сумісному землекористуванню.

Право сумісного землекористування характеризується тим, що, на відміну від загального, коло сумісних користувачів чітко визначене, й вони стосовно одні одних мають певні права й обов'язки. Водночас права і обов'язки одного з них не є джерелом прав та обов'язків іншого сумісного землекористувача, тобто вони рівноправні. Це право належить, приміром, власникам різних об'єктів нерухомості, нерозривно пов'язаних із землею, зокрема, громадянам – співвласникам індивідуальних будівель, належних їм на праві спільної власності.

⁷⁸ Баїк О. І., Бобко У. П., Долинська М. С., Дутко А. О., Павлюк Н. М. Земельне право : навчальний посібник. Дрогобич : ПП «Посвіт», 2020. С. 114–115; Баїк О. І., Бобко У. П., Долинська М. С., Дутко А. О., Павлюк Н. М. Земельне право : підручник / за ред. О. І. Баїк. Львів : Навчально-науковий Інститут права, психології та інноваційної освіти Національного університету «Львівська політехніка», 2021. С. 140–141.

Сумісне землекористування обумовлене неподільністю об'єкта права власності, який нерозривно пов'язаний з обслуговуючою його земельною ділянкою.

Окрім традиційних видів права землекористування, чинне земельне та цивільне законодавство України виокремлює право власника або користувача земельної ділянки на обмежене платне або безоплатне користування чужою земельною ділянкою (ділянками) – право земельного сервітуту та право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) або для забудови (суперфіцій)⁷⁹.

Правова регламентація наведених видів права землекористування здійснюється приписами, зосередженими відповідно у главах 16 та 16¹ ЗК України, а також цивільно-правовими нормами.

Класифікація видів права землекористування можлива і за іншими ознаками. Так, можна розрізнити колективні й індивідуальні форми використання землі, її сільськогосподарську та несільськогосподарську експлуатацію тощо. Наприклад, законодавство регламентує використання землі для здійснення колективного й індивідуального городництва та садівництва тощо⁸⁰.

Право постійного і тимчасового користування земельною ділянкою

Відповідно до ЗК України, землекористування може бути *постійним* або *тимчасовим*.

Постійним визнається землекористування без заздалегідь установленого строку. Відповідно до ч. 1 ст. 92 ЗК України,

⁷⁹ Баїк О. І., Бобко У. П., Долинська М. С., Дутко А. О., Павлюк Н. М. Земельне право : навчальний посібник. Дрогобич : ПП «Посвіт», 2020. С. 115; Баїк О. І., Бобко У. П., Долинська М. С., Дутко А. О., Павлюк Н. М. Земельне право : підручник / за ред. О. І. Баїк. Львів : Навчально-науковий Інститут права, психології та інноваційної освіти Національного університету «Львівська політехніка», 2021. С. 142.

⁸⁰ Баїк О. І., Бобко У. П., Долинська М. С., Дутко А. О., Павлюк Н. М. Земельне право : навчальний посібник. Дрогобич : ПП «Посвіт», 2020. С. 115; Баїк О. І., Бобко У. П., Долинська М. С., Дутко А. О., Павлюк Н. М. Земельне право : підручник / за ред. О. І. Баїк. Львів : Навчально-науковий Інститут права, психології та інноваційної освіти Національного університету «Львівська політехніка», 2021. С. 143.

право постійного користування земельною ділянкою – це право володіння і користування земельною ділянкою, яка перебуває у державній або комунальній власності, без установлення строку⁸¹.

На відміну від права власності на землю, праву землекористування характерні тільки правомочності володіння та користування земельною ділянкою. Їх нормативно-правовий зміст незначно відрізняється від аналогічних правомочностей власника землі. Однак правомочність розпорядження завжди є за власниками земельних ділянок. Такою правомочністю у праві постійного землекористування володіє держава або відповідна територіальна громада.

Спільною рисою права власності на землю і права постійного землекористування є їх безстроковість. Не встановлений заздалегідь строк права постійного землекористування, так само як і права власності, надає сталого характеру постійному землекористуванню та підвищує ступінь стабільності правомочностей землекористувача. У цьому полягає перевага права постійного землекористування перед іншими видами користування земельними ділянками.

Особливості цього виду землекористування полягають у його суб'єктному та об'єктному складі, а також стосуються характеру постійного землекористування. Найперше слід зазначити, що, згідно з чинним ЗК України, сфера поширення постійного землекористування суттєво обмежена. Воно, по-перше, стосується лише певної категорії суб'єктів, по-друге, може здійснюватися тільки на землях, що належать до державної або комунальної власності.

Суб'єктами права постійного землекористування є лише юридичні особи, які у встановленому законом порядку набули цього права для досягнення відповідних цілей і мають у зв'язку з цим певні земельні права й обов'язки. Відповідно до ст. 92 ЗК України⁸², право постійного користування

⁸¹ Земельний кодекс України від 25 жовтня 2001 року № 2768-III. URL: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>

⁸² Земельний кодекс України від 25 жовтня 2001 року № 2768-III. *Відомості Верховної Ради України*. 2002. № 3–4. Ст. 27. URL: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>

земельною ділянкою можуть здійснювати підприємства, установи й організації, що належать до державної або комунальної власності та громадські організації інвалідів України, їх підприємства (об'єднання), установи та організації. До виключного кола суб'єктів, які можуть набувати право постійного користування земельною ділянкою, закон відносить лише деякі види юридичних осіб. Із-поміж них можна виокремити, наприклад, державні сільськогосподарські, промислові, будівельні та транспортні підприємства, комунальні житлово-експлуатаційні підприємства, які здійснюють управління житловими комплексами та надають комунальні послуги, оздоровчі, природоохоронні й наукові установи та навчальні заклади державної або комунальної власності, органи державної влади та місцевого самоврядування, лісгосподарські та водогосподарські організації, організації інвалідів України, та деякі інші. Водночас постійними землекористувачами можуть бути не лише державні та комунальні підприємства, а й установи й організації. Саме вони можуть набувати статусу постійних землекористувачів.

Окремі категорії постійних землекористувачів можуть здійснювати не тільки постійне, а й орендне землевикористання. Така можливість передбачена ст. 24 ЗК України, зокрема, для державних і комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій. Вони можуть орендувати земельні ділянки, що перебувають у власності громадян та юридичних осіб. Особливість постійного користування зазначених суб'єктів землями сільськогосподарського призначення полягає в тому, що ці землі можуть бути приватизовані у порядку, встановленому ст. 25 ЗК України⁸³.

Об'єктами права постійного землекористування можуть бути лише земельні ділянки, які надаються з усіх категорій земель, що перебувають у державній чи комунальній власності. Значна частина цих земель відповідно до ст.ст. 83, 84

⁸³ Земельний кодекс України від 25 жовтня 2001 року № 2768-III. *Відомості Верховної Ради України*. 2002. № 3–4. Ст. 27. URL: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>

⁸⁴ Земельний кодекс України від 25 жовтня 2001 року № 2768-III. URL: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>

ЗК України⁸⁴ не може передаватися у приватну власність, оскільки задовольняє важливі соціально-економічні, екологічні, наукові, оздоровчі й інші публічні інтереси. У зв'язку із цим через право постійного користування наведеними землями забезпечується пріоритет саме публічних потреб.

Право постійного землекористування характеризується безстроковістю. Відсутність заздалегідь встановленого строку права постійного землекористування, з одного боку, надає цьому виду землекористування сталого характеру, а з іншого – підвищує ступінь стабільності правомочностей постійного землекористувача.

Відповідно до ст. 126 ЗК України, право власності, користування земельною ділянкою оформлюється згідно з Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень».

Право постійного землекористування може бути класифіковано за різними критеріями. Так, з урахуванням використання земельних ділянок за основним цільовим призначенням можна розрізняти право постійного землекористування для задоволення сільськогосподарських потреб і потреб житлового та громадського будівництва, потреб промисловості, транспорту, зв'язку й оборони, для оздоровчих, рекреаційних, природоохоронних та історико-культурних потреб, ведення лісового та водного господарства тощо. Своєю чергою, право постійного сільськогосподарського землекористування державні і комунальні сільськогосподарські підприємства, установи й організації здійснюють для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, а також для досягнення науково-дослідних і навчальних цілей. Кожен різновид права постійного землекористування характеризується своїми особливостями, що зумовлені метою, для якої надається земельна ділянка, умовами користування нею, правами та обов'язками землекористувачів тощо.

Відповідно *тимчасовим* вважається землекористування строкове. Строки тимчасового землекористування визначені ЗК України.

Залежно від строку, на який земельна ділянка надана у користування, цей вид землекористування поділяється на два підвиди: *тимчасове короткострокове* і *тимчасове*

довгострокове користування земельною ділянкою. Короткостроковим вважається користування землею на строк до трьох років, довгостроковим – на строк від трьох до двадцяти п'яти років. У разі виробничої необхідності ці строки законодавство дозволяє продовжити на період, що не перевищує одного строку відповідно короткострокового або довгострокового тимчасового користування землею.

Окрім поділу за строками, тимчасове землекористування також поділяється на такі підвиди: тимчасове землекористування, що виникає на підставі рішення (адміністративного акта) власника ділянки, та тимчасове землекористування, що виникає на підставі договору. Згідно зі ст. 93 ЗК України, земельні ділянки можуть передаватися в оренду – строкове платне володіння і користування земельною ділянкою на підставі договору. Оренда землі також є підвидом тимчасового користування землею. Право орендного і концесійного землекористування визначаються і як право спеціального землекористування.

Правове регулювання оренди землі

Більш детально відносини, пов'язані з орендою земельних ділянок, окрім ЗК України, регулюються Законом України від 6 жовтня 1998 року «Про оренду землі».

У ст. 1 цього Закону зазначено, що *оренда землі* – це засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для проведення підприємницької та інших видів діяльності.

Відповідно до ч. 1 ст. 93 ЗК, *право оренди земельної ділянки* – це засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для провадження підприємницької та іншої діяльності.

Згідно з ст. 3 Закону України «Про оренду землі»⁸⁵, об'єктами оренди є земельні ділянки, що перебувають у власності громадян та юридичних осіб, комунальній або державній власності, тобто земельні ділянки усіх суб'єктів права земельної власності.

⁸⁵ Про оренду землі : Закон України від 6 жовтня 1998 року № 161-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/161-14#Text>

Об'єктами оренди можуть бути земельні ділянки разом із насадженнями, будівлями, спорудами, водоймами, які розміщені на них. Будівлі та споруди можуть бути самостійними об'єктами орендних відносин як майно або майновий комплекс.

Суб'єктами орендних відносин, пов'язаних з використанням земельних ділянок на орендних засадах, є орендодавці та орендарі.

Орендодавцями земельних ділянок є їх власники або уповноважені ними особи (ч. 7 ст. 93 ЗК України). Орендодавцями земельних ділянок, що перебувають у комунальній власності, є сільські, селищні, міські ради в межах повноважень, визначених законом. Орендодавцями земельних ділянок, що перебувають у спільній власності територіальних громад, є районні, обласні ради та Верховна Рада Автономної Республіки Крим у межах повноважень, визначених законом.

Орендодавцями земельних ділянок, державної власності, є органи виконавчої влади, які відповідно до закону передають земельні ділянки у власність або користування.

Згідно зі ст. 5 Закону України від 6 жовтня 1998 року «Про оренду землі», *орендарями* земельних ділянок є юридичні або фізичні особи, яким на підставі договору оренди належить право володіння і користування земельною ділянкою.

Орендарі набувають права оренди земельної ділянки на підставах і в порядку, передбачених Земельним кодексом України, Цивільним кодексом України, Господарським кодексом України, законами і договором оренди землі.

Використання орендованих земельних ділянок здійснюється на підставі договору, який укладається між орендодавцем та орендарем.

Договір оренди землі – це договір, за яким орендодавець зобов'язаний за плату передати орендареві земельну ділянку у володіння і користування на певний строк, а орендар зобов'язаний використовувати земельну ділянку відповідно до умов договору та вимог земельного законодавства. Договір оренди землі укладається у письмовій формі на підставі Типового договору оренди землі, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 3 березня 2004 року № 220 з наступними змінами та доповненнями (в тому числі постанови Кабміну від 2 серпня 2024 року № 897).

Договір оренди може передбачати надання в оренду декількох земельних ділянок, які знаходяться у власності одного орендодавця (а щодо земель державної та комунальної власності – земельних ділянок, які перебувають у розпорядженні одного органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування).

Умови та порядок укладення договору оренди землі, зокрема за результатами аукціону, визначені в Законі України «Про оренду землі»⁸⁶. Порядок проведення аукціону та набуття права оренди земельної ділянки на конкурентних засадах визначається законодавством.

За своїми строками орендне землекористування може бути короткостроковим і довгостроковим. Відповідно до ч. 3 ст. 93 ЗК України, короткострокова оренда земельної ділянки – не може бути більше 50 років. У разі створення індустріального парку на землях державної чи комунальної власності земельна ділянка надається в оренду на строк не менше 30 років.

При передачі в оренду сільськогосподарських угідь для ведення товарного сільськогосподарського виробництва строк дії договору оренди земельних ділянок визначається з урахуванням періоду ротації основної сівозміни згідно з проектами землеустрою.

Строк оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, фермерського господарства, особистого селянського господарства не може бути меншим як 7 років, для земельних ділянок сільськогосподарського призначення для закладання та/або вирощування багаторічних насаджень (плодових, ягідних, горіхоплідних, винограду) не може бути меншим як 25 років⁸⁷.

Земельне законодавство передбачає можливості надання орендованої земельної ділянки у суборенду, яка є різновидом орендного землекористування і є переуступкою

⁸⁶ Про оренду землі : Закон України від 6 жовтня 1998 року № 161-XIV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/161-14#Text>

⁸⁷ Земельний кодекс України від 25 жовтня 2001 року № 2768-III. URL: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>

орендарем права володіння і користування орендованої ним земельної ділянки суборендареві.

Орендне землекористування як спеціальний вид використання земельних ресурсів є платним. Розмір, форма і строки внесення орендної плати за землю встановлюються за згодою сторін у договорі оренди (крім строків внесення орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності).

Орендна плата може справлятися у грошовій, натуральній та відробітковій (надання послуг орендодавцю) формах. Сторони можуть передбачити в договорі оренди поєднання різних форм орендної плати. Орендна плата за земельні ділянки, що перебувають у державній і комунальній власності, справляється виключно у грошовій формі.

Інститут суперфіцію як інститут емфітевзису мають давню історію та обидва є похідними від інституту оренди землі⁸⁸.

Емфітевзис за своєю правовою природою є речовим правом на чужу земельну ділянку, яке дозволяє емфітевту (землекористувачу) володіти та розпоряджатися сільськогосподарською землею⁸⁹.

Ще наприкінці IV ст. у Римській імперії існував спеціальний договір – емфітевзисний контракт, яким встановлювалося речове право користування чужою земельною ділянкою сільськогосподарського призначення⁹⁰.

Для України право користування чужою земельною ділянкою і для сільськогосподарських потреб, і для забудови є доволі новим правовим інститутом.

До основних переваг емфітевтичного землекористування і для України, і для інших державах, належить те, що емфітевт отримує не лише довгострокове, відчужуване,

⁸⁸ Dolynska, M. Superficies as one of the legal forms of land use in farming activities. *Social and Legal Studies*. 2023. № 6 (3). С. 16–23. URL: <https://doi.org/10.32518/sals3.2023.16>

⁸⁹ Долинська М. Еволюція становлення права користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзису), як правового інституту, в незалежній Україні. *Аналітично-порівняльне правознавство*. 2021. № 3. С. 43.

⁹⁰ Долинська М. С. Договір емфітевзису: історія, порядок укладення, нотаріальне посвідчення. *Митна справа: науково-аналітичний журнал*. 2012. № 3 (81). Ч. 2. Кн. 1. С. 252.

а й успадковуване речове право на земельні ділянки сільськогосподарського призначення⁹¹.

Основними законодавчими актами у правовому регулюванні права користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзису) є Цивільний та Земельний кодекси України.

Законом України від 10 липня 2018 року № 2498-VIII «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вирішення питання колективної власності на землю, удосконалення правил землекористування у масивах земель сільськогосподарського призначення, запобігання рейдерству та стимулювання зрошення в Україні»⁹² встановлено, що строк користування земельною ділянкою державної, комунальної та приватної власності для сільськогосподарських потреб не може перевищувати 50 років.

Однак найбільш кардинальними, на нашу думку, зміни щодо правового регулювання права користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзису) відбулися згідно із Законом України від 28 квітня 2021 року № 1423-IX «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин»⁹³. Вищевказаним законодавчим актом у новій ч. 3 ст. 102-1 Земельного кодексу встановлено правило, згідно з яким земельна ділянка, що перебуває в оренді не може бути передана її власником іншій особі на праві емфітевтичного землекористування⁹⁴.

⁹¹ Dolynska M. S. Features of concluding an emphyteutic land use agreement in Ukraine. *Social and Legal Studios*. 2022. Vol. 5. No. 2. P. 38–44.

⁹² Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вирішення питання колективної власності на землю, удосконалення правил землекористування у масивах земель сільськогосподарського призначення, запобігання рейдерству та стимулювання зрошення в Україні : Закон України від 10 липня 2018 року № 2498-VIII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2498-19#Text>

⁹³ Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин : Закон України від 28 квітня 2021 року № 1423-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1423-20#n159>

⁹⁴ Dolynska M. S. Features of concluding an emphyteutic land use agreement in Ukraine. *Social and Legal Studios*. 2022. Vol. 5. No. 2. C. 38–44.

М. Долинська вважає, що існує проблема, яка стосується певної невідповідності норм щодо правового регулювання користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзису) в Земельному та Цивільному кодексах України⁹⁵.

Зокрема, науковиця ствержує, що із аналізу норм Цивільного та Земельного кодексів, що регулюють підстави припинення права користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзису), вбачається, що у ст. 412 Цивільного кодексу такими є чотири основні групи підстав. Натомість у ст. 102-1 Земельного кодексу України законодавцем встановлено значно більше підстав для припинення договору емфітевзису⁹⁶.

За Є. Харитоновим та О. Харитонovou, суперфіцій – це довгострокове, відчужуване й успадковуване право користування земельною ділянкою, переданою від платно або безоплатно особі для будівництва й експлуатації на ній будівель і споруд, на які в нього виникає право власності⁹⁷.

Аналізуючи норми ч. 1 ст. 102-1 Земельного кодексу України та ч. 1 ст. 407 Цивільного кодексу України, доходимо висновку, що суперфіцій може виникати і на підставі відповідного договору, і на підставі заповіту. Характерними рисами суперфіцію є: цільове призначення земельної ділянки, довгостроковість, відчужуваність та успадковуваність⁹⁸.

Суперфіцій – це є довгострокове, відчужуване й успадковуване речове право на чуже майно, яке полягає у наданні особі права володіння і користування чужою земельною ділянкою для забудови з метою будівництва на ній будівель, споруд

⁹⁵ Долинська М. Еволюція становлення права користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзису), як правового інституту, в незалежній Україні. *Аналітично-порівняльне правознавство*. 2021. № 3. С. 43–46.

⁹⁶ Там само.

⁹⁷ Цивільне та сімейне право України : підручник / за ред. Є. О. Харитонова, Н. Ю. Голубевої. Київ : Правова єдність, 2009. С. 407.

⁹⁸ Dolynska M. Superficies as one of the legal forms of land use in farming activities. *Social and Legal Studios*. 2023. № 6 (3). P. 16–23. URL: <https://doi.org/10.32518/sals3.2023.16>

та експлуатації їх для отримання доходів, відповідно до цільового призначення⁹⁹.

Війна в Україні внесла свої корективи у землекористування загалом і в землекористування аграрних товаровиробників зокрема. Так, законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин» від 28 квітня 2021 року № 1423-IX¹⁰⁰ та Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо особливостей регулювання земельних відносин в умовах воєнного стану» від 12 травня 2022 року № 2247-IX¹⁰¹ запроваджено суттєві зміни до чинного земельного законодавства, насамперед до розділу десятого Перехідних положень Земельного кодексу України. Зокрема: під час дії воєнного стану вважаються поновленими на один рік без волевиявлення сторін відповідних договорів і без внесення відомостей про поновлення договору до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно договори оренди, суборенди, емфітевзису, суперфіцію, земельного сервітуту, строк користування земельними ділянками щодо яких закінчився після введення воєнного стану, щодо земельних ділянок сільськогосподарського призначення:

- державної, комунальної власності, невитребуваних, нерозподілених земельних ділянок, а також земельних ділянок, що залишилися у колективній власності і були передані в оренду органами місцевого самоврядування;
- приватної власності¹⁰².

⁹⁹ Долинська М. С. Особливості укладення та нотаріального посвідчення договорів щодо права користування земельною ділянкою для забудови (суперфіцію). *Науковий вісник Львівського державного університету внутрішніх справ. Серія юридична*. Львів, 2012. № 4. С. 152.

¹⁰⁰ Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин : Закон України від 28 квітня 2021 року № 1423-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1423-20#n412>

¹⁰¹ Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо особливостей регулювання земельних відносин в умовах воєнного стану : Закон України від 12 травня 2022 року № 2247-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2247-20#Text>

¹⁰² Земельний кодекс України від 25 жовтня 2001 року № 2768-III. URL: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>

М. Долинська вважає, що проблемним на практиці є питання щодо укладення договорів оренди земельних ділянок насамперед сільськогосподарського призначення в електронній формі¹⁰³.

Труднощі при укладенні вищевказаних договорів виникають через те, що певні орендодавці (власники) земельних ділянок змушені були покинути свої місця проживання, а в окремих випадках – вони втратили не лише своє помешкання, а й документи. Це, своєю чергою, створює проблеми і щодо підтвердження права власності на земельні ділянки, і в певний період не дозволяє їм генерувати електронні підписи. Окремі власники земельних ділянок або перебувають на фронті, на окупованій території, або пропали без вісті, що також є перешкодою для укладення договорів оренди сільськогосподарських земель. Тому деякі землекористувачі й надалі використовують орендовані землі без належного оформлення землекористування, що є порушенням прав і законних інтересів землевласників таких земельних ділянок¹⁰⁴.

Особливості концесійного землекористування

Концесія як форма підприємницької діяльності була відома дореволюційному законодавству і здійснювалася на практиці, зокрема на території сучасної України, скажімо під час освоєння природних багатств у добувній промисловості, розроблення лісових ресурсів, використання земельних площ для дорожнього будівництва тощо. Концесійна форма використання природних ресурсів іноземними суб'єктами права існувала певний час і у радянський період. Проте зі зміцненням позицій права виключної державної власності на землю та інші природні ресурси вона була заборонена.

Тривалий час у сфері концесійної діяльності базовими були Закон України від 16 липня 1999 року «Про концесії»

¹⁰³ Долинська М. Деякі аспекти сільськогосподарського землекористування в Україні в умовах воєнного стану. Проблеми реалізації прав людини і громадянина в умовах воєнного стану : матеріали круглого столу (м. Львів, 10 жовтня 2022 р.). Львів : Львівський національний університет ветеринарної медицини та біотехнологій імені С. З. Гжицького, 2022. С. 36–38.

¹⁰⁴ Там само.

(цей Закон втратив чинність на підставі Закону № 155-IX від 03.10.2019) та Закон України від 14 грудня 1999 року «Про концесії на будівництво та експлуатацію автомобільних доріг» (цей Закон також втратив чинність на підставі Закону № 155-IX від 03.10.2019). Нині нормативно-правовим актом, який визначає правові, фінансові й організаційні засади реалізації проєктів, що здійснюються на умовах концесії, з метою модернізації інфраструктури та підвищення якості суспільно значущих послуг є Закон України від 3 жовтня 2019 року № 155-IX «Про концесію»¹⁰⁵. Певною мірою до концесійного законодавства можна віднести і Закон України від 14 вересня 1999 року «Про угоди про розподіл продукції», який передбачає залучення інвестицій для видобутку корисних копалин і розподілу продукції гірничодобувної промисловості. Безперечно, для зазначених видів концесійної діяльності необхідні земельні ділянки. Тому чинний земельний закон передбачає можливість концесійного використання земельних ресурсів.

Відповідно до ч. 1 ст. 94 ЗК України, для здійснення державно-приватного партнерства, у тому числі концесії, приватному партнеру (концесіонеру) надаються в оренду земельні ділянки (крім концесії на будівництво та подальшу експлуатацію автомобільних доріг) у порядку, встановленому ЗК України.

У п. 11 ч. 1 ст. 1 Закону України «Про концесію» визначено, що *концесія* – це форма здійснення державно-приватного партнерства, що передбачає надання концесієдавцем концесіонеру права на створення та/або будівництво (нове будівництво, реконструкцію, реставрацію, капітальний ремонт та технічне переоснащення), та/або управління (користування, експлуатацію, технічне обслуговування) об'єктом концесії, та/або надання суспільно значущих послуг у порядку та на умовах, визначених концесійним договором, а також передбачає передачу концесіонеру переважної частини операційного ризику, що охоплює ризик попиту та/або ризик пропозиції.

Відносини, що виникають у зв'язку з реалізацією проєктів, що здійснюються на умовах концесії, регулюються

¹⁰⁵ Про концесію : Закон України від 3 жовтня 2019 року № 155-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/155-20#Text>

Конституцією України, ЦК України, ГК України¹⁰⁶, ЗК України, Законом України «Про концесію»¹⁰⁷, іншими нормативно-правовими актами, прийнятими на виконання цього Закону, а також міжнародними договорами України, згода на обов'язковість яких надана Верховною Радою України. Відносини, що виникають у зв'язку з реалізацією проєктів, що здійснюються на умовах концесії, не можуть встановлюватися або змінюватися іншими законами України, крім законів, що містять виключно норми щодо внесення змін до цього Закону. У разі якщо міжнародними договорами України, згода на обов'язковість яких надана Верховною Радою України, встановлено інші правила, ніж ті, що передбачені законом України «Про концесію», застосовуються правила міжнародного договору. Своєю чергою, норми Закону України «Про державно-приватне партнерство» застосовуються лише у випадках, прямо передбачених цим Законом.

На відносини, що виникають у зв'язку з вибором концесіонера, виконанням концесійного договору та наданням державної підтримки проєктів, що здійснюються на умовах концесії, не поширюється дія законодавства про публічні закупівлі.

Концесія може застосовуватися для здійснення проєктів у будь-яких сферах господарської діяльності, крім об'єктів, щодо яких законом встановлено обмеження чи заборона щодо передачі їх у концесію.

Об'єктом концесії є об'єкти права державної власності, власності Автономної Республіки Крим чи комунальної власності, а також майно господарських товариств, 100 відсотків акцій (часток) яких належать державі, Автономній Республіці Крим, територіальній громаді або іншому господарському товариству, 100 відсотків акцій (часток) якого належать державі, що надаються концесіонеру з метою виконання умов концесійного договору, а також об'єкти, що створюються та/або будуються концесіонером у процесі виконання концесійного договору. Об'єкт концесії може складатися з майна декількох балансоутримувачів.

¹⁰⁶ Господарський кодекс України : Закон України від 16.01.2003 року № 436-IV. URL:<http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/436-15>

¹⁰⁷ Про концесію : Закон України від 3 жовтня 2019 року № 155-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/155-20#Text>

Свою чергою, *концесійний договір* – договір між концесіонером і концесієдавцем, який визначає порядок та умови реалізації проєкту, що здійснюється на умовах концесії. Концесійний договір укладається на визначений договором строк, який має становити не менше п'яти років і не більше 50 років, окрім строку концесійного договору щодо будівництва та подальшої експлуатації автомобільних доріг, який має становити не менше 10 років.

Строк концесії може визначатися з урахуванням:

- строку, експлуатації об'єкта концесії та строку його амортизації;

- строку, обґрунтовано необхідного концесіонеру для відшкодування інвестицій, вкладених в об'єкт концесії (враховуючи витрати, здійснені у зв'язку із залученням боргового фінансування), та отримання визначеного рівня прибутку;

- строку, обґрунтовано необхідного для досягнення цілей та завдань концесії, а також характеристики сфери та соціальної важливості проєкту, що здійснюється на умовах концесії (ст. 3 Закону України «Про концесію»)¹⁰⁸.

Викладене дає змогу зробити висновок, що *концесійне землекористування* є самостійним видом строкового та платного володіння і користування земельною ділянкою на підставі договору концесії.

Відповідно до ч. 2 ст. 94 ЗК України, земельні ділянки, необхідні для здійснення державно-приватного партнерства (реалізації проєкту, що здійснюється на умовах концесії) та зазначені в рішенні про доцільність здійснення державно-приватного партнерства (концесії) та/або договорі, укладеному в рамках державно-приватного партнерства (концесійному договорі), передаються в оренду виключно приватному партнеру, концесіонеру, визначеному в порядку, встановленому Законом України «Про концесію» або законом України «Про державно-приватне партнерство». Зазначені земельні ділянки можуть бути передані іншим особам лише у разі прийняття державним партнером або концесієдавцем рішення про відміну конкурсу або визнання конкурсу таким, що не відбувся¹⁰⁹.

¹⁰⁸ Про концесію : Закон України від 3 жовтня 2019 року № 155-IX URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/155-20#Text>

¹⁰⁹ Земельний кодекс України від 25 жовтня 2001 року № 2768-III. URL: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>

Органи виконавчої влади, органи місцевого самоврядування, які відповідно до ЗК України наділені повноваженнями щодо передачі земельних ділянок у користування, зобов'язані у тримісячний строк з дня звернення передати приватному партнеру (концесіонеру) земельну ділянку (ділянки), визначену (визначені) договором, укладеним у рамках державно-приватного партнерства (концесійним договором), в оренду на строк дії такого договору (крім концесії на будівництво та подальшу експлуатацію автомобільних доріг).

Земельні ділянки, необхідні для здійснення державно-приватного партнерства (реалізації проєкту, що здійснюється на умовах концесії) та зазначені в рішенні про доцільність здійснення державно-приватного партнерства (концесії), не можуть бути поділені, об'єднані з іншими земельними ділянками, передані в заставу, приватну власність та користування до моменту передачі такої земельної ділянки приватному партнеру (концесіонеру) або прийняття державним партнером (концесієдавцем) рішення про відміну конкурсу або визнання концесійного конкурсу таким, що не відбувся (якщо земельна ділянка була сформована до моменту оголошення конкурсу).

Передача концесіонеру або приватному партнеру будівель, споруд, іншого нерухомого майна державних та/або комунальних підприємств, установ, організацій є підставою для припинення права постійного користування на земельні ділянки, на яких вони розміщені та які є необхідними для здійснення державно-приватного партнерства (концесії), крім випадку концесії на будівництво (нове будівництво, реконструкцію та капітальний ремонт) та подальшу експлуатацію автомобільних доріг.

Припинення права постійного користування земельною ділянкою здійснюється на підставі рішення органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування, до повноважень якого належить надання відповідної земельної ділянки в оренду за клопотанням приватного партнера, концесіонера. Припинення права постійного користування земельною ділянкою (ділянками) відбувається без згоди землекористувача. Одночасно з припиненням права постійного користування земельною ділянкою державної або комунальної власності

відбувається передача відповідної земельної ділянки в оренду приватному партнеру, концесіонеру.

Отже, закріплення в ЗК України інституту концесійного землекористування сприятиме подальшому розширенню видів підприємницької діяльності, здійснюваної з використанням земельних ресурсів на основі концесії¹¹⁰.

Право земельного сервітуту

В умовах ринкової економіки, для якої характерний правовий режим плюралізму форм власності та форм господарювання на землі, є чимала кількість земельних інтересів, які мають задовольнятися в порядку, встановленому законом. Зазвичай такі земельні інтереси задовольняються за допомогою основних земельно-правових інститутів: права власності на землю, права постійного землекористування та права оренди землі. Однак на практиці виникають земельні інтереси, задоволення яких шляхом отримання земельних ділянок на основі зазначених вище титулів є неможливим або недоцільним. У таких випадках особи, які мають певні інтереси щодо використання земельних ділянок, які їм не належать, можуть реалізовувати їх за допомогою норм інституту права земельного сервітуту¹¹¹.

В об'єктивному розумінні право земельного сервітуту є сукупністю правових норм, які регулюють відносини щодо використання земельної ділянки особою (особами), якій (яким) ця земельна ділянка не належить на праві власності, праві постійного користування чи праві оренди. В суб'єктивному розумінні право земельного сервітуту є правом особи

¹¹⁰ Баїк О. І., Бобко У. П., Долинська М. С., Дутко А. О., Павлюк Н. М. Земельне право : навчальний посібник. Дрогобич : ПП «Посвіт», 2020. С. 127; Баїк О. І., Бобко У. П., Долинська М. С., Дутко А. О., Павлюк Н. М. Земельне право : підручник / за ред. О. І. Баїк. Львів : Навчально-науковий Інститут права, психології та інноваційної освіти Національного університету «Львівська політехніка», 2021. С. 157.

¹¹¹ Баїк О. І., Бобко У. П., Долинська М. С., Дутко А. О., Павлюк Н. М. Земельне право : навчальний посібник. Дрогобич : ПП «Посвіт», 2020. С. 127; Баїк О. І., Бобко У. П., Долинська М. С., Дутко А. О., Павлюк Н. М. Земельне право : підручник / за ред. О. І. Баїк. Львів : Навчально-науковий Інститут права, психології та інноваційної освіти Національного університету «Львівська політехніка», 2021. С. 157–158.

на користування або на володіння і користування чужою земельною ділянкою для задоволення її потреб (інтересів), які не можуть бути задоволені іншим способом, окрім встановлення на користь особи права земельного сервітуту. Зазвичай об'єктом права земельного сервітуту є конкретна земельна ділянка, щодо якої у суб'єкта права земельного сервітуту виникають певні права й обов'язки. Однак у низці випадків об'єкт права земельного сервітуту не є попередньо встановленим і визначається в момент реалізації такого права (публічні земельні сервітути). Суб'єктами права земельного сервітуту є громадяни та юридичні особи¹¹².

Види земельних сервітутів. Земельні сервітути не є однорідними. *Залежно від* характеру потреби особи у використанні чужої земельної ділянки та способу її задоволення земельні сервітути поділяються на приватні та публічні. Приватними вважаються земельні сервітути, які спрямовані на задоволення інтересів (потреб) конкретної особи шляхом використання конкретної чужої земельної ділянки. Тобто в межах приватного земельного сервітуту виникають права й обов'язки конкретної особи щодо конкретної земельної ділянки. Своєю чергою, приватні земельні сервітути поділяються на сусідські й особисті. Завданням публічних земельних сервітутів є задоволення певних земельних інтересів невизначеного кола громадян за рахунок не конкретної земельної ділянки, а певних категорій земель¹¹³.

Сервітутні земельні відносини регулюються нормами ЗК України, ЦК України та Лісового кодексу України¹¹⁴ (далі – ЛК України). З моменту введення в дію 1 січня 2002 року ЗК України передбачав виникнення тільки приватних сусідських земельних сервітутів. Натомість прийнятий пізніше ЦК України,

¹¹² Баїк О. І., Бобко У. П., Долинська М. С., Дутко А. О., Павлюк Н. М. Земельне право : навчальний посібник. Дрогобич : ПП «Посвіт», 2020. С. 128; Баїк О. І., Бобко У. П., Долинська М. С., Дутко А. О., Павлюк Н. М. Земельне право : підручник / за ред. О. І. Баїк. Львів : Навчально-науковий Інститут права, психології та інноваційної освіти Національного університету «Львівська політехніка», 2021. С. 158.

¹¹³ Там само.

¹¹⁴ Лісовий кодекс України від 21 січня 1994 року в ред. Закону від 8 лютого 2006 року № 3404-IV. *Відомості Верховної Ради України*. 2006. № 7. Ст. 89. URL: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/3404-15>

який набув чинності 1 січня 2004 року, врегулював відносини щодо встановлення приватних особистих земельних сервітутів – емфітевзису та суперфіцію. З 9 березня 2006 року, тобто з дати введення в дію чинної редакції ЛК України, у вітчизняному законодавстві з'явилися норми про публічні земельні сервітути. Отже, формування правового забезпечення сервітутних земельних відносин здійснювалося в межах проведення кодифікації різних галузей законодавства – земельного, цивільного та лісового, що обумовило наявність певних суперечностей і неузгодженостей у законодавстві про земельні сервітути. Певною мірою такі суперечності та неузгодженості були усунуті зі внесенням змін та доповнень до ЗК України 27 квітня 2007 року, якими до цього Кодексу були внесені норми, що регламентують застосування таких земельних сервітутів, як емфітевзис та суперфіцій, з посиланням на відповідні норми ЦК України. Однак формування законодавства України про земельні сервітути не можна вважати завершеним¹¹⁵.

Згідно з положеннями ЗК України, земельний сервітут є правом обмеженого користування чужою земельною ділянкою. Підґрунтям його сучасної концепції є модель, закріплена ще у римському праві. Відповідно до римської правової традиції, земельним сервітутом визнавалось речове право на чужу річ, що забезпечує повне чи часткове користування нею і нерозривно пов'язане з певною земельною ділянкою чи певною особою. За сучасних умов відбувається відродження цього інституту після більш ніж 80-річної перерви у його розвитку, зумовленої тим, що він не визнавався системою радянського права¹¹⁶.

Сервітут є одним з видів прав на чужі речі, який може бути визначений як право обмеженого користування ними (майном), встановлюване в інтересах певної особи. Він належить до прав, що підпорядковують річ уповноваженій особі

¹¹⁵ Баїк О. І., Бобко У. П., Долинська М. С., Дутко А. О., Павлюк Н. М. Земельне право : навчальний посібник. Дрогобич : ПП «Посвіт», 2020. С. 129; Баїк О. І., Бобко У. П., Долинська М. С., Дутко А. О., Павлюк Н. М. Земельне право : підручник / за ред. О. І. Баїк. Львів : Навчально-науковий Інститут права, психології та інноваційної освіти Національного університету «Львівська політехніка», 2021. С. 159.

¹¹⁶ Там само.

(сервітуарію) у певному напрямі і з певною метою. Сервітут дозволяє сервітуарію користуватися природними властивостями річі, щодо якої він встановлений¹¹⁷.

Насамперед треба зазначити, що сервітут, закріплений у ЗК України, за своєю природою відрізняється від того, який міститься у цивільному праві. У науці цивільного права, згідно з римською правовою традицією, сервітути прийнято підрозділяти на земельні (предіальні) й особисті (персональні). Відмінності між ними визначаються не об'єктом сервітутного права, а виключно способом установлення суб'єкта останнього, тобто тієї уповноваженої особи, якій належить право обмеженого користування чужою річчю. Адже, як зазначалося, сервітути встановлюються в інтересах певних осіб. Належність зазначеного права конкретній особі або підтверджується її найменуванням, або пов'язується з наявністю у неї іншого права (зокрема права власності). Тому сервітут належить особі як такій (персональний сервітут) або особі як власнику (володільцю) певної нерухомості (предіальний сервітут). Суб'єктом предіального сервітуту є власник (володілець) так званої пануючої земельної ділянки чи іншого нерухомого майна (пануючої річі) для користування якою (яким) і задоволення пов'язаних із цим потреб устанавлюються обмеження у користуванні так званою слугуючою земельною ділянкою або іншим нерухомим майном (слугуючою річчю). Наявність зазначеного сервітуту пов'язується з існуванням двох земельних ділянок, які за загальним правилом повинні бути сусідніми, але можуть і не бути такими. Причому сусідні ділянки не обов'язково повинні бути суміжними (такими, що межують). Ними можуть бути визнані й ділянки, які можуть не мати спільної межі. Суб'єктом персонального сервітуту є певна особа, задоволенню інтересів якої слугує слугуюча річ. Права, що впливають з нього, належать лише цій особі і не можуть бути передані навіть її спадкоємцям¹¹⁸.

¹¹⁷ Баїк О. І., Бобко У. П., Долинська М. С., Дутко А. О., Павлюк Н. М. Земельне право : підручник / за ред. О. І. Баїк. Львів : Навчально-науковий Інститут права, психології та інноваційної освіти Національного університету «Львівська політехніка», 2021. С. 159.

¹¹⁸ Баїк О. І., Бобко У. П., Долинська М. С., Дутко А. О., Павлюк Н. М. Земельне право : навчальний посібник. Дрогобич : ПП «Посвіт», 2020. С. 130–131;

Отже, можна дійти висновку, що *земельний сервітут* – це такий сервітут, який може бути встановлений на вимогу власника чи користувача земельної ділянки для її обслуговування шляхом використання корисних властивостей сусідньої ділянки за домовленістю між власниками цих ділянок.

Порівняно з предіальним сервітутотом, закріпленим у цивільному праві, сервітут, передбачений ЗК України, відзначається обмеженням колом предметів, щодо яких він може бути встановлений. У ЗК України закріплено можливість установа-лення сервітуту виключно щодо земельної ділянки. У ньому немає прямої вказівки на можливість встановлення сер-вітуту щодо іншого нерухомого майна. Проте треба зазначи-ти, що в результаті встановлення такого сервітуту, як право прокладення та експлуатації лінійних комунікацій, може бути обмежена реалізація права власності не тільки на земельну ділянку, а й на розташовані на ній будівлі та споруди.

Установлення сервітуту обмежує реалізацію права влас-ності на конкретну земельну ділянку. Підставою для цього є домовленість між власниками сусідніх ділянок. Однак треба враховувати те, що кожен власник земельної ділянки або зем-лекористувач, відповідно до ч. 1 ст. 100 ЗК України, наділений правом вимагати встановлення земельного сервітуту для об-слуговування своєї ділянки.

У ЗК України закріплені такі підстави встановлення зе-мельного сервітуту, як договір і рішення суду. Якщо між сто-ронами – власником земельної ділянки – й особою, яка ви-магає встановлення сервітуту, досягнута домовленість, ви-никнення сервітутного права можливе на підставі договору. Істотними умовами укладення останнього є визначення пред-мета сервітуту та розміру плати за його встановлення. Визна-чення предмета сервітуту свідчить про те, що останній надає його суб'єкту право обмеженого користування чужою земель-ною ділянкою, яке може мати різний обсяг залежно від виду сервітуту. Останній завжди передбачає обмежене, часткове

Баїк О. І., Бобко У. П., Долинська М. С., Дутко А. О., Павлюк Н. М. Земель-не право : підручник / за ред. О. І. Баїк. Львів : Навчально-науковий Інсти-тут права, психології та інноваційної освіти Національного університету «Львівська політехніка», 2021. С. 160–161.

користування чужою земельною ділянкою. Причому воно має відповідати її цільовому призначенню. У ЗК України не встановлена форма зазначеного договору. Тому під час його укладання треба виходити зі вказівки ч. 3 ст. 100 ЗК України про необхідність обов'язкової державної реєстрації прав на земельну ділянку, у тому числі й права земельного сервітуту¹¹⁹.

У разі недосягнення домовленості щодо встановлення сервітуту загалом або щодо окремих його умов сервітутне право може виникнути на підставі судового рішення. Особа, зацікавлена у встановленні сервітуту, вправі пред'явити власнику сусідньої земельної ділянки позов. Це впливає з передбаченого ч. 1 ст. 100 ЗК України права вимагати встановлення земельного сервітуту для обслуговування своєї земельної ділянки. Водночас позивач повинен довести в суді, що належне використання його земельної ділянки неможливе без обтяження сервітутом чужого майна (земельної ділянки), і що задовольнити потреби сервітуарія будь-яким іншим способом неможливо.

Можна не погодитися з тим, що ці дві підстави (договір і рішення суду) є вичерпними підставами встановлення сервітуту, оскільки ЗК України не виключає можливості існування права власності на будівлю, розташовану на земельній ділянці, яка не належить на праві власності власнику цієї будівлі. Через природу відносин, що водночас виникають, останньому належить право проходу до своєї будівлі. Перешкоджання реалізації цього права є й перешкоджанням реалізації права власності взагалі¹²⁰.

Змістом сервітуту є обсяг прав і обов'язків сервітуарія, які впливають із обмеженого користування чужою земельною

¹¹⁹ Баїк О. І., Бобко У. П., Долинська М. С., Дутко А. О., Павлюк Н. М. Земельне право : навчальний посібник. Дрогобич : ПП «Посвіт», 2020. С. 131–132; Баїк О. І., Бобко У. П., Долинська М. С., Дутко А. О., Павлюк Н. М. Земельне право : підручник / за ред. О. І. Баїк. Львів : Навчально-науковий Інститут права, психології та інноваційної освіти Національного університету «Львівська політехніка», 2021. С. 161–162.

¹²⁰ Баїк О. І., Бобко У. П., Долинська М. С., Дутко А. О., Павлюк Н. М. Земельне право : навчальний посібник. Дрогобич : ПП «Посвіт», 2020. С. 114–115; Баїк О. І., Бобко У. П., Долинська М. С., Дутко А. О., Павлюк Н. М. Земельне право : підручник / за ред. О. І. Баїк. Львів : Навчально-науковий Інститут права, психології та інноваційної освіти Національного університету «Львівська політехніка», 2021. С. 140–141.

ділянкою. Зміст сервітуту залежно від його виду становлять повноваження щодо проходу, проїзду через сусідню земельну ділянку, прокладання лінійних комунікацій тощо. Правомочності сервітуарія можуть складатися з можливості вчинення певних дій (прохід, проїзд, прокладання комунікацій тощо) або пред'явлення до власника сусідньої ділянки вимоги утримуватися від певних видів її використання (наприклад, не протидіяти відводу з неї води, навіть якщо цим буде обмежене право власності). Відповідно цьому праву сервітуарія кореспондує обов'язок власника слугуючої земельної ділянки.

Зміст сервітуту визначається також певними обов'язками сервітуарія. Останній зобов'язаний використовувати об'єкт сервітуту з певною метою, яка повинна відповідати меті слугуючої ділянки на момент установлення сервітуту, враховувати інтереси її власника і діяти в межах, необхідних для задоволення своїх господарських потреб; вносити власнику слугуючої ділянки плату за її використання; здійснювати сервітут способом, найменш обтяжливим для власника слугуючої ділянки. Має зберігатися підстава встановлення сервітуту. Власник слугуючої ділянки вправі пред'явити вимогу про припинення дії сервітуту через наявність обставин, які мають істотне значення, або у зв'язку з тим, що сервітут перешкоджає використанню ділянки за її цільовим призначенням.

Зобов'язання власника земельної ділянки, обтяженої сервітутом, завжди мають пасивний характер. Він повинен змиритися з вчинками третьої особи або не вчиняти певних дій. Повноваженню сервітуарія не може кореспондувати зобов'язання будь-якої особи зробити щось на користь третьої особи. Водночас зміст сервітуту завжди пов'язаний із правом користування. Він не поширюється на право розпорядження ділянкою. За своїм змістом сервітутне право завжди є вужчим права власності.

Строк, на який установлюється сервітут, також визначає зміст останнього. Він повинен бути обумовлений під час встановлення сервітуту. Сервітут, установлений без визначення строку його дії, згідно з ч. 2 ст. 98 ЗК України, є постійним, тобто безстроковим. Сервітут може бути встановлений також на період дії певних обставин, що були підставою його встановлення. У разі припинення таких обставин дія сервітуту також припиняється.

Плата за користування сервітутом. Відповідно до ч. 3 ст. 101 ЗК України, власник або користувач земельної ділянки, щодо якої встановлений земельний сервітут, має право вимагати від осіб, в інтересах яких він встановлений, плату за його встановлення, якщо інше не передбачено законом.

Визначення розміру плати за встановлення сервітуту належить до компетенції суб'єктів сервітутних відносин. Водночас сторони повинні виходити з того, що плата має враховувати ті обмеження, які перешкоджатимуть власнику реалізовувати своє право на обтяжене сервітутом майно.

Сервітут є самостійним речовим правом на земельну ділянку. Однак він не підлягає відчуженню окремо від неї. Тому сервітут не може бути предметом купівлі-продажу, застави та не може передаватися будь-яким способом особі, яка не є власником ділянки, для забезпечення користування якою його встановлено. У цьому розумінні сервітут має акцесорний характер щодо того права, в інтересах реалізації якого його встановлено.

При вирішенні питання про можливість перенесення сервітутного права на іншу особу варто виходити з того, що під час встановлення земельного сервітуту особа власника слугуючої ділянки не має значення для існування цього права, оскільки цей сервітут встановлюється не на користь конкретної особи як такої, а на користь, так би мовити, сусідньої земельної ділянки, тобто її власника як такого. Тому заміна власника слугуючої, як і пануючої, ділянки не позначається на встановленому сервітуті. Згідно з ч. 1 ст. 101 ЗК України дія земельного сервітуту зберігається у разі переходу прав на земельну ділянку, щодо якої він встановлений, до іншої особи. Отже, ЗК України закріплює право спадкування сервітуту як речового права.

Захист сервітуту. Зміст сервітуту як речового права становлять також повноваження сторін щодо захисту своїх прав та інтересів. Так, особа, яка вимагає встановлення сервітуту, має право на захист своїх прав та інтересів шляхом застосування певних правових заходів на стадії ведення переговорів з контрагентом щодо укладення договору про встановлення сервітуту, тобто така особа має право на спеціальний позов про його примусове встановлення.

У ЗК України не передбачений спеціальний позов на захист встановленого сервітутного права від зазіхань і третіх

осіб, і власника слугуючої ділянки. Право на пред'явлення такого позову має ґрунтуватися на положеннях цивільного законодавства.

Припинення дії сервітуту. В ст. 102 ЗК України міститься перелік підстав припинення дії земельного сервітуту. Проте він має бути доповнений загальними підставами припинення речових прав, а також тими, які випливають із природи сервітутних правовідносин. Водночас треба враховувати ту обставину, що окремі з перелічених у цій статті підстав можуть бути застосовані лише до певних видів сервітутів. Зокрема, закінчення терміну, на який встановлено земельний сервітут, є підставою припинення дії виключно строкового сервітуту.

Загальними підставами припинення речових прав, які можуть бути застосовані до припинення дії земельних сервітутів, є такі: зникнення об'єкта сервітутного права (слугуючої ділянки), що може мати і юридичний (приміром, вилучення земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності або для суспільних потреб), і фактичний (наприклад, поглинання ділянки рікою) характер; відмова особи, в інтересах якої встановлено земельний сервітут. Оскільки право земельного сервітуту виникає з моменту державної реєстрації, його припинення також треба пов'язувати з цим. Тому визнання угоди недійсною або розірвання договору, що є підставою встановлення сервітуту, визнання неправомірною державної реєстрації сервітуту, також є підставами припинення дії сервітуту.

Загальною підставою припинення прав на чужі речі, яку допустимо застосовувати й для припинення дії земельних сервітутів, може бути також поєднання в одній особі суб'єкта права земельного сервітуту, в інтересах якого він встановлений, та власника слугуючої земельної ділянки. Це впливає з того положення, що сервітут не може бути встановлений на власне майно. Тому особа, яка є власником двох сусідніх земельних ділянок, не може встановити сервітут щодо однієї з них, обтяживши іншу.

Загальними для всіх видів сервітутів є такі підстави припинення їх дії:

1) припинення обставин, що були підставою встановлення сервітуту. Як зазначалося сервітут може бути встановлений для задоволення потреб, які не можуть бути задоволені іншим

способом. Тому припинення зазначених обставин може слугувати підставою припинення дії сервітуту;

2) невикористання земельного сервітуту протягом трьох років. Кваліфікація такого невикористання має факультативний характер, оскільки слугуюча земельна ділянка повинна використовуватися відповідно до цілей встановленого сервітуту;

3) наявність ситуації, за якої використання сервітутного права унеможливує використання земельної ділянки, щодо якої встановлено сервітут, за її цільовим призначенням;

4) порушення сервітуарієм умов користування сервітутом (використання земельної ділянки, обтяженої сервітутом, не для тих цілей, для задоволення яких він був установлений, зловживання своїм правом, а також використання його виключно з метою ущемлення права власника слугуючої земельної ділянки тощо);

5) зникнення пануючої земельної ділянки, тобто фактичне припинення існування ділянки, щодо якої було встановлено земельний сервітут¹²¹.

У ЗК України передбачені також спеціальні підстави припинення дії сервітутів, характерні для їх окремих видів. Наприклад, для строкових сервітутів такою підставою є закінчення терміну, на який його встановлено. Підстави припинення дії сервітутів треба відрізняти від способів припинення їх дії, хоч у ст. 102 ЗК України є змішування цих понять.

До способів припинення дії сервітуту може бути віднесено домовленість сторін, припинення дії сервітуту в судовому або в автоматичному порядку (у разі настання обставин, з якими право пов'язує припинення дії сервітуту). Так, автоматично дія сервітуту припиняється при поєднанні в одній особі сервітуарія і власника слугуючої земельної ділянки, а також унаслідок закінчення терміну, на який встановлено сервітут¹²².

На вимогу власника слугуючої земельної ділянки дія сервітуту може бути припинена у судовому порядку у разі припи-

¹²¹ Баїк О. І., Бобко У. П., Долинська М. С., Дутко А. О., Павлюк Н. М. Земельне право : підручник / за ред. О. І. Баїк. Львів : Навчально-науковий Інститут права, психології та інноваційної освіти Національного університету «Львівська політехніка», 2021. С. 167–168.

¹²² Там само.

нення підстав його встановлення, а також за наявності ситуації, коли встановлення сервітуту унеможливило використання земельної ділянки, щодо якої його встановлено, за її цільовим призначенням. Однак треба усвідомити, що рішення суду про припинення дії земельного сервітуту є не підставою (як це зазначено в ч. 1 ст. 102 ЗК України), а лише порядком його припинення. Тобто суд вправі припинити сервітутне право не за власною ініціативою, а лише за наявності наведених підстав.

Добросусідство та його зміст

Одним із наслідків проведення в Україні земельної реформи взагалі та приватизації значної частини земельного фонду країни зокрема є розширення обсягу прав суб'єктів цих відносин, виникнення у них спектра нових інтересів у сфері землекористування, які охороняються законом, а також поява у них правових можливостей для реалізації зазначених прав і законних інтересів. Проте іноді такі права й інтереси не узгоджуються з правами й інтересами власників і користувачів суміжних (сусідніх) земельних ділянок. Це спричиняє ускладнення земельних відносин, наповнення їх новим змістом та, врешті-решт, – необхідність внесення відповідних змін у земельне законодавство нашої країни для їх урегулювання¹²³.

Про такі зміни у земельному законодавстві свідчить насамперед чинний ЗК України. Зокрема, з його прийняттям у земельно му праві нашої країни з'явилася низка нових за своїм змістом правових норм, що мають врегулювати ту частину земельних відносин, які виникають між власниками та користувачами суміжних (сусідніх) земельних ділянок, але не регулюються нормами права власності, права користування чи права земельного сервітуту. До таких норм належать норми, які містяться у главі 17 ЗК України, що має назву «Добросусідство», та деяких інших його статтях.

Як відомо, земельне законодавство надає власникам та користувачам земельних ділянок свободу вибору способів та видів їх використання в межах встановленого відповідним

¹²³ Баїк О. І., Бобко У. П., Долинська М. С., Дутко А. О., Павлюк Н. М. Земельне право : підручник / за ред. О. І. Баїк. Львів : Навчально-науковий Інститут права, психології та інноваційної освіти Національного університету «Львівська політехніка», 2021. С. 169.

органом влади цільового призначення цих ділянок. Однак обраний власником чи користувачем земельної ділянки відповідно до чинного законодавства спосіб використання землі може по-різному впливати на осіб, які використовують сусідні (суміжні) земельні ділянки, а також на самі земельні ділянки. Трапляються випадки, коли останні зазнають негативного впливу від діяльності (або бездіяльності), яку правомірно здійснює (або утримується від здійснення) власник чи користувач сусідньої ділянки. Однак цільове призначення земельних ділянок дає змогу їх власникам та користувачам здійснювати ту чи іншу правомірну діяльність на земельній ділянці різними способами, засобами або на різних частинах земельної ділянки.

Водночас зазвичай використання землі за тим чи іншим цільовим призначенням її власники та користувачі мають можливість вибору способу діяльності, яку вони здійснюють на земельній ділянці відповідно до її цільового призначення. Проте дозволені законом способи використання земельних ділянок можуть по-різному впливати на сусідні земельні ділянки, людей, які їх використовують, а також на тварин і рослинний покрив ділянок. Ідеться про вчинення певного фізичного впливу на них. Деякі способи використання земельних ділянок можуть завдавати мінімальний вплив, який не має негативних наслідків для сусідніх ділянок, інші ж можуть завдавати істотного негативного впливу на здоров'я людей, тварин і природні ресурси сусідніх земельних ділянок¹²⁴.

Принципові засади добросусідських відносин відображено насамперед у ст. 103 ЗК України. Згідно з цією статтею, власники та користувачі земельних ділянок, дотримуючись правил добросусідства, зобов'язані обирати такі способи використання земельних ділянок відповідно до їх цільового призначення, за яких власникам, землекористувачам сусідніх земельних ділянок створюється найменше незручностей (затінення, задимлення, неприємні запахи, шумове забруднення тощо)¹²⁵.

¹²⁴ Баїк О. І., Бобко У. П., Долинська М. С., Дутко А. О., Павлюк Н. М. Земельне право : підручник / за ред. О. І. Баїк. Львів : Навчально-науковий Інститут права, психології та інноваційної освіти Національного університету «Львівська політехніка», 2021. С. 170–171.

¹²⁵ Земельний кодекс України від 25 жовтня 2001 року № 2768-III. URL: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>

Водночас ЗК України містить приблизний перелік можливих негативних впливів на сусідні земельні ділянки, до яких належать:

а) затінення, коли в результаті будівництва власником чи користувачем на своїй земельній ділянці будівлі чи споруди, яка через її висоту чи розташування поблизу межі суміжної земельної ділянки заважає доступу сонячного світла на цю земельну ділянку, позбавляючи відповідного комфорту людей, які постійно перебувають на цій ділянці, або ж потрапляння сонячного випромінювання на рослинність ділянки, що пригнічує її ріст;

б) задимлення, що спричиняється постійним або періодичним спалюванням на земельній ділянці сміття, листя тощо, в результаті чого забруднюється повітря на сусідній ділянці;

в) неприємні запахи, що виникають у результаті утримання худоби або здійснення іншої діяльності і поширюються на сусідні земельні ділянки;

г) шумове забруднення, яке виникає при використанні власниками чи користувачами земельних ділянок певних технічних засобів (верстати, пилорами тощо), зокрема звуковідтворюючих пристроїв (радіо, магнітофони тощо).

Окрім того, в низці випадків здійснювані власниками та користувачами на належних їм земельних ділянках певні види діяльності, які не суперечать цільовому призначенню цих ділянок, можуть завдавати сусіднім ділянкам значно більшого фізичного впливу. Цей вплив може бути настільки значним, що в результаті на одній чи кількох сусідніх земельних ділянках можуть виникнути умови, які унеможливають використання цих ділянок за їх цільовим призначенням.

Неприпустимість впливу означає, що діяльність, якою він спричинений, має бути припинена (у наведеному випадку – шляхом спуску води і засипання штучно створеного водного об'єкта).

Отже, здійснення неприпустимого впливу на сусідні земельні ділянки категорично забороняється. Тобто кожен власник чи користувач земельної ділянки не має права використовувати її способами, в результаті застосування яких на сусідніх земельних ділянках виникне ситуація, за якої їх власники чи користувачі будуть позбавлені можливості використовувати

належні їм земельні ділянки за цільовим призначенням унаслідок неприпустимого впливу.

Важливою вимогою права добросусідства є вимога збереження, а в разі необхідності – відновлення спільних меж, тобто меж між двома земельними ділянками. Власники та користувачі суміжних земельних ділянок зобов'язані у такий спосіб використовувати належні їм ділянки, щоб, по-перше, не зазіхати, без дозволу не проникати на сусідні земельні ділянки, тобто протиправно не переходити за межу між власною та сусідньою ділянками, по-друге, підтримувати позначення такої межі в натурі (на місцевості) в належному стані¹²⁶.

Слід зазначити, що добросусідство з погляду земельного права є не лише моральною, а й правовою категорією. Викладені вимоги до дотримання правил добросусідства мають забезпечити встановлення між власниками та користувачами сусідніх, зокрема суміжних, земельних ділянок таких правових відносин, за яких вони отримуватимуть можливість найбільш повного, безпечного та комфортного використання належних їм земельних ділянок відповідно до цільового призначення цих ділянок для задоволення власних потреб.

Отже, за земельним законодавством України *добросусідство* є сукупністю врегульованих нормами земельного права відносин між власниками (користувачами) суміжних (сусідніх) земельних ділянок, у межах яких вони мають можливість найбільш повного, комфортного та безпечного використання земельних ділянок відповідно до цільового призначення цих ділянок.

Право добросусідства слід розрізняти в об'єктивному та суб'єктивному аспектах.

Право *добросусідства в об'єктивному аспекті* – це сукупність правових норм, якими встановлені правила добросусідства та визначені способи їх здійснення. Завдання цих правових норм полягає у забезпеченні умов для найбільш повного, комфортного та безпечного використання земельних ділянок

¹²⁶ Мелех Л. В. Правова природа вирішення межових земельних спорів. *Актуальні проблеми юридичної науки* : збірник тез Міжнародної науково-практичної конференції «Дев'ятнадцяті осінні юридичні читання» (м. Хмельницький, 23 жовтня 2020 року). Хмельницький : Хмельницький університет управління та права імені Леоніда Юзькова, 2020. С. 317–320.

їх власниками (користувачами) відповідно до цільового призначення цих ділянок.

Реалізація зазначених правових норм на практиці має своїм результатом виникнення правовідносин добросусідства, які характеризуються притаманним їм правовим змістом: суб'єктивним складом і правами й обов'язками, а також підставами виникнення та строком існування. Отже, *право добросусідства в суб'єктивному аспекті* є сукупністю прав та обов'язків власників (користувачів) суміжних (сусідніх) земельних ділянок, спрямованих на забезпечення умов для найбільш повного, комфортного та безпечного використання земельних ділянок їх власниками (користувачами) відповідно до цільового призначення цих ділянок.

До суб'єктивних прав власників і користувачів земельних ділянок, які виникають у межах правовідносин добросусідства, належать:

1) право вимагати від власників (користувачів) суміжних (сусідніх) земельних ділянок обрання таких способів використання земельних ділянок відповідно до їх цільового призначення, за яких власникам, землекористувачам сусідніх земельних ділянок завдається найменше незручностей (затінення, задимлення, неприємні запахи, шумове забруднення тощо);

2) право вимагати від власників (користувачів) суміжних (сусідніх) земельних ділянок припинення використання належних їм земельних ділянок такими способами, які не дають змоги власникам, землекористувачам сусідніх земельних ділянок використовувати їх за цільовим призначенням (неприпустимий вплив);

3) право вимагати від власників (користувачів) суміжних (сусідніх) земельних ділянок припинення здійснюваної на сусідній земельній ділянці діяльності, яка може шкідливо вплинути на здоров'я людей, тварин, на повітря, земельні ділянки тощо;

4) право вимагати від власників (користувачів) суміжних земельних ділянок дотримуватися правового режиму меж ділянок¹²⁷.

¹²⁷ Баїк О. І., Бобко У. П., Долинська М. С., Дутко А. О., Павлюк Н. М. Земельне право : підручник / за ред. О. І. Баїк. Львів : Навчально-науковий Інститут права, психології та інноваційної освіти Національного університету «Львівська політехніка», 2021. С. 175–176.

Зазначеним суб'єктивним правам кореспондують відповідні обов'язки власників (користувачів) суміжних (сусідніх) земельних ділянок щодо вчинення певних дій чи утримання від їх учинення. До таких обов'язків належать:

1) обов'язок обрання таких способів використання земельних ділянок відповідно до їх цільового призначення, за яких власникам, землекористувачам сусідніх земельних ділянок завдається найменше незручностей (затінення, задимлення, неприємні запахи, шумове забруднення тощо). Водночас це право може бути реалізоване за умови, якщо розмір сусідньої (суміжної) земельної ділянки або характер її забудови є такими, що дають можливість перемістити джерело негативного впливу на сусідні ділянки в інше місце або ж істотно знизити інтенсивність такого впливу на сусідів;

2) обов'язок припинити використання належних їм земельних ділянок такими способами, які не дають змоги власникам, землекористувачам сусідніх земельних ділянок використовувати їх за цільовим призначенням; якщо інтенсивність негативного впливу від такого джерела є настільки високою, що завдає здоров'ю чи самопочуттю сусідів такої шкоди, яка загрожує їх життю, фізичному чи психічному стану. Крім здоров'я та самопочуття людини, такий вплив може завдавати непоправної шкоди тваринам, які утримуються на сусідніх ділянках, якості повітря, стану самих земельних ділянок, розташованих на них інших природних ресурсах тощо. Саме такий негативний вплив кваліфікується як неприпустимий і підлягає обов'язковому припиненню;

3) обов'язок дотримання правового режиму спільних меж суміжних земельних ділянок¹²⁸.

Суб'єктами правовідносин добросусідства можуть бути головню громадяни, які володіють земельними ділянками на підставі права власності, права постійного користування чи права оренди, якщо належні їм земельні ділянки безпосередньо межують між собою або ж розташовані у безпосередній

¹²⁸ Баїк О. І., Бобко У. П., Долинська М. С., Дутко А. О., Павлюк Н. М. Земельне право : підручник / за ред. О. І. Баїк. Львів : Навчально-науковий Інститут права, психології та інноваційної освіти Національного університету «Львівська політехніка», 2021. С. 176.

близькості (сусідні земельні ділянки). Такими суб'єктами можуть бути також юридичні особи.

Водночас до суб'єктів права добросусідства не можна відносити власників і користувачів тих земельних ділянок, навколо яких установлені санітарно-захисні зони (ст. 114 ЗК України) та зони особливого режиму використання земель (ст. 115 ЗК України), завданням яких є встановлення просторового бар'єра між земельною ділянкою, на якій розташоване джерело негативного впливу на навколишнє середовище, включаючи й сусідні земельні ділянки. Так, згідно зі ст. 114 ЗК України, санітарно-захисні зони створюються навколо об'єктів, які є джерелами виділення шкідливих речовин, запахів, підвищених рівнів шуму, вібрації, ультразвукових і електромагнітних хвиль, електронних полів, іонізуючих випромінювань тощо, з метою відокремлення таких об'єктів від територій житлової забудови. Саме тому у межах санітарно-захисних зон забороняється будівництво житлових об'єктів, об'єктів соціальної інфраструктури та інших об'єктів, пов'язаних з постійним перебуванням людей. Аналогічним є завдання зон особливого режиму використання земель. Як встановлено у ст. 115 ЗК України¹²⁹, зони особливого режиму використання земель створюються навколо військових об'єктів Збройних Сил України й інших військових формувань, утворених відповідно до законодавства України, для забезпечення функціонування цих об'єктів, збереження озброєння, військової техніки та іншого військового майна, охорони державного кордону України, а також захисту населення, господарських об'єктів і довкілля від впливу аварійних ситуацій, стихійних лих і пожеж, що можуть виникнути на цих об'єктах.

Право добросусідства – інститут земельного права України. Права й обов'язки щодо добросусідства закріплені в правових нормах, що містяться у ЗК України, Законі України «Про землеустрій» та деяких інших нормативно-правових актах. Кількість, однорідність за змістом та об'єднаність цих норм спільним для них завданням забезпечення між власниками та користувачами сусідніх земельних ділянок добросусідських

¹²⁹ Земельний кодекс України від 25 жовтня 2001 року № 2768-III. URL: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>

відносин дає підстави стверджувати, що норми-правила добросусідства утворюють окремий інститут земельного права України – інститут права добросусідства¹³⁰.

Контрольні питання

1. Які проблеми набуття земель у приватну власність громадянами?
2. Які проблеми набуття земель у приватну власність юридичними особами?
3. Назвіть порядок реалізації права на землю.
4. Вкажіть проблеми використання земель у контексті об'єднання територіальних громад.
5. Назвіть проблеми, що виникають під час провадження контролю за виконанням обов'язків власниками земельних ділянок.
6. Окресліть проблеми реалізації та трансформації колективної форми права власності на землю.
7. Проведіть порівняльний аналіз прав та обов'язків власників земельних ділянок.

Список використаних джерел

1. Баїк О. І., Бобко У. П., Долинська М. С., Дутко А. О., Павлюк Н. М. Земельне право : підручник / за ред. О. І. Баїк. Львів : Навчально-науковий Інститут права, психології та інноваційної освіти Національного університету «Львівська політехніка», 2021. 385 с.
2. Баїк О. І., Бобко У. П., Долинська М. С., Дутко А. О., Павлюк Н. М. Земельне право : навчальний посібник. Дрогобич : ПП «Посвіт», 2020. 326 с.
3. Гоштинар С. Л. Зарубіжний досвід регулювання ринку землі та можливості його адаптації в Україні під час розгляду питання про скасування мораторію на продаж землі. *Юридичний науковий електронний журнал*. 2020. № 3. С. 174–178.
4. Долинська М. С. Земельні питання в нотаріальній практиці : методичний посібник. Бібліотечка нотаріуса. *Додаток до журналу «Нотаріат для Вас»*. Комісія з аналізу, методології та прогнозу-

¹³⁰ Баїк О. І., Бобко У. П., Долинська М. С., Дутко А. О., Павлюк Н. М. Земельне право : підручник / за ред. О. І. Баїк. Львів : Навчально-науковий Інститут права, психології та інноваційної освіти Національного університету «Львівська політехніка», 2021. С. 177.

- вання нотаріальної практики Української нотаріальної палати. Київ, 2012. 91 с.
5. Долинська М. С. Особливості нотаріального посвідчення договору купівлі-продажу земельних ділянок, що належать на праві приватної власності фізичним та юридичним особам. *Науковий вісник Львівського державного університету внутрішніх справ. Серія юридична*. 2012. № 2 (1). С. 117–126.
 6. Долинська М. Деякі аспекти сільськогосподарського землекористування в Україні в умовах воєнного стану. *Проблеми реалізації прав людини і громадянина в умовах воєнного стану* : матеріали круглого столу (м. Львів, 10 жовтня 2022 р.). Львів : Львівський національний університет ветеринарної медицини та біотехнологій імені С. З. Гжицького, 2022. С. 36–38.
 7. Долинська М. С. Еволюція правового регулювання землекористування фермерськими господарствами України. *Юридичний науковий електронний журнал*. 2023. № 4. С. 149–152.
 8. Долинська М. Основні етапи становлення фермерських господарств у незалежній Україні. *Науково-інформаційний вісник Івано-Франківського університету права імені Короля Данила Галицького. Серія Право*. Івано-Франківськ : Редакційно-видавничий відділ ЗВО «Університет Короля Данила», 2021. №. 11 (23). С. 125–132.
 9. Долинська М. С. Фермерські господарства як суб'єкти агровиробництва : монографія. Львів : Галицька видавнича спілка, 2022. 176 с.
 10. Долинська М. С. Правові засади створення та діяльності селянських (фермерських) господарств в Україні : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.06 / Львів. нац. ун-т ім. Івана Франка. Львів, 1999. 209 с.
 11. Долинська М. С. Фермерські господарства України: землекористування, порядок створення, діяльність та припинення діяльності. Харків : Страйд, 2005. 264 с.
 12. Долинська М. Принципи земельного права України. *Аналітично-порівняльне правознавство*. 2022. № 1. С. 121–125.
 13. Долинська М. С. Особливості укладення та нотаріального посвідчення договорів щодо права користування земельною ділянкою для забудови (суперфіцію). *Науковий Вісник Львівського державного університету внутрішніх справ. Серія юридична*. Львів, 2012. № 4. С. 145–153.
 14. Долинська М. С. Договір емфітевзису: історія, порядок укладення, нотаріальне посвідчення. *Митна справа: науково-аналітичний журнал*. 2012. № 3 (81). Ч. 2. Кн. 1. С. 251–256.

15. Dolynska M. Superficies as one of the legal forms of land use in farming activities. *Social and Legal Studios*. 2023. № 6 (3). P. 16–23.
16. Dolynska M. S. Features of concluding an emphyteutic land use agreement in Ukraine. *Social and Legal Studios*. 2022. Vol. 5. No. 2. C. 38–44.
17. Долинська М. Еволюція становлення права користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзису), як правового інституту, в незалежній Україні. *Аналітично-порівняльне правознавство*. 2021. № 3. С. 43–46.
18. Земельне право України : навч. посіб. / за заг. ред. В. П. Мироненко. Київ : Алерта, 2018. 350 с.
19. Корнєєв Ю. В. Земельне право України : навч. посіб. Київ : Центр учбової літератури, 2019. 200 с.
20. Мелех Л. В. Юридична відповідальність за правопорушення у сфері земельних відносин. *Юридичний науковий електронний журнал*. 2020. № 8. С. 260–262.
21. Мелех Л. В. Окремі питання імплементації законодавства Європейського Союзу в земельне законодавство України. *Науковий вісник Львівського державного університету внутрішніх справ. Серія юридична*. 2018. Вип. 2. С. 125–134.
22. Мелех Л. Набуття та припинення прав на чужі земельні ділянки в Україні. *Приватно-правові та публічно-правові відносини: проблеми теорії та практики* : матеріали Міжнародної конференції (м. Маріуполь, 24 вересня 2021 року). Маріуполь, ДонДУВС. 2021. С. 145–149.
23. Мелех Л. В. Особливості злочинів у сфері земельних правовідносин. *Теорія та практика протидії злочинності у сучасних умовах* : збірник тез Міжнародної науково-практичної конференції (6 листопада 2020 року) / упор. О. В. Авраменко, С. С. Гнатюк, І. І. Сидорук. Львів : ЛьвДУВС, 2020. С. 242–247.
24. Цивільне та сімейне право України : підручник / за ред. Є. О. Харитонова, Н. Ю. Голубевої. Київ : Правова єдність, 2009.

Розділ 2

ЗАГАЛЬНА ХАРАКТЕРИСТИКА ТА КЛАСИФІКАЦІЯ ЗЕМЕЛЬНИХ СПОРІВ

- 2.1. Вирішення земельних спорів як одна із гарантій реалізації земельних прав*
- 2.2. Поняття та зміст земельних спорів*
- 2.3. Об'єктно-суб'єктний склад земельних спорів*
- 2.4. Класифікація земельних спорів*
- 2.5. Способи захисту земельних прав. Класифікації способів захисту земельних прав*

2.1. Вирішення земельних спорів як одна із гарантій реалізації земельних прав

Конституція України у ч. 1 ст. 14 визначає землю основним національним багатством, яке перебуває під особливою охороною держави, що виявляється у забезпеченні раціонального використання земельних ресурсів, збереженні й відтворенні родючості ґрунтів, захисті їх від псування і забруднення, реалізації суб'єктами прав власності та землекористування відповідно до закону.

Реалізація земельних прав неможлива без належного юридичного забезпечення їх захисту. Права і свободи людини, інших учасників земельних відносин забезпечують кожному громадянину можливість бути самостійним суб'єктом суспільного життя, реалізуючи своє суб'єктивне право в межах відповідних відносин. Держава зобов'язана забезпечити реалізацію і захист суб'єктивних земельних прав. Водночас ч. 1 ст. 152 Земельного кодексу України передбачає, що саме держава забезпечує громадянам та юридичним особам рівні умови захисту¹. Конституція України закріплює та визнає право кожного

¹ Земельний кодекс України від 25 жовтня 2001 року № 2768-III. URL: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>

захищати свої права і свободи, права і свободи інших людей від посягань, у тому числі посягань від представників влади або посадових осіб².

Гарантії земельних прав ґрунтуються на конституційних принципах законності, рівності тощо. Вони завжди мають і практичну значущість у механізмі реалізації земельних прав, оскільки будь-який суб'єкт правовідносин при реалізації відповідних правомочностей щодо належної йому земельної ділянки, а також при будь-якому порушенні його права може скористатися встановленими гарантіями захисту.

У теорії права правові гарантії розглядаються як засоби, способи і умови, за допомогою яких забезпечується реальне здійснення наданих прав. Конституція України встановлює не лише гарантії щодо реалізації земельних прав, а й передбачає їх різновиди – охоронні гарантії, гарантії захисту щодо зазначених прав тощо³.

Загальні гарантії земельних прав визначені Конституцією України. Спеціальні юридичні гарантії визначаються правовими нормами, зокрема Земельного кодексу України, Закону «Про оренду землі» та інших нормативних актів.

Гарантії суб'єктивного права в широкому розумінні – це насамперед основні умови, способи і засоби, за допомогою яких кожний суб'єкт має можливість реалізувати, захистити чи відновити свої права.

З огляду на це гарантіями забезпечення земельних прав необхідно розглядати закріплені законом правові засоби та способи, які гарантують виникнення, здійснення, охорону і захист прав суб'єктів як самостійної системи⁴.

Земельне законодавство містить певну систему гарантій, зокрема, регламентує певний порядок набуття і реалізації прав на землю, гарантуючи право власності та користування земельними ділянками; забезпечується право земельного сервіту; визначається зміст добросусідства, регламентуються

² Земельні спори : конспект лекцій / уклад. М. В. Шульга, І. В. Ігнатенко, Д. М. Данілік та ін. Харків : Нац. юрид. ун-т ім. Ярослава Мудрого, 2022. С. 6–7. URL: https://library.nlu.edu.ua/POLN_TEXT/SENMK/ZS_kl.pdf

³ Там само. С. 7.

⁴ Там само. С. 7.

можливі обмеження прав на землю; визначаються способи захисту земельних прав тощо⁵.

У системі спеціальних гарантій земельних прав можна умовно виокремити дві групи гарантій: реалізації земельних прав та їх захисту.

Що стосується першої групи гарантій – реалізація земельних прав – то в цьому випадку такими гарантіями є визначені земельним законодавством відповідні умови, які надають можливість реалізації земельних прав суб'єктів. Ідеться про те, що на рівні Земельного кодексу України визначені конкретні підстави і порядок набуття права на землю (глава 19); підстави і порядок припинення права на землю (глава 22); порядок встановлення земельних сервітутів (ст. 100); порядок користування землями на умовах оренди, встановлений Законом України «Про оренду землі».

Стосовно другої групи гарантій земельних прав – їх захисту – то зазвичай він забезпечується інститутом вирішення земельних спорів. Правопорушення чи вчинення незаконних дій є найбільш типовими обставинами для виникнення правозахисних відносин, спрямованих на захист земельних прав громадян та юридичних осіб. Порушення земельних прав можуть виявлятися по-різному, зокрема, обмеження, перешкоджання у здійсненні такого права, заподіяння збитків землевласникам чи землекористувачам з боку інших осіб тощо. Водночас характерним є й те, що деякі правомірні дії, які включають певні захисні заходи, можуть також сприяти виникненню правових відносин, спрямованих на захист земельних прав. Такими можуть бути дії державних органів, якими на законних підставах обмежуються або припиняються права землевласників та землекористувачів для суспільної чи державної необхідності. У будь-якому разі, незалежно від того, правомірні чи неправомірні такі дії, земельні права осіб порушуються, а відтак виникає право на захист⁶.

⁵ Земельні спори : конспект лекцій/ уклад. М. В. Шульга, І. В. Ігнатенко, Д. М. Данілік та ін. Харків : Нац. юрид. ун-т ім. Ярослава Мудрого, 2022. С. 7. URL: https://library.nlu.edu.ua/POLN_TEXT/SENMK/ZS_kl.pdf

⁶ Там само. С. 8.

Захист земельних прав здійснюється переважно у формі вирішення земельних спорів. Вирішення земельних спорів у системі гарантій земельних прав суб'єктів є на щабель вище від інших гарантій. Це пояснюється тим, що зазвичай захист земельних прав, а також відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам фактично неможливо здійснити без вирішення земельного спору⁷.

Тож у сучасних умовах інститут вирішення земельних спорів можна визначити як «гарантію гарантій». Такий висновок ґрунтується на тому, що нормативно-правові гарантії щодо реалізації земельних прав, закріплені Конституцією України, нормативно-правовими актами земельного законодавства, а також забезпечуються іншими організаційно-правовими гарантіями. Тобто реалізація земельних прав може здійснюватися насамперед відповідно до норм, визначених земельним законодавством. А належну реалізацію таких прав мають забезпечити інституції (судові, державні тощо), які Конституцією України наділені статусом «гаранта», а у разі необхідності мають захистити земельні права суб'єктів⁸.

Захист земельних прав застосовується у разі, якщо відповідне земельне право (право власності чи право користування землею, використання земель на умовах оренди тощо) порушене або є небезпека його порушення, тобто захист спрямовується також на усунення негативних для власників земельних ділянок чи землекористувачів наслідків, протиправних дій чи бездіяльності⁹.

Про те, що вирішення земельного спору є однією з найважливіших гарантій земельних прав свідчить і те, що Земельним кодексом України (ст. 152) визначаються способи захисту, а також указані органи (ст. 158), які наділені повноваженнями вирішувати земельні спори, а отже, гарантувати захист земельних прав.

Варто нагадати, що принцип забезпечення гарантій прав на землю, як принцип земельного права полягає насамперед

⁷ Земельні спори : конспект лекцій / уклад. М. В. Шульга, І. В. Ігнатенко, Д. М. Данілік та ін. Харків : Нац. юрид. ун-т ім. Ярослава Мудрого, 2022. С. 8. URL: https://library.nlu.edu.ua/POLN_TEXT/SENMK/ZS_kl.pdf

⁸ Там само. С. 8.

⁹ Там само. С. 8–9.

у тому, що у ст.ст. 14, 13 та 55 Конституції України проголошуються земельні права суб'єктів земельних правовідносин, а також закріплено гарантії прав власників земельних ділянок, окрім певних винятків, які встановлюються законодавством держави, та які є втілені в розділі 5 Земельного кодексу України¹⁰.

Окрім того, згідно з ч. 1 ст. 152 Земельного кодексу України, держава забезпечує громадянам і юридичним особам рівні умови захисту права власності на землю. Друга частина вказаної статті встановлює і для власників, і для землекористувачів гарантію вимоги усунення будь-яких порушень його прав на землю, навіть, якщо ці порушення не пов'язані з позбавленням права володіння земельною ділянкою, і відшкодування завданих збитків¹¹.

Звернення до суду за захистом земельних прав сторони при вирішенні земельних спорів гарантується, як підкреслювалося, Конституцією України (ст. 55). Одночасно необхідно наголосити, що, незважаючи на те, що земельне законодавство передбачає можливість вирішення окремих земельних спорів у позасудовому порядку, це не означає, що ці спори не можуть вирішуватися у суді. Така гарантія також встановлена Основним Законом України (ст. 124), відповідно до якої юрисдикція судів поширюється на всі правовідносини, що виникають у державі¹².

Отже, інститут захисту земельних прав як комплексна система юридичного інструментарію, виходячи з конституційних положень (ст. 55), фундаменталізується погляду їх реальної реалізації через судовий і позасудовий порядок вирішення земельних спорів¹³.

Як свідчить судова практика, у 2022 році у земельних спорах загалом (у порядку цивільного, господарського

¹⁰ Долинська М. Принципи земельного права України. Аналітично-порівняльне правознавство. 2022. № 1. С. 124.

¹¹ Земельний кодекс України від 25 жовтня 2001 року № 2768-III. URL: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>

¹² Земельні спори : конспект лекцій / уклад. М. В. Шульга, І. В. Ігнатенко, Д. М. Данілік та ін. Харків : Нац. юрид. ун-т ім. Ярослава Мудрого, 2022. С. 10. URL: https://library.nlu.edu.ua/POLN_TEXT/SENMK/ZS_kl.pdf

¹³ Там само.

й адміністративного судочинства), щодо оренди землі в державі ухвалено майже 2330 судових рішень (водночас не враховано ухвали, що стосувалися процесуальних питань). Зокрема за цей період судами першої інстанції ухвалено 1615 рішень, апеляційної інстанції – відповідно 596 постанов, а судами касаційної інстанції винесено 119 постанов. Ю. Юрченко стверджує, що судова практика з розгляду земельних спорів є своєрідним «окремим видом мистецтва»¹⁴.

2.2. Поняття та зміст земельних спорів

Захист земельних прав застосовується у разі, якщо відпавне земельне право (право власності чи право користування землею, використання земель на умовах оренди тощо) порушене або є небезпека його порушення, тобто захист спрямовується також на усунення негативних для власників земельних ділянок чи землекористувачів наслідків, протиправних дій чи бездіяльності¹⁵.

Земельний спір слід вважати комплексним правовідношенням та інститутом земельного права України¹⁶.

Поняття земельного спору, його сутність та юридична природа пов'язані з таким багатоаспектним терміном, як правовий спір.

Науковці розглядають вузьке та широке поняття земельних спорів¹⁷.

Одна група науковців під вузьким поняттям земельного спору розуміє «особливий вид правовідносин, в основі яких знаходяться розбіжності суб'єктів, що проявляються у процесі виникнення, реалізації, зміни чи припинення земельних прав, їх охорони (захисту) у зв'язку з порушенням прав та законних

¹⁴ Юрченко Ю. Спори щодо оренди землі: судова практика 2022. *Юридична газета*. URL: <https://yur-gazeta.com/publications/practice/sudova-praktika/spori-shchodo-orendi-zemli-sudova-praktika-2022.html>

¹⁵ Земельні спори : конспект лекцій / уклад. М. В. Шульга, І. В. Ігнатенко, Д. М. Данілік та ін. Харків : Нац. юрид. ун-т ім. Ярослава Мудрого, 2022. С. 10. URL: https://library.nlu.edu.ua/POLN_TEXT/SENMK/ZS_kl.pdf

¹⁶ Долинська М. С. Мирова угода сторін при розгляді земельних спорів в порядку цивільного судочинства України : актуальні аспекти правового регулювання. *Науковий вісник ЛьвДУВС. Серія юридична*. 2023. № 3. С. 162.

¹⁷ Там само. С. 157–164.

інтересів (чи їх визнанням) власників земельних ділянок та землекористувачів, а також інших суб'єктів земельних правовідносин». Як указують автори, «крім суто земельних спорів, також є і майнові спори, які пов'язані із земельними спорами (в тому числі спори щодо відшкодування збитків та визначення розміру таких збитків) та інше»¹⁸ [4, с. 12–13].

На думку Л. Лейби, земельні спори є «особливим видом правовідносин, в основі яких знаходяться розбіжності між суб'єктами, що проявляються у процесі виникнення, реалізації, зміни чи припинення земельних прав, їх охорони (захисту) у зв'язку з порушенням прав та законних інтересів (чи їх визнанням) власників земельних ділянок, землекористувачів, у тому числі й орендарів земельних ділянок та інших суб'єктів земельних правовідносин»¹⁹.

Схожу думку мають М. Шульга, І. Ігнатенко, Д. Федчишин²⁰.

Правовий спір – це особливий вид правових відносин, в основі яких є розбіжності відповідних суб'єктів права.

М. Долинська розглядає земельний спір як комплексне правовідношення, що базується на конфлікті (розбіжностях) суб'єктів земельних правовідносин, які виникають у процесі виникнення, зміни, використання (реалізації) та припинення земельних прав та інтересів указаних суб'єктів, у зв'язку з їх невизнанням, оспорюванням та порушенням, а також пов'язаних із земельними – майнових та реєстраційних спорів, які порушують права та законні інтереси власників та землекористувачів земельних ділянок²¹.

Спірні відносини можуть виникати в різних сферах соціального буття. Так, відомі спори майнові, трудові, сімейні,

¹⁸ Земельні спори : конспект лекцій / уклад. М. В. Шульга, І. В. Ігнатенко, Д. М. Данілік та ін. Харків : Нац. юрид. ун-т ім. Ярослава Мудрого, 2022. 160 с. URL: https://library.nlu.edu.ua/POLN_TEXT/SENMK/ZS_kl.pdf

¹⁹ Лейба Л. В. Правове регулювання вирішення земельних спорів : автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Харків, 2005. С. 8.

²⁰ Шульга М. В., Ігнатенко І. В., Федчишин Д. В. Законодавчі новели щодо вирішення земельних спорів. *Прикарпатський юридичний вісник*. 2022. № 1 (42). С. 75.

²¹ Долинська М. С. Мiroва угода сторін при розгляді земельних спорів в порядку цивільного судочинства України: актуальні аспекти правового регулювання. *Науковий вісник ЛьвДУВС. Серія юридична*. 2023. № 3. С. 157–164.

господарські, цивільно-правові тощо. Чільне місце поміж них посідають і земельні спори. Всім зазначеним спорам характерні певні спільні риси. Головна з них полягає в тому, що вони так чи інакше пов'язані з правами й обов'язками сторін. З огляду на це їх можна віднести саме до правових спорів. Для виокремлення того чи іншого конкретного спору із усієї їх сукупності необхідно виділити ті загальні складові, які є юридичною характеристикою будь-якого спору про право²².

Виникнення спору про право пов'язано з суб'єктивною оцінкою сукупності взаємних прав та обов'язків. У суб'єктивній оцінці й усвідомленні сторонами останніх чималу роль виконує індивідуальне праворозуміння. Це пов'язано насамперед із тим, що суб'єктивна оцінка в деяких випадках може бути необ'єктивною і не відповідати нормам, закріпленим у чинному законодавстві.

Індивідуальне праворозуміння – це певною мірою суб'єктивна оцінка людьми своїх правомірних чи неправомірних дій. Вона не завжди може збігатися із суспільним праворозумінням або взагалі бути з ним у певній суперечності. Спір про право не повинен визначатись окремою суб'єктивною оцінкою. Хоча така оцінка і впливає на сутність спору, а іноді навіть передуює йому, все ж таки спір про право – це явище об'єктивної реальності, розв'язання якого належить до компетенції тих чи інших уповноважених органів.

Земельний спір виникає з приводу дійсного або можливого порушення конкретних земельних прав суб'єкта. Причому в останньому випадку розгляд спору продовжується до фактичного з'ясування обставин, які підтверджують наявність чи відсутність дійсного (або можливого) порушення земельного права²³.

У будь-якому правовому спорі (зокрема і земельному) обов'язково є припущення суб'єкта про порушення його суб'єктивних прав та інтересів. Вирішення спору і полягає саме в розв'язанні колізії інтересів і визначенні, які з них

²² Земельні спори : конспект лекцій / уклад. М. В. Шульга, І. В. Ігнатенко, Д. М. Данілік та ін. Харків : Нац. юрид. ун-т ім. Ярослава Мудрого, 2022. С. 10. URL: https://library.nlu.edu.ua/POLN_TEXT/SENMK/ZS_kl.pdf

²³ Там само. С. 11.

є превалюючими й підлягають обов'язковому задоволенню, а які є незадоволені. Тобто *вирішення правового спору передбачає*: 1) встановлення дійсних відносин суб'єктів спору; 2) правову характеристику їх відносин; 3) побудову оптимальної правової моделі правовідносин; 4) визначення способів реалізації цієї моделі²⁴.

Дії, які можуть тією чи іншою мірою впливати на суб'єктивні права й інтереси осіб і бути причиною спору, можливі і з боку носіїв земельних прав, державних та інших органів, посадових осіб, і з боку сторонніх осіб. Вони можуть бути пов'язані, скажімо, із самовільним зайняттям земельної ділянки, створенням перешкод при її використанні, порушенням меж земельних ділянок, необґрунтованою відмовою в наданні земельної ділянки чи передачі її у власність тощо. Такі дії порушують суб'єктивні земельні права: право власності, право землекористування тощо. Порушуватися може одне або декілька земельних прав громадянина, підприємства (установи, організації), територіальної громади, що є власником земельної ділянки або її землекористувачем. Але незалежно від конкретних обставин у будь-якому разі ці права повинні бути чітко визначеними й індивідуалізованими. Самі порушення за своїм характером можуть бути дійсними або передбачуваними, але вони завжди стосуються лише конкретних земельних прав відповідних суб'єктів²⁵.

Незважаючи на те, що з-поміж чисельних спорів про право земельні спори становлять значну питому вагу, їх поняття в чинному законодавстві не наводиться. Водночас усебічне визначення поняття цієї правової категорії має не тільки важливе теоретичне, а й практичне значення. Так, на підставі теоретичних положень, які характеризують сутність земельних спорів і визначають їх ознаки, можна було б на законодавчому рівні закріпити відповідне визначення поняття земельного спору²⁶.

²⁴ Земельні спори : конспект лекцій / уклад. М. В. Шульга, І. В. Ігнатенко, Д. М. Данілік та ін. Харків : Нац. юрид. ун-т ім. Ярослава Мудрого, 2022. С. 11. URL: https://library.nlu.edu.ua/POLN_TEXT/SENMK/ZS_kl.pdf

²⁵ Там само.

²⁶ Там само. С. 12.

З урахуванням визначення земельного спору у вузькому значення, можна прийти до висновку, що земельні спори – це особливий вид правових відносин, в основі яких знаходяться розбіжності суб'єктів, що проявляються у процесі виникнення, реалізації, зміни чи припинення земельних прав, їх охорони (захисту), у зв'язку з порушенням прав та законних інтересів (чи їх визнанням) власників земельних ділянок та землекористувачів, а також інших суб'єктів земельних правовідносин²⁷.

2.3. Об'єктно-суб'єктний склад земельних спорів

Будь-який спір, зокрема земельний, характеризується своїми ознаками: певним, тільки йому притаманним об'єктним та суб'єктним складом, а також відповідною, регламентованою на законодавчому рівні, процесуальною процедурою вирішення.

Для визначення об'єктного складу земельного спору доцільно брати за основу принципів положення ч. 3 ст. 2 Земельного кодексу України. Об'єктом земельних відносин ця норма визначає землі в межах території України, земельні ділянки та права на них, зокрема на земельні частки (паї)²⁸.

Певною мірою об'єкт земельних відносин визначає об'єктний склад спору й обумовлює змістовне наповнення і специфіку предмета земельних спорів. Однак слід підкреслити, що об'єкт земельних відносин і предмет земельних спорів не збігаються. Ці категорії певною мірою взаємозалежні, взаємопов'язані, але не тотожні²⁹.

Як предмет спору необхідно розглядати найбільш суттєві властивості й ознаки об'єкта правовідносин, що мають визначальне значення для вирішення спору по суті. Отже, об'єкт земельних правовідносин визначає об'єктний склад земельного спору і слугує підставою, з приводу чого виникає земельний

²⁷ Земельні спори : конспект лекцій / уклад. М. В. Шульга, І. В. Ігнатенко, Д. М. Данілік та ін. Харків : Нац. юрид. ун-т ім. Ярослава Мудрого, 2022. С. 12. URL: https://library.nlu.edu.ua/POLN_TEXT/SENMK/ZS_kl.pdf

²⁸ Там само. С. 13.

²⁹ Там само. С. 14.

спір. Коли ж ідеться про предмет земельного спору, то треба мати на увазі заявлену вимогу суб'єкта цих правовідносин до компетентного органу щодо забезпечення реалізації належних йому суб'єктивних земельних прав, а в деяких випадках – щодо зобов'язання інших суб'єктів спору дотримуватися обов'язків, визначених земельним законодавством³⁰.

Одночасно необхідно підкреслити, що об'єктний склад земельних спорів певною мірою впливає не лише на зміст предмета земельного спору, а й на спосіб його вирішення.

Також ознакою земельних спорів прийнято вважати їх конкретний *суб'єктний склад*. Наявність суб'єктного складу – обов'язковий елемент спору. Суб'єктний склад того чи іншого спору визначається тим колом осіб, які беруть участь у справі щодо вирішення спору. З огляду на суб'єктний склад земельні спори можуть виникати між громадянами, юридичними особами, територіальними громадами, адміністративно-територіальними одиницями, між громадянами та юридичними особами, спори за участю державних та інших органів, які наділені повноваженнями щодо вирішення земельних спорів. Земельні спори можуть мати і міждержавний характер. Тому певний інтерес викликає питання щодо суб'єктного складу учасників вирішення земельного спору³¹.

Розглядаючи питання щодо суб'єктного складу учасників земельного спору, слід зауважити на таку обставину. Інститут права власності на землю закріплює право власності на землю суб'єктів, коло яких визначає Конституція України: громадяни, юридичні особи, територіальні громади і держава. Земельний кодекс України до цього переліку включає також органи місцевого самоврядування та органи державної влади (ч. 2 ст. 2) та іноземні держави. Однак, відповідно до ст. 13 Конституції України, ці органи здійснюють права власника на землю, як і на інші природні ресурси, від імені Українського народу. Межі компетенції цих органів визначаються Конституцією. Органи державної влади й органи місцевого самоврядування

³⁰ Земельні спори : конспект лекцій / уклад. М. В. Шульга, І. В. Ігнатенко, Д. М. Данілік та ін. Харків : Нац. юрид. ун-т ім. Ярослава Мудрого, 2022. С. 14. URL: https://library.nlu.edu.ua/POLN_TEXT/SENMK/ZS_kl.pdf

³¹ Там само.

лише наділені владною компетенцією, яку вони реалізують у встановленому порядку, і власниками землі не є. Вони можуть безпосередньо використовувати конкретні земельні ділянки, наприклад, для розміщення будівель, в яких функціонують ці органи. В цьому випадку вони на загальних підставах, будучи землекористувачами, здійснюють використання земельних ділянок. Тут вони як землекористувачі можуть бути суб'єктами земельних спорів. Водночас потрібно мати на увазі, що державні органи й органи місцевого самоврядування можуть брати участь як суб'єкти земельних спорів і як органи управління у сфері використання та охорони земель³².

Отже, суб'єкти земельних спорів доволі неоднорідні й можуть належати до різних категорій. Ця обставина може суттєво впливати і на зміст спору, а також на спосіб його вирішення. Враховуючи наведене, можна виокремити об'єктно-суб'єктні ознаки, які характерні лише земельним спорам. По-перше, визначальною ознакою земельних спорів є те, що ці спори прямо чи опосередковано стосуються території України, земельної ділянки, прав на неї, зокрема на земельну частку (пай). Об'єкт земельних правовідносин визначає об'єктний склад земельного спору і є саме тією підставою, з приводу якої виникає земельний спір. Предметом же земельного спору є заявлена вимога суб'єкта цих правовідносин до компетентного органу щодо забезпечення реалізації суб'єктивних земельних прав, а в деяких випадках – щодо зобов'язання інших суб'єктів спору дотримання обов'язків, визначених земельним законодавством.

По-друге, учасниками земельно-правових спорів можуть бути суб'єкти земельно-правових відносин. До них слід відносити: громадян, юридичних осіб, територіальні громади, державу, Український народ, органи місцевого самоврядування та органи державної влади, а також іноземні держави³³.

³² Земельні спори : конспект лекцій / уклад. М. В. Шульга, І. В. Ігнатенко, Д. М. Данілік та ін. Харків : Нац. юрид. ун-т ім. Ярослава Мудрого, 2022. С. 14. URL: https://library.nlu.edu.ua/POLN_TEXT/SENMK/ZS_kl.pdf

³³ Там само. С. 14–15.

2.4. Класифікація земельних спорів

Щоб структурувати будь-яку класифікацію, необхідно виокремити конкретні критерії, відповідно до яких можна було б розділити конкретні явища на окремі групи. Тобто для поділу земельних спорів необхідно знайти ту загальну рису, яка змогла б об'єднати ті чи інші спори в одну групу, або, навпаки, вказати на виокремлення певної групи спорів з урахуванням їх різноманіття. Сенс будь-якої класифікації полягає у розмежуванні певних явищ за родовими ознаками, далі за ознаками певної групи тощо. Не є виключенням і таке складне явище, як земельні спори³⁴.

Зокрема, в земельно-правовій літературі були запропоновані такі критерії для класифікації земельних спорів:

1) за підвідомчістю спорів залежно від суб'єктного складу учасників;

2) залежно від правового титулу використання земельних ділянок;

3) залежно від категорії земель, які використовуються суб'єктами земельних правовідносин;

4) залежно від порядку набуття і реалізації прав на землю тощо³⁵.

Зважаючи на об'єктний і суб'єктний склад спорів, їх також можна класифікувати на окремі групи. Так, земельні спори можна класифікувати за їх суб'єктним складом.

Із урахуванням такого критерію, як суб'єктний склад земельні спори можуть виникати: між громадянами, юридичними особами, територіальними громадами, адміністративно-територіальними одиницями, між громадянами та юридичними особами, спори за участю органів, які наділені повноваженнями щодо вирішення земельних спорів.

Із урахуванням *об'єкта земельних спорів* можна виокремити: по-перше, спори, об'єктом яких є *землі в межах території України*. Зокрема, це спори, які стосуються розмежування територій сіл, селищ, міст, районів та областей, а також

³⁴ Земельні спори : конспект лекцій / уклад. М. В. Шульга, І. В. Ігнатенко, Д. М. Данілік та ін. Харків : Нац. юрид. ун-т ім. Ярослава Мудрого, 2022. С. 15. URL: https://library.nlu.edu.ua/POLN_TEXT/SENMK/ZS_kl.pdf

³⁵ Там само. С. 16.

спори щодо розмежування меж районів у містах тощо. По-друге, спори, об'єктом яких є *земельна ділянка або її частина*. Це такі спори, які виникають у сфері реалізації права власності на земельну ділянку чи права землекористування. Зокрема, до цієї групи належать спори з приводу володіння, користування та розпорядження земельними ділянками, що перебувають у власності громадян чи юридичних осіб; спори про додержання громадянами правил добросусідства; спори, пов'язані з орендою землі, тощо. По-третє, спори, об'єктом яких є *права на земельну ділянку, її частину чи земельну частку (пай)*. Такі спори зазвичай пов'язані з набуттям, припиненням чи визнанням земельних прав. Зокрема, це спори про право громадян на земельну частку (пай) при приватизації земель державних і комунальних сільськогосподарських підприємств; про встановлення та припинення дії земельних сервітутів; про визнання недійсною відмови у розгляді заяв громадян про безоплатну передачу у власність земельних ділянок із земель державної або комунальної власності для ведення фермерського й особистого селянського господарства тощо; про примусове припинення права на земельну ділянку з передбачених Земельним кодексом підстав; про повернення самовільно зайнятої земельної ділянки чи про звільнення земельної ділянки особою, що займає її без належних підстав; про визнання недійсними угод купівлі-продажу, дарування, застави, обміну земельних ділянок тощо³⁶.

Земельні спори також можна класифікувати на групи *залежно від того, до компетенції якого органу належить вирішення того чи іншого земельного спору*. Оперуючи правовими приписами, викладеними у ст. 158 та ст. 158-1 Земельного кодексу України, можна виокремити групи земельних спорів залежно від того, які органи їх вирішують.

Із урахуванням цього критерію всі земельні спори можна розділити на три групи:

- 1) земельні спори, які вирішуються судом;
- 2) земельні спори, які вирішуються органами місцевого самоврядування та

³⁶ Земельні спори : конспект лекцій / уклад. М. В. Шульга, І. В. Ігнатенко, Д. М. Данілік та ін. Харків : Нац. юрид. ун-т ім. Ярослава Мудрого, 2022. С. 16. URL: https://library.nlu.edu.ua/POLN_TEXT/SENMK/ZS_kl.pdf

3) врегульовуються шляхом медіації. Тобто йдеться про судовий і позасудовий порядок вирішення земельних спорів³⁷.

Водночас до першої групи спорів, своєю чергою, входять земельні спори, які вирішуються судами загальної юрисдикції, та земельні спори, які вирішуються господарськими й адміністративними судами.

Слід також урахувати, що земля є не тільки територіальним базисом і основним засобом виробництва, а й складовою єдиної екологічної системи. Тому земельний спір у певних випадках можна вважати різновидом еколого-правового спору. На цій підставі сукупність земельних спорів за своєю спрямованістю можна розділити на дві групи: *суто земельні спори* та *земельні спори екологічного спрямування*³⁸.

До першої групи належать спори щодо порушення вимог раціонального використання земель, прав і законних інтересів власників землі, землекористувачів, зокрема й орендарів.

Виникнення спорів другої групи пов'язане з негативним впливом на стан земель як елемента довкілля. Це спори з приводу псування сільськогосподарських та інших земель, забруднення їх хімічними й радіоактивними речовинами, виробничими відходами, стічними водами тощо.

Наведена класифікація не є вичерпною й остаточною, а отже, земельні спори можна розподілити й за іншими ознаками³⁹.

2.5. Способи захисту земельних прав.

Класифікації способів захисту земельних прав

Власник земельної ділянки або землекористувач може вимагати усунення будь-яких порушень його прав на землю, навіть якщо ці порушення не пов'язані з позбавленням права володіння земельною ділянкою і відшкодування завданих збитків. Усунення порушень і відновлення земельних прав

³⁷ Земельні спори : конспект лекцій / уклад. М. В. Шульга, І. В. Ігнатенко, Д. М. Данілік та ін. Харків : Нац. юрид. ун-т ім. Ярослава Мудрого, 2022. С. 17. URL: https://library.nlu.edu.ua/POLN_TEXT/SENMK/ZS_kl.pdf

³⁸ Там само.

³⁹ Там само. С. 18.

здійснюється шляхом застосування способів захисту земельних прав, що закріплюються в законодавстві.

Поняття «способів захисту суб'єктивного права» є важливою складовою всього правового механізму захисту суб'єктивних прав. Однак, незважаючи на це, ні цивільне, ні земельне законодавство не дає визначення цього терміна. Питанням визначення «способів захисту земельних прав» у науці земельного права приділяли увагу чимало представників науки земельного права. Аналізуючи поняття «способи захисту земельних прав», науковці розглядали їх через певні категорії: 1) як «правовий засіб» впливу на суспільні відносини з метою захисту суб'єктивного права; 2) через категорію «захід»; 3) через категорію «дія»; 4) як особливий «прийом», за допомогою якого здійснюється захист права; 5) як «правова конструкція» або «правова модель».

Під поняттям способи захисту земельних прав іноді розуміють дії державних органів у межах їхньої компетенції, які безпосередньо спрямовані на захист земельних прав громадян (наприклад, визнання права на землю судом, розгляд земельних спорів радою, опротестування прокуратурою акту органу державної влади, що порушує земельні права тощо). З цього визначення вбачається, що способи захисту земельних прав визначаються автором фактично через компетенцію органів державної влади чи місцевого самоврядування у сфері захисту прав, підвідомчістю цих органів (чи формами захисту земельних прав – судовою, адміністративною тощо), а не власне з тими характеристиками, що їх містить ч. 3 ст. 152 Земельного кодексу України⁴⁰.

Інше тлумачення поняття способів захисту земельних прав зводиться до передбачених або санкціонованих законом заходів, спрямованих на припинення порушення за допомогою усунення перешкод у здійсненні земельного права шляхом примусового впливу на зобов'язану особу. У судовій практиці також надається поняття способу захисту прав. Так, Верховний Суд України у постанові від 31 жовтня 2012 року вказав, що під способами захисту суб'єктивних цивільних прав

⁴⁰ Земельний кодекс України від 25 жовтня 2001 року № 2768-III. URL: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>

розуміють закріплені законом матеріально-правові заходи примусового характеру, за допомогою яких проводиться повновлення (визнання) порушених (оспорюваних) прав і вплив на порушника. Отже, судова практика визначає способи захисту земельних прав через заходи примусового характеру⁴¹.

Способи захисту земельних прав – це умовна матеріально-правова модель захисту суб'єктивного земельного права, в межах якої визначається потенційна можливість застосування до правопорушника примусових заходів, вчиняються дії осіб – учасників матеріальних правовідносин та/або компетентних державних чи недержавних органів, спрямованих на відновлення порушених суб'єктивних земельних прав учасника правовідносин, та настають правові наслідки у виді відновленого порушеного права⁴².

Аналіз змісту глави 23 Земельного кодексу України дає змогу стверджувати, що способи захисту гарантій земельних прав передбачені для юридичних і фізичних осіб незалежно від того, чи є вони власниками земельної ділянки або ж землекористувачами. Наприклад, Закон України «Про оренду землі» закріплює, що орендареві забезпечується захист його права на орендовану земельну ділянку нарівні з захистом права власності на земельну ділянку відповідно до закону. Тому для визначення способу захисту земельних прав не має значення титул належності землі певному суб'єкту⁴³.

Загальний перелік способів захисту суб'єктивних цивільних прав (зокрема і земельних) закріплюється у ст. 16 ЦК України⁴⁴, якою передбачено, що кожна особа має право звернутися до суду за захистом свого особистого немайнового або майнового права та інтересу.

Способами захисту цивільних прав та інтересів можуть бути:

- 1) визнання права;
- 2) визнання правочину недійсним;

⁴¹ Земельні спори : конспект лекцій / уклад. М. В. Шульга, І. В. Ігнатенко, Д. М. Данілік та ін. Харків : Нац. юрид. ун-т ім. Ярослава Мудрого, 2022. С. 19. URL: https://library.nlu.edu.ua/POLN_TEXT/SENMK/ZS_kl.pdf

⁴² Там само. С. 20.

⁴³ Там само.

⁴⁴ Цивільний кодекс України : Закон України від 16.01.2003 року № 435-IV. URL: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/435-15>

- 3) припинення дії, яка порушує право;
- 4) відновлення становища, яке існувало до порушення;
- 5) примусове виконання обов'язку в натурі;
- 6) зміна правовідношення;
- 7) припинення правовідношення;
- 8) відшкодування збитків та інші способи відшкодування майнової шкоди;
- 9) відшкодування моральної (немайнової) шкоди;
- 10) визнання незаконними рішення, дій чи бездіяльності органу державної влади, органу влади Автономної Республіки Крим або органу місцевого самоврядування, їхніх посадових і службових осіб⁴⁵.

Указаний перелік не є вичерпним, а тому суд може захистити цивільне право або інтерес іншим способом, що встановлений договором або законом. Отже, цивільне законодавство закріплює певну систему способів захисту земельних прав, яка є не обмеженою⁴⁶.

В Земельному кодексі України (ст. 152) також закріплюється система способів захисту прав громадян та юридичних осіб на земельні ділянки. Захист земельних прав здійснюється шляхом: визнання земельних прав; відновлення стану земельної ділянки, який існував до порушення прав, і запобігання вчинення дій, що порушують права або створюють небезпеку порушення прав; визнання угоди недійсною; визнання недійсними рішень органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування; відшкодування заподіяних збитків; а також застосування інших, передбачених законом, способів⁴⁷.

Співвідношення способів захисту закріплених цивільним законодавством і передбачених Земельним кодексом України дає змогу стверджувати про необхідність застосування способів, які насамперед передбачені земельним законодавством. З огляду на завдання земельного законодавства

⁴⁵ Цивільний кодекс України : Закон України від 16.01.2003 року № 435-IV. URL: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/435-15>

⁴⁶ Земельні спори : конспект лекцій / уклад. М. В. Шульга, І. В. Ігнатенко, Д. М. Данілік та ін. Харків : Нац. юрид. ун-т ім. Ярослава Мудрого, 2022. С. 21. URL: https://library.nlu.edu.ua/POLN_TEXT/SENMK/ZS_kl.pdf

⁴⁷ Земельний кодекс України від 25 жовтня 2001 року № 2768-III. URL: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>

та співвідношення його з цивільним законодавством, необхідним є визначення у земельному законодавстві лише тих способів захисту земельних прав, які відображають їх специфіку порівняно із захистом прав у цивільних правовідносинах. Ті способи захисту земельних прав, які є загальними і для захисту земельних, і для цивільних прав, повинні бути відображені у положеннях цивільного законодавства⁴⁸.

Основні способи захисту земельних прав відображаються в земельному законодавстві й вони повинні застосовуватися під час розгляду та вирішення земельних спорів. Так, визнання земельних прав як способу захисту може бути застосований при порушенні прав будь-якого суб'єкта, при оспоруванні, або невизнанні іншою особою чужих земельних прав. Необхідність у визнанні земельних прав виникає, наприклад, у разі відсутності в особи, яка заявляє про наявність суб'єктивного права на земельну ділянку, і яке ставиться під сумнів іншими суб'єктами, необхідних правовстановлювальних документів на землю. Метою такого способу захисту земельних прав є усунення невизначеності у суб'єктивному праві на землю, належному особі, а також створення сприятливих умов для реалізації права на землю⁴⁹.

Наприклад, при розгляді позовів фермерських господарств про визнання права постійного землекористування у разі смерті засновника фермерського господарства, самостійним способом захисту прав на землю є відновлення стану земельної ділянки, якій існував до порушення прав. Цей спосіб пов'язаний із відновленням суб'єктивного права, а тому для його застосування необхідно, щоб це право не було припинене. Він передбачає приведення земельної ділянки у придатний для використання стан, включаючи знесення самовільно побудованих будівель і споруд на земельній ділянці. Застосування вказаного способу можливо і при порушенні договірних відносин, і у разі самовільного заняття і використання земельної ділянки. Різновидом відновлення стану земельної ділянки

⁴⁸ Земельні спори : конспект лекцій / уклад. М. В. Шульга, І. В. Ігнатенко, Д. М. Данілік та ін. Харків : Нац. юрид. ун-т ім. Ярослава Мудрого, 2022. С. 22. URL: https://library.nlu.edu.ua/POLN_TEXT/SENMK/ZS_kl.pdf

⁴⁹ Там само.

вважається рекультивація порушених земель, яка передбачена ст. 166 Земельного кодексу України та ст. 52 Закону України «Про охорону земель»⁵⁰.

Згідно з Постановою Пленуму Верховного суду України від 16.04.2004 № 7 «Про практику застосування судами земельного законодавства при розгляді цивільних справ», при розгляді позовів про відшкодування шкоди, заподіяної псуванням чи забрудненням землі, судам слід з'ясовувати наявність у відповідача можливості провести роботи по відновленню її попередньої якості. Якщо така можливість є, суд може відповідно до ст. 1192 ЦК, з урахуванням думки позивача, зобов'язати відповідача відшкодувати шкоду в натурі, встановивши для цього відповідний строк (п. 17)⁵¹.

Специфічним способом захисту земельних прав є запобігання вчиненню дій, що порушують права або створюють небезпеку порушення прав. Цей спосіб може бути застосований через заборону вчиняти певні дії. Водночас слід мати на увазі, що дії, які порушують права й створюють небезпеку порушення прав, мають бути активними. Запобігання передбачає заборону конкретному суб'єкту вчиняти дії, що перешкоджають або обмежують можливість власника земельної ділянки та землекористувача здійснювати належні їм правомочності.

Самостійним способом захисту земельних прав є визнання угоди недійсною, якщо вона порушує права та законні інтереси юридичних і фізичних осіб, а в окремих випадках інтереси держави або територіальних громад. Відповідно до Земельного кодексу України (ст. 210), угоди, укладенні з порушенням встановленого законом порядку купівлі-продажу, ренти, дарування, застави, обміну земельних ділянок, визнаються недійсними за рішенням суду. Аналогічні положення закріплюються і Законом України «Про оренду землі»⁵²,

⁵⁰ Про охорону земель : Закон України від 19 червня 2003 року № 962-IV. *Відомості Верховної Ради України*. 2003. №39. Ст. 351. URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/962-15>

⁵¹ Земельні спори : конспект лекцій / уклад. М. В. Шульга, І. В. Ігнатенко, Д. М. Данілік та ін. Харків : Нац. юрид. ун-т ім. Ярослава Мудрого, 2022. С. 23. URL: https://library.nlu.edu.ua/POLN_TEXT/SENMK/ZS_kl.pdf

⁵² Про оренду землі : Закон України від 6 жовтня 1998 року № 161-XIV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/161-14#Text>

згідно зі ст. 15 якого, відсутність у договорі оренди істотних умов, передбачених цією статтею, а також порушення ст.ст. 4–6, 17, 19 цього Закону є підставою для визнання договору недійсним, відповідно до закону.

Одним з найпоширеніших і найважливіших способів захисту земельних прав громадян та юридичних осіб на земельні ділянки є визнання недійсними рішень органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування. Видання незаконного акту порушує права особи щодо володіння, користування та розпорядження земельною ділянкою. Додатково в Земельному кодексі України закріплено наслідки визнання недійсними рішень указаних органів. Так, відповідно до ст. 155 Земельного кодексу України, збитки, завданні власникам земельних ділянок внаслідок видання зазначених актів, підлягають відшкодуванню в повному обсязі органом, який видав акт⁵³.

Захист земельних прав здійснюють також шляхом повернення самовільно зайнятих земельних ділянок власникам та землекористувачам. Повернення проводиться за рішенням суду (ст. 212 Земельного кодексу). Це, однак, не виключає добровільного повернення правопорушником земельної ділянки та приведення її у придатний для використання стан⁵⁴.

Законами України передбачаються й інші способи захисту земельних прав. Суб'єкти земельних прав можуть самостійно обирати способи захисту прав з метою досягнення найбільшого ефекту у відновленні порушеного права і припинення дій, що порушують земельні права. Здійснюючи правосуддя, суд захищає права, свободи й інтереси фізичних юридичних осіб, державні та суспільні інтереси у спосіб, визначений законом або договором⁵⁵.

Цивільно-процесуальний кодекс України встановлює, що у випадку, коли закон або договір не визначають ефективного способу захисту порушеного, невизнаного або оспорюваного права, свободи чи інтересу особи, яка звернулася до суду,

⁵³ Земельні спори : конспект лекцій / уклад. М. В. Шульга, І. В. Ігнатенко, Д. М. Данілік та ін. Харків : Нац. юрид. ун-т ім. Ярослава Мудрого, 2022. С. 24. URL: https://library.nlu.edu.ua/POLN_TEXT/SENMK/ZS_kl.pdf

⁵⁴ Там само. С. 25.

⁵⁵ Там само.

суд відповідно до викладеної в позові вимоги такої особи може визначити у своєму рішенні такий спосіб захисту, який не суперечить закону (ч. 2 ст. 5 ЦПК України). Крім того, суди при розгляді справи керуються принципом верховенства права, а також застосовують Конвенцію про захист прав людини і основоположних свобод 1950 року і протоколи до неї та Практику Європейського суду з прав людини як джерело права⁵⁶.

Окрім того, Велика Палата Верховного Суду неодноразово зауважувала, що застосування конкретного способу захисту цивільного права залежить і від змісту права чи інтересу, за захистом якого звернулася особа, і від характеру його порушення, невизнання або оспорення. Такі право чи інтерес мають бути захищені судом у спосіб, який є ефективним, тобто таким, що відповідає змісту відповідного права чи інтересу, характеру його порушення, невизнання або оспорення та спричиненим цими діями наслідкам. Подібні висновки сформульовані, зокрема, у постановках Великої Палати Верховного Суду від 05 червня 2018 року у справі № 338/180/17, від 04 червня 2019 року у справі № 916/3156/17⁵⁷.

Визнання недійсними державних актів на право власності на землю вважається законним, належним та окремим способом поновлення порушених прав у судовому порядку. Державні акти на право власності на земельні ділянки є документами, що посвідчують право власності й видаються на підставі відповідних рішень органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування в межах їх повноважень. У спорах, пов'язаних із правом власності на земельні ділянки, недійсними можуть визнаватися і зазначені рішення, на підставі яких видано відповідні державні акти, і акти на право власності на земельні ділянки. Визнання недійсними державних актів на право власності вважається законним, належним та окремим способом поновлення порушених прав у судовому порядку. Відповідну правову позицію викладено в постанові ВП ВС від 12.12.2018 у справі № 2-3007/11. Процесуальним законом

⁵⁶ Земельні спори : конспект лекцій / уклад. М. В. Шульга, І. В. Ігнатенко, Д. М. Данілік та ін. Харків : Нац. юрид. ун-т ім. Ярослава Мудрого, 2022. С. 25. URL: https://library.nlu.edu.ua/POLN_TEXT/SENMK/ZS_kl.pdf

⁵⁷ Там само.

господарському суду надано право здійснювати захист порушених прав і законних інтересів у земельних правовідносинах іншими, ніж передбачено у ст. 152 Земельного кодексу України, способами захисту, виходячи із їх ефективності. З огляду на встановлені ст. 152 Земельного кодексу України способи захисту прав на земельні ділянки та визначені ст. 5 ГПК України вимоги щодо ефективності способу захисту права, позивач у спорі про захист прав на земельну ділянку може пред'явити будь-яку позовну вимогу, яка не передбачена законом або договором, а суд може захистити порушене право у заявлений спосіб, у тому числі й шляхом визнання відсутнім права, але за умови, що такий спосіб захисту прав на земельну ділянку, обраний позивачем, відновлює (захищає) порушене право позивача або нівелює негативні для нього наслідки у зв'язку з порушенням права, тобто, є ефективним способом захисту і виключає у подальшому необхідність пред'явлення інших позовів для захисту (відновлення) порушеного права. Відповідну правову позицію викладено в постанові КГС ВС від 22.06.2020 у справі № 922/2155/18⁵⁸.

В юридичній літературі підкреслюється значення способів захисту земельних прав. З урахуванням поділу способів захисту земельних прав можливо вирізнити матеріальне-правове та процесуальне-правове їх значення.

Так, відповідно до ст. 4 Земельного кодексу України, завданням земельного законодавства є регулювання земельних відносин із метою забезпечення права на землю громадян, юридичних осіб, територіальних громад і держави, раціонального використання та охорони земель. Визначення мети земельного законодавства допомагає осмислити його необхідність і значущість у системі земельного законодавства. Досягнення мети є кінцевим результатом діяльності загального механізму реалізації земельного законодавства. Правильно сформована мета земельного законодавства в його широкому розумінні надасть змогу організувати його ефективне застосування та реалізацію. Способи захисту земельних прав

⁵⁸ Земельні спори : конспект лекцій / уклад. М. В. Шульга, І. В. Ігнатенко, Д. М. Данілік та ін. Харків : Нац. юрид. ун-т ім. Ярослава Мудрого, 2022. С. 25–26. URL: https://library.nlu.edu.ua/POLN_TEXT/SENMK/ZS_kl.pdf

є складовою механізму реалізації земельного законодавства, а тому, вони, по-перше, забезпечують і сприяють реалізації мети, завдань земельного права як самостійної галузі права, та земельного законодавства. По-друге, вони сприяють процесуальній економії, яка забезпечує ефективність судочинства та впливає на якість правосуддя під час розгляду судових справ. Тому в цьому аспекті прослідковується процесуальне значення способів захисту земельних прав⁵⁹.

У земельному законодавстві застосовуються різні терміни для забезпечення захисту суб'єктивних земельних прав: «способи захисту», «засоби захисту»,

«форми захисту», «захист прав», «охорона прав»⁶⁰.

Спосіб захисту земельних прав розглядається як: 1) вид вимоги; 2) матеріально-правовий захід; 3) порядок відновлення права; 4) належна дія порушника; 5) дія суб'єкта захисту. Натомість поняття правових засобів (зокрема засобів захисту земельних прав і законних інтересів) постає як загальне, таке, що відображає інструментальний аспект будь-якого правового явища і має трактуватися найширшим чином – як будь-який засіб підтвердження або відновлення будь-якого права. Засобом захисту земельних прав є безпосередня початкова реакція суб'єкта земельних правовідносин на порушення або оспорування його земельних прав: позов, скарга, заява, клопотання, заперечення. Тому ототожнення понять «способи захисту» та «засоби захисту» є некоректним: перші є різновидом других й існують на найнижчому (за абстракцією цілей та рівня спільності інтересів суб'єктів) рівні ієрархії правових засобів⁶¹.

Спосіб захисту суб'єктивного земельного права може бути визначений як правозахисна за спрямованістю юридична конструкція (правова модель) – система законних (визначених чи допущених законом) дій суб'єктів захисту (уповноважених осіб та/або юрисдикційних органів) та матеріально-правового юридичного ефекту цих дій (тобто виникнення,

⁵⁹ Земельні спори : конспект лекцій / уклад. М. В. Шульга, І. В. Ігнатенко, Д. М. Данілік та ін. Харків : Нац. юрид. ун-т ім. Ярослава Мудрого, 2022. С. 26. URL: https://library.nlu.edu.ua/POLN_TEXT/SENMK/ZS_kl.pdf

⁶⁰ Там само. С. 27.

⁶¹ Там само.

зміни чи припинення відповідних прав та обов'язків), яка дає можливість тим чи іншим чином попередити, усунути чи компенсувати наслідки порушення, невизнання або оспорювання суб'єктивного земельного права чи охоронюваного законом інтересу⁶².

Захист земельних прав шляхом застосування способів захисту здійснюється в певній формі. Тому виникає необхідність у з'ясуванні співвідношення «способів захисту» з «формою захисту». Форми захисту земельних прав – це варіанти звернення громадян за захистом свого порушеного, оспорюваного або невизнаного права, обумовлені особливостями правового становища органів державної влади й інших інституцій і реалізації ними функцій та повноважень у сфері забезпечення захисту суб'єктивних земельних прав. Захист земельних прав може здійснюватися у неюрисдикційній та юрисдикційній формах. Форма захисту земельних прав визначає порядок діяльності юрисдикційних органів, які не є учасниками спірних правовідносин щодо здійснення заходів захисту прав. Отже, форми захисту земельних прав варто розуміти як встановлений законом процесуальний або процедурний порядок застосування способів захисту суб'єктивних прав при вирішенні земельних спорів⁶³.

Класифікації способів захисту земельних прав

Способи захисту земельних прав за своїм змістом та умовами застосування неоднорідні. Проте вони можуть бути класифіковані на окремі самостійні групи. В юридичній літературі насамперед залежно від особливостей характеру земельних правовідносин вирізняють речово-правові, зобов'язально-правові та спеціальні способи захисту земельних прав⁶⁴.

Речово-правові способи захисту земельних прав передбачають захист суб'єктивного права власності на земельні ділянки чи право землекористування. Водночас суб'єкти

⁶² Земельні спори : конспект лекцій / уклад. М. В. Шульга, І. В. Ігнатенко, Д. М. Данілік та ін. Харків : Нац. юрид. ун-т ім. Ярослава Мудрого, 2022. С. 28. URL: https://library.nlu.edu.ua/POLN_TEXT/SENMK/ZS_kl.pdf

⁶³ Там само.

⁶⁴ Там само.

на момент порушення їх прав не перебувають у зобов'язальних відносинах з особою, яка порушує земельне законодавство. До цих способів захисту належать: визнання земельних прав; відновлення стану земельної ділянки, який існував до порушення прав, і запобігання вчиненню дій, що порушують права або створюють небезпеку порушення прав; витребування земельної ділянки з чужого незаконного володіння (віндикаційний позов); вимоги про усунення порушення у здійсненні їх прав, які не пов'язані з позбавленням володіння земельною ділянкою (негаторний позов) та інші⁶⁵.

Зобов'язально-правові способи захисту земельних прав мають на меті захист суб'єктивного права власника чи землекористувача як учасника зобов'язальних відносин і розраховані на випадки порушення цих прав особою, яка перебуває в договірних чи інших зобов'язальних відносинах. До цих способів захисту належать: повернення власникові земельної ділянки після припинення договору оренди; поновлення дії договору оренди земельної ділянки; відшкодування збитків, заподіяних невиконанням або неналежним виконанням умов та обов'язків, передбачених у договорах (відчуження, придбання, оренди земельної ділянки) та деякі інші⁶⁶.

Спеціальні способи захисту земельних прав стосуються особливих випадків порушення суб'єктивних прав власників земельних ділянок і землекористувачів. Вони обумовлені специфічним колом суб'єктів владних повноважень та надзвичайними обставинами.

До спеціальних способів захисту належать: визнання недійсними рішень органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування, якими порушуються права суб'єктів земельних правовідносин; визнання недійсними угод (купівлі-продажу, ренти, дарування, застави, обміну земельних ділянок), укладених із порушенням встановленого законом порядку⁶⁷.

⁶⁵ Земельні спори : конспект лекцій / уклад. М. В. Шульга, І. В. Ігнатенко, Д. М. Данілік та ін. Харків : Нац. юрид. ун-т ім. Ярослава Мудрого, 2022. С. 28. URL: https://library.nlu.edu.ua/POLN_TEXT/SENMK/ZS_kl.pdf

⁶⁶ Там само. С. 29.

⁶⁷ Там само.

Є різні критерії поділу способів захисту земельних прав. Так, в юридичній літературі вказуються такі критерії поділу способів захисту земельних прав:

1) *за сферою застосування* (загальні (універсальні) і спеціальні (специфічні) способи захисту);

2) *згідно з усталеною класифікацією позовів* (визнання прав, присудження або перетворення відносин);

3) *за формою реалізації* (юрисдикційні, позаюрисдикційні (неюрисдикційні) та змішані способи захисту прав;

4) *за критерієм особи, уповноваженої на застосування способу захисту* (судові, адміністративні, нотаріальні та третейські способи захисту суб'єктивних земельних прав);

5) *за критерієм конкретно-цільової спрямованості* (припинювальні, відновлювальні та компенсаційні способи захисту суб'єктивних земельних прав);

6) *залежно від можливості та характеру поєднання з іншими способами захисту* (виключні, альтернативні та похідні способи захисту земельних прав)⁶⁸.

Також пропонується класифікація способів захисту земельних прав на правові та неправові. Водночас правовими є ті, використання яких дозволено законом при захисті суб'єктивних прав у окремих правовідносинах. Своєю чергою, неправовими способами захисту є ті, використання яких при захисті земельних прав у певних правовідносинах не допускається⁶⁹.

Має рацію В. Кривов, стверджуючи, що суттєве збільшення кількості земельних спорів, а також «ускладнення їх характеру та вимог щодо розгляду, в тому числі враховуючи суспільне значення та резонансне сприйняття окремих земельних спорів, було би доцільно розробити та прийняти спеціальний законодавчий акт, у якому би встановлювалися умови та порядок розгляду таких спорів»⁷⁰.

⁶⁸ Земельні спори : конспект лекцій / уклад. М. В. Шульга, І. В. Ігнатенко, Д. М. Данілік та ін. Харків : Нац. юрид. ун-т ім. Ярослава Мудрого, 2022. С. 30. URL: https://library.nlu.edu.ua/POLN_TEXT/SENMK/ZS_kl.pdf

⁶⁹ Там само. С. 28.

⁷⁰ Кривов В. М. Практика розгляду земельних спорів судами та органами виконавчої влади з питань земельних ресурсів: проблеми і шляхи їх вирішення. *Земельне право України*. 2006. № 5. С. 59–64.

Аналізуючи норми ст. 158 глави 25 «Вирішення земельних спорів» Земельного кодексу України 2001 року⁷¹, субінститутами інституту земельного права «вирішення земельних спорів» є: судове вирішення земельних спорів та вирішення земельних спорів у органах місцевого самоврядування.

Закон України «Про медіацію» від 16 листопада 2021 року ввів новий субінститут вирішення земельних спорів – за допомогою медіації⁷², про необхідність якої зазначало чимало науковців, зокрема Д. Бусуйок⁷³.

Одним із найпоширеніших способів захисту земельних прав та інтересів є судовий захист. Вимоги щодо умов та порядку вирішення земельних спорів у судових інституціях передбачені чинним українським законодавством, зокрема Конституцією України, Цивільним процесуальним кодексом України, Господарським процесуальним кодексом України та Кодексом адміністративного судочинства України, а також не слід забувати про Земельний кодекс України⁷⁴.

Ми погоджуємося з М. Шульгою, І. Ігнатенко, Д. Федчишин, що основними критеріями розмежування судової юрисдикції щодо розгляду земельних спорів у порядку судочинства в Україні є: предмет спору, суб'єкти – учасники спору земельного, зміст спірних земельних правовідносин⁷⁵.

⁷¹ Земельний кодекс України : Закон України від 25.10.2001 року № 2768-III. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/go/2768-14>

⁷² Про медіацію : Закон України від 16.11.2021 року № 1875-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1875-20#Text>

⁷³ Бусуйок Д. В. Законодавче регулювання вирішення земельних спорів у порядку медіації. *Часопис Київського університету права*. 2019. № 2. С. 149.

⁷⁴ Долинська М. С. Мирова угода сторін при розгляді земельних спорів в порядку цивільного судочинства України: актуальні аспекти правового регулювання. *Науковий вісник ЛьвДУВС. Серія юридична*. 2023. № 3. С. 157–164

⁷⁵ Шульга М. В., Ігнатенко І. В., Федчишин Д. В. Законодавчі новели щодо вирішення земельних спорів. *Прикарпатський юридичний вісник*. 2022. № 1 (42). С. 76.

Контрольні питання

1. Поняття земельного спору.
2. Шляхи розгляду та вирішення земельних спорів.
3. Які ви знаєте класифікації земельних спорів?
4. Процедура розгляду спорів органами місцевого самоврядування.
5. Процедура розгляду спорів органами виконавчої влади з питань земельних ресурсів.
6. Визначення підсудності земельних спорів.
7. Визначення підвідомчості земельних спорів.
8. Проблеми запровадження спеціальної земельної юрисдикції.
9. Підвідомчість земельних спорів органам місцевого самоврядування та органам виконавчої влади з питань земельних ресурсів.

Список використаних джерел

1. Бойко Р. Вирішення спорів про правомірність надання земельних ділянок в оренду в розрізі практики Європейського суду з прав людини. *Вісник господарського судочинства*. 2015. № 2. С. 101–103.
2. Брінцов А. І. Деякі питання визначення підсудності земельних спорів судам господарської юрисдикції. *Вісник Верховного Суду України*. 2013. № 12. С. 41–45.
3. Бурцев О. В. Правові засади вирішення спорів щодо меж земельних ділянок : автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. юрид. наук : спец. 12.00.06. Харків, 2016. 20 с.
4. Бусуйок Д. В. Законодавче регулювання вирішення земельних спорів у порядку медіації. *Часопис Київського університету права*. 2019. № 2. С. 147–150.
5. Ващишин М. Я. Проблеми підвідомчості земельних спорів. Проблеми державотворення і захисту прав людини в Україні. 2012. № 26/01. С. 225–227.
6. Гаєцька-Колотило Я. З. Вирішення земельних спорів у контексті права добросусідства. *Питання вдосконалення господарського та цивільного законодавства України*. 2013. № 11/10. С. 20–21.
7. Гетьман А. П. Вирішення земельних спорів. *Земельний кодекс України. Коментар*. Харків : Одиссей, 2012. 600 с.
8. Головкін О. В. Цивільно-процесуальні засади вирішення спорів, що виникають із земельних правовідносин. *Бюлетень Міністерства юстиції України*. 2014. № 6. С. 76–83.

9. Долинська М. С. Мирова угода сторін при розгляді земельних спорів в порядку цивільного судочинства України: актуальні аспекти правового регулювання. *Науковий вісник ЛьвДУВС. Серія юридична*. 2023. № 3. С. 157–164.
10. Заєць О. І. Окремі особливості вирішення земельних спорів щодо приватизації землі. *Держава і право*. 2017. № 75. С. 274–285.
11. Заєць О. І. Окремі особливості вирішення земельних спорів щодо приватизації землі (Продовження. Початок у № 75). *Держава і право*. 2017. № 77. С. 239–252.
12. Заєць О. І. Окремі особливості вирішення земельних спорів щодо приватизації землі (закінчення. Початок у № 75; 77). *Держава і право*. 2017. № 78. С. 198–210.
13. Земельні спори : конспект лекцій / уклад. М. В. Шульга, І. В. Ігнатенко, Д. М. Данілік та ін. Харків : Нац. юрид. ун-т ім. Ярослава Мудрого, 2022. 160 с. URL: https://library.nlu.edu.ua/POLN_TEXT/SENMK/ZS_kl.pdf
14. Кривов В. М. Практика розгляду земельних спорів судами та органами виконавчої влади з питань земельних ресурсів: проблеми і шляхи їх вирішення. *Земельне право України*. 2006. № 5. С. 59–64.
15. Лейба Л. В. Правове регулювання вирішення земельних спорів : автореф. дис. ... на здобуття наук. ступеня канд. юрид. наук. Харків, 2005. 20 с.
16. Шульга М. В., Ігнатенко І. В., Федчишин Д. В. Законодавчі новели щодо вирішення земельних спорів. *Прикарпатський юридичний вісник*. 2022. № 1 (42). С. 75–81.

Розділ 3

ОСОБЛИВОСТІ ВИРІШЕННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ СПОРІВ У СУДАХ ЗАГАЛЬНОЇ ЮРИСДИКЦІЇ ТА ГОСПОДАРСЬКИХ СУДАХ

- 3.1. Юрисдикційна форма захисту прав. Підвідомчість земельних спорів*
- 3.2. Позасудовий порядок вирішення земельних спорів*
- 3.3. Правові засади вирішення земельних спорів*

3.1. Юрисдикційна форма захисту прав. Підвідомчість земельних спорів

Інститут юрисдикції є основоположною умовою реалізації права на судовий захист. Існують юрисдикційна та неюрисдикційна форми захисту прав. Юрисдикційна форма захисту – це діяльність уповноважених державою органів щодо захисту порушених або оспорюваних прав. Різновидами юрисдикційної форми захисту прав є: судовий захист, адміністративний захист, нотаріальний захист. Але головною юрисдикційною формою захисту прав є саме судовий захист¹.

Земельні спори вирішують уповноважені органи у порядку, встановленому законом. До таких органів ч. 1 ст. 158 Земельного кодексу України відносить: суди, органи місцевого самоврядування².

Порядок, організаційно-правові форми та процедури вирішення земельних спорів у суді регулюються Цивільним процесуальним, Господарським процесуальним кодексом та Кодексом адміністративного судочинства України. В сучасних умовах судовий захист земельних прав є найбільш ефективним.

¹ Земельні спори : конспект лекцій / уклад. М. В. Шульга, І. В. Ігнатенко, Д. М. Данілік та ін. Харків : Нац. юрид. ун-т ім. Ярослава Мудрого, 2022. С. 31.

² Земельний кодекс України від 25 жовтня 2001 року № 2768-III. URL: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>

Належному захисту права у судовому порядку сприяє чітко регламентована процедура розгляду спору. Земельні спори у судах вирішуються у позовному провадженні. Ця обставина також підсилює гарантованість належного вирішення спору. В процесуальній літературі була обґрунтована і висловлена думка, що позов є універсальним засобом захисту права. Така позиція пояснювалася тим, що:

1) позов може бути використаний для захисту і оспорювання, і порушених прав;

2) позов може бути поданий будь-якою заінтересованою особою;

3) процесуальні норми, які регламентують позовне провадження, мають характер загальних правил для цивільного судочинства;

4) позов є засобом захисту права у будь-яких юрисдикціях³.

Вищенаведене певною мірою вказує на пріоритетність і більшу ефективність судового захисту порушених прав. Ч. 2 ст. 158 Земельного кодексу України передбачає, що окрему категорію земельних спорів мають розглядати виключно суди. Зокрема, судовому вирішенню підлягають земельні спори з приводу володіння, користування і розпорядження земельними ділянками, що перебувають у власності громадян і юридичних осіб, а також спори щодо розмежування територій сіл, селищ, міст, районів та областей⁴. Цей перелік є вичерпним. Земельні спори вирішуються в порядку цивільного, господарського й адміністративного судочинства. Водночас актуальним, і навіть проблемним питанням, що потребує подальшого додаткового вивчення і роз'яснення, є визначення підвідомчості окремих категорій земельних спорів. Розмежування повноважень між судами щодо розгляду земельних спорів здійснюється на підставі положень процесуальних кодексів⁵.

³ Земельні спори : конспект лекцій / уклад. М. В. Шульга, І. В. Ігнатенко, Д. М. Данілік та ін. Харків : Нац. юрид. ун-т ім. Ярослава Мудрого, 2022. С. 31–32.

⁴ Земельний кодекс України : Закон України від 25.10.2001 № 2768-III. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/go/2768-14>

⁵ Земельні спори : конспект лекцій / уклад. М. В. Шульга, І. В. Ігнатенко, Д. М. Данілік та ін. Харків : Нац. юрид. ун-т ім. Ярослава Мудрого, 2022. С. 32.

Так, згідно з ч. 1 ст. 19 Цивільного процесуального кодексу України⁶, суди розглядають у порядку цивільного судочинства справи, що виникають з цивільних, земельних, трудових, сімейних, житлових та інших правовідносин, окрім справ, розгляд яких здійснюється *в порядку іншого судочинства*. Зокрема, в порядку цивільного судочинства вирішуються такі види земельних спорів:

1) з приводу володіння, користування, розпорядження земельними ділянками, що перебувають у власності громадян чи юридичних осіб;

2) щодо визнання права громадян на земельну частку (пай) при приватизації земель державних і комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій, використання при цьому земельних ділянок із меліоративними системами;

3) щодо розподілу несільськогосподарських угідь при ліквідації сільськогосподарських підприємств, установ, організацій;

4) спори, що пов'язані з орендою земельних ділянок;

5) спори щодо встановлення та припинення дії земельних сервітутів;

6) спори, щодо проведення розвідувальних робіт на землях, що перебувають у власності чи користуванні громадян або юридичних осіб;

7) майнові спори, що пов'язані із земельними відносинами, в тому числі про відшкодування власникам і землекористувачам збитків, заподіяних вилученням (викупом) визначених угідь, обмеженням їхніх прав або порушенням земельного законодавства;

8) щодо визнання недійсними угод купівлі-продажу; дарування, застави, міни, укладених із порушенням встановленого законом порядку;

9) щодо повернення самовільно зайнятої земельної ділянки чи щодо звільнення земельної ділянки особою, що займає її без належних на те підстав⁷.

⁶ Цивільний процесуальний кодекс України від 18.03.2004 № 1618-IV. URL: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/1618-15>

⁷ Там само.

Відповідно до ст. 20 Господарського процесуального кодексу України, господарським судам підвідомчі справи у спорах, що виникають при укладанні, зміні, розірванні і виконанні правочинів у господарській діяльності⁸. Зокрема, в порядку господарського судочинства вирішуються спори щодо набуття та реалізації юридичними особами (і приватного, і публічного права) та фізичними особами-підприємцями прав на земельні ділянки. З-поміж юридичних осіб чільне місце посідають органи місцевого самоврядування та органи виконавчої влади. Зокрема господарським судам підвідомчі справи у спорах щодо укладення, виконання та припинення договорів оренди земельних ділянок; спори щодо внесення плати за користування земельною ділянкою; спори щодо встановлення земельних сервітутів; спори щодо права власності чи іншого речового права на землю, а також справи у спорах щодо майна, що є предметом забезпечення виконання зобов'язання, сторонами якого є юридичні особи та (або) фізичні особи – підприємці, спори про захист права власності та користування земельними ділянками тощо⁹.

Певні роз'яснення щодо вирішення земельних спорів у порядку господарського судочинства наводяться у Постанові Пленуму Вищого господарського Суду України від 17 травня 2011 року № 6 «Про деякі питання практики розгляду справ у спорах, що виникають із земельних відносин» (в редакції Постанови Пленуму Вищого господарського Суду України № 14 від 26 грудня 2011 року).

Позиція з цього приводу Вищого господарського суду України (далі – ВГСУ) зводиться до наступного: не підвідомчі господарськими судам справи, у спорах, що виникають з публічно-правових відносин, у яких держава та територіальні громади через свої органи беруть участь із метою реалізації владних повноважень, а також справи, пов'язані з оскарженням правових актів, спрямованих на здійснення повноважень управління у земельних відносинах¹⁰.

⁸ Господарський кодекс України : Закон України від 16.01.2003 № 436-IV. URL: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/436-15>

⁹ Земельні спори : конспект лекцій / уклад. М. В. Шульга, І. В. Ігнатенко, Д. М. Данілік та ін. Харків : Нац. юрид. ун-т ім. Ярослава Мудрого, 2022. С. 33–34.

¹⁰ Там само. С. 35–36.

Правовідносини у сфері використання і охорони земель, урегульовані розділами VI та VII Земельного кодексу України, можуть мати і приватноправовий, і публічно-правовий характер (глави 29, 30, 33 Земельного кодексу), а тому спори, що виникають з відповідних правовідносин, можуть залежно від їх правового характеру та складу учасників вирішуватися за правилами адміністративного або господарського судочинства¹¹.

З огляду на це визначається й підвідомчість справ зі спорів, пов'язаних із здійсненням державного контролю та нагляду за господарською діяльністю суб'єктів господарювання у сфері земельних відносин – за використанням і охороною земель (ч. 3 ст. 19 ГК України)¹². Такі справи підлягають розглядові господарськими судами, оскільки стосуються об'єктів цивільних відносин – земельних ділянок та інших природних ресурсів, цивільних прав суб'єктів господарювання на ділянки і зазначені ресурси, зокрема, у спорах про: визнання недійсними правочинів стосовно земельних ділянок, звільнення самовільно зайнятих земельних ділянок, відшкодування збитків, завданих землям і природним ресурсам господарською діяльністю, стягненням заборгованості з орендної плати за договорами оренди землі державної та комунальної форм власності тощо.

Нарешті проблема розмежування юрисдикції господарських і адміністративних судів стала предметом розгляду Конституційним Судом України (далі – КСУ).

Юридичну природу та конкретний зміст повноважень органів місцевого самоврядування і органів виконавчої влади в галузі земельних відносин необхідно визначати з урахуванням Рішення КСУ № 10-рп/2010, ухваленого 1 квітня 2010 року у справі № 1-6/2010 за поданням Вищого адміністративного суду України щодо офіційного тлумачення положень ч. 1 ст. 143 Конституції України, пунктів «а», «б», «в», «г» ст. 12 Земельного кодексу України, п. 1 ч. 1 ст. 17 Кодексу адміністративного судочинства України.

¹¹ Земельні спори : конспект лекцій / уклад. М. В. Шульга, І. В. Ігнатенко, Д. М. Данілік та ін. Харків : Нац. юрид. ун-т ім. Ярослава Мудрого, 2022. С. 36.

¹² Господарський кодекс України : Закон України від 16.01.2003 № 436-IV. URL: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/436-15>

Судді КСУ дійшли висновку, що вирішення земельних спорів фізичних та юридичних осіб з органом місцевого самоврядування як суб'єктом владних повноважень щодо оскарження його рішень (нормативно-правових актів чи правових актів індивідуальної дії), дій чи бездіяльності належить до юрисдикції адміністративних судів. Виняток становлять публічно-правові спори, для яких законом прямо встановлений інший порядок¹³.

Важливу роль у встановленні підвідомчості земельних спорів виконують і постанови Великої Палати Верховного Суду, з-поміж яких слід виокремити такі: а) постанова Великої Палати Верховного Суду від 03 квітня 2019 року у справі № 621/2501/18 (про визнання незаконним та скасування наказів, визнання недійсними договорів оренди та суборенди земельних ділянок, скасування їх державної реєстрації, повернення земельних ділянок); б) постанова Великої Палати Верховного Суду від 11 лютого 2020 року у справі № 922/614/19 (про визнання незаконним та скасування наказів, визнання недійсними договорів оренди земельних ділянок та їх повернення); в) Постанова Великої Палати Верховного Суду від 13 березня 2018 року у справі № 306/2004/15-ц (про визнання недійсними рішень місцевої ради та договору купівлі-продажу і припинення права власності на земельні ділянки); г) постанова Великої Палати Верховного Суду від 19 лютого 2020 року у справі № 626/1055/17 (про визнання незаконним і скасування наказу, визнання недійсними договорів, скасування їх державної реєстрації); д) постанова Великої Палати Верховного Суду від 26 травня 2020 року у справі № 908/299/18 (про поновлення договору оренди землі); е) Постанова Великої Палати Верховного Суду від 12 червня 2019 року у справі № 487/10128/14-ц (про визнання незаконними та скасування окремих пунктів рішення міської ради, визнання недійсним державного акта на право власності на земельну ділянку та повернення земельної ділянки) тощо¹⁴.

¹³ Земельні спори : конспект лекцій / уклад. М. В. Шульга, І. В. Ігнатенко, Д. М. Данілік та ін. Харків : Нац. юрид. ун-т ім. Ярослава Мудрого, 2022. С. 37.

¹⁴ Там само. С. 38.

На підставі викладеного можна дійти такого висновку. Слід розрізняти справи, в яких органи влади є суб'єктами владних повноважень і справи, в яких вони реалізують повноваження власника землі. Фактично йдеться про виділення та відокремлення публічно-правових і приватноправових елементів у земельних відносинах як комплексних правових відносинах. Однак на практиці зробити це доволі складно. Ситуація ускладнюється тим, що органи влади свої повноваження власника землі здійснюють насамперед через видання і відповідних актів індивідуальної дії, і нормативно-правових актів (рішення сесії, рішення, розпорядження тощо). І лише потім на підставі цих актів укладаються відповідні договори, наприклад оренди земельної ділянки. У цьому разі може виникнути спір про право (приватноправові відносини), але саме це право виникає лише після видання відповідного адміністративного акта (публічно-правові відносини). Типовий приклад таких ускладнень – спори, пов'язані з пролонгацією договорів оренди землі. Розмежувати ці відносини у наведеній категорії спорів доволі складно. Фактично йдеться про договірні, тобто приватноправові, відносини. Водночас судова практика у цій сфері є неоднорідною. Так, відповідно до постанови ВГСУ від 16.03.2010 у справі № 11/103, від 13.04.2010 у справі № 11/119-09 вирішення цього питання належить до виключної компетенції сесій місцевих рад, тобто до публічно-правових відносин. Позиція Великої Палати Верховного Суду є іншою¹⁵.

Остання, зазначаючи, що критеріями розмежування судової юрисдикції, тобто передбаченими законом умовами, за яких певна справа підлягає розгляду за правилами того чи іншого виду судочинства, є суб'єктний склад правовідносин, предмет спору та характер спірних матеріальних правовідносин у їх сукупності, вказує на ознаки господарського спору. Так, йдеться про: участь у спорі суб'єкта господарювання; наявність між сторонами господарських відносин, урегульованих Цивільним кодексом України, Господарським кодексом України, іншими актами господарського і цивільного законодавства, і спору про право, що виникає з відповідних

¹⁵ Земельні спори : конспект лекцій / уклад. М. В. Шульга, І. В. Ігнатенко, Д. М. Данілік та ін. Харків : Нац. юрид. ун-т ім. Ярослава Мудрого, 2022. С. 39.

відносин; наявність у законі норми, що прямо передбачала б вирішення спору господарським судом; відсутність у законі норми, що прямо передбачала б вирішення такого спору судом іншої юрисдикції. Отже, спори про поновлення договорів оренди повинні розглядатися в порядку господарського судочинства (Постанова Великої Палати Верховного Суду від 26 травня 2020 року у справі № 908/299/18)¹⁶.

3.2. Позасудовий порядок вирішення земельних спорів

Відповідно до ч. 1 ст. 158 Земельного кодексу України, до системи органів, які можуть вирішувати земельні спори, крім судів, відносяться також органи місцевого самоврядування¹⁷.

Земельний кодекс України закріпив основні положення, які стосуються процедури, що застосовується при вирішенні земельних спорів уповноваженими органами (ст. 159)¹⁸. Повноваженнями щодо вирішення земельних спорів наділені ради всіх рівнів.

Так, Земельний кодекс України (ст. 8) до *повноважень обласних рад* у галузі земельних відносин включає і вирішення земельних спорів.

Стаття 12 кодексу відносить вирішення земельних спорів до *повноважень сільських, селищних, міських рад*.

Органи місцевого самоврядування вирішують лише ті спори у межах відповідних населених пунктів, які ввійшли до переліку ч. 3 ст. 158 Земельного кодексу. Цей перелік охоплює спори у межах *території територіальних громад щодо меж земельних ділянок, що перебувають у власності та користуванні громадян, обмежень у використанні земель та земельних сервітутів, додержання громадянами правил добросусідства, а також спори щодо розмежування меж районів у містах*¹⁹.

¹⁶ Земельні спори : конспект лекцій / уклад. М. В. Шульга, І. В. Ігнатенко, Д. М. Данілік та ін. Харків : Нац. юрид. ун-т ім. Ярослава Мудрого, 2022. С. 39.

¹⁷ Земельний кодекс України : Закон України від 25.10.2001 № 2768-III. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/go/2768-14>

¹⁸ Там само.

¹⁹ Там само.

Аналіз повноважень місцевих рад при вирішенні земельних спорів свідчить, що вони обмежуються головню місцем знаходження земельних ділянок, стосовно яких виник земельний спір. Закон підкреслює, що такий спір може стосуватися лише земельної ділянки, яка розташована в межах території територіальної громади. Фактично йдеться насамперед про землі, що є об'єктом недержавної власності, тобто про спори, які стосуються земель комунальної та приватної власності.

Отже, земельні спори, які вирішують органи місцевого самоврядування, характеризуються певними ознаками.

По-перше, місцеві ради наділені повноваженнями щодо вирішення земельних спорів, які виникають лише в межах територій територіальних громад (підвідомчих територій).

По-друге, ці спори стосуються вичерпного кола суб'єктів, тобто спори, які виникають головню за участю фізичних осіб.

По-третє, земельні ділянки, з приводу яких виникають спори, незалежно від їх цільового призначення, повинні бути у власності чи користуванні конкретних громадян²⁰.

Із-поміж суб'єктів правовідносин у сфері розгляду земельних спорів в адміністративному (позасудовому) порядку прийнято розрізняти з урахуванням мети та функціонального призначення три групи. Перша група – суб'єкти, які безпосередньо зацікавлені у вирішенні спору. Йдеться, зокрема, про заявника та відповідача або відповідно уповноважених ними представників. До другої групи належать суб'єкти, наділені повноваженнями щодо вирішення спору. При вирішенні земельних спорів у позасудовому порядку такими суб'єктами є органи місцевого самоврядування. Цей перелік є вичерпним. Нарешті до третьої групи належать суб'єкти, безпосередньо не зацікавлені в розгляді спору, але їхня участь необхідна для розгляду справи (експерти, свідки та ін.)²¹.

Згідно з чинним земельним законодавством, вирішення земельного спору пов'язане з дотриманням певної процесуальної форми. Вона реалізується в межах таких стадій:

1) порушення провадження щодо розгляду та вирішення земельного спору;

²⁰ Земельні спори : конспект лекцій / уклад. М. В. Шульга, І. В. Ігнатенко, Д. М. Данілік та ін. Харків : Нац. юрид. ун-т ім. Ярослава Мудрого, 2022. С. 40.

²¹ Там само. С. 41.

- 2) підготовка до розгляду;
- 3) розгляд і вирішення земельного спору по суті;
- 4) оскарження рішення (за наявності підстав, передбачених законом);
- 5) виконання рішення²².

Започаткування розгляду земельного спору пов'язане із подачею відповідної заяви особою, яка вважає свої земельні права та законні інтереси порушеними. Заяви про вирішення земельного спору подаються до уповноваженого органу в письмовій формі особисто заявником або його представником та реєструються в спеціальному журналі. В заяві зазвичай наводяться відповідні підстави, які, на думку заявника, обґрунтовують необхідність вирішення спору.

При поданні заяви про вирішення земельного спору надаються такі документи:

- копія паспорта заявника або осіб представника чи іншого документа, що посвідчує особу, завірена особистим підписом заявника або його представника;
- копія документа, який підтверджує повноваження представника заявника, завірена особистим підписом представника заявника;
- копія документа, що посвідчує право на земельну ділянку, завірена особистим підписом заявника;
- кадастровий план земельної ділянки із відображенням зон обмежень (обтяжень) прав на земельну ділянку та наявність земельних сервітутів;
- порівняльний план із відображенням меж, кількісних характеристик земельної ділянки;
- копії документів, які підтверджують зміни, що відбулися у правовому режимі земельної ділянки;
- копія витягу із Реєстру прав власності на нерухоме майно, завірена особистим підписом заявника;
- копії правовстановлювальних документів на об'єкти нерухомого майна, завірені особистим підписом заявника;
- копії матеріалів із технічної інвентаризації нерухомого майна (копії технічних паспортів), завірені особистим підписом заявника;

²² Земельні спори : конспект лекцій / уклад. М. В. Шульга, І. В. Ігнатенко, Д. М. Данілік та ін. Харків : Нац. юрид. ун-т ім. Ярослава Мудрого, 2022. С. 41.

– копії рішень органів місцевого самоврядування або судових органів щодо вирішення земельних спорів, якщо такі були²³.

Земельні спори розглядаються органами місцевого самоврядування на підставі заяви однієї із сторін у тижневий строк із дня подання заяви за участю зацікавлених сторін, які повинні бути завчасно повідомлені про час і місце розгляду спору.

Земельний спір розглядається в присутності сторін, за винятком випадків, коли сторона ухиляється від участі в розгляді спору. В разі відсутності однієї із зацікавлених сторін при першому розгляді земельного спору і відсутності офіційної згоди цієї сторони на розгляд питання розгляд спору переноситься. Повторне відкладення розгляду спору може бути лише з поважних причин відсутності сторони. Відсутність однієї із сторін без поважних причин при повторному розгляді земельного спору не зупиняє його розгляд і прийняття рішення. У рішенні органу місцевого самоврядування визначається порядок його виконання. Рішення передається сторонам у триденний строк з дня його прийняття²⁴.

Ст. 160 Земельного кодексу України²⁵ визначає права й обов'язки сторін при розгляді земельних спорів. Згідно з цією нормою, сторони, які беруть участь у земельному спорі, мають право знайомитися з матеріалами щодо цього спору, робити з них виписки, брати участь у розгляді земельного спору, подавати документи та інші докази, порушувати клопотання, давати усні і письмові пояснення, заперечувати проти клопотань та доказів іншої сторони, одержувати копію рішення щодо земельного спору, і, у разі незгоди з цим рішенням, оскаржувати його.

Кожна сторона при розгляді земельного спору в адміністративному порядку повинна довести ті обставини, на які вона посилається як на підставу своїх вимог або заперечень.

²³ Земельні спори : конспект лекцій / уклад. М. В. Шульга, І. В. Ігнатенко, Д. М. Данілік та ін. Харків : Нац. юрид. ун-т ім. Ярослава Мудрого, 2022. С. 42.

²⁴ Земельний кодекс України від 25 жовтня 2001 року № 2768-III. URL: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>

²⁵ Там само.

Матеріалами, зібраними по земельному спору, вважаються такі докази, які мають значення для вирішення конкретного спору. Вони або надані сторонами, або виявлені чи витребувані тим компетентним органом, який вирішує земельний спір. Доказами при розгляді земельного спору вважаються будь-які фактичні дані, на підставі яких установлюється наявність або відсутність обставин, що обґрунтовують вимоги і заперечення зацікавлених сторін, та інших обставин, які мають значення для вирішення спору. Порядок ознайомлення сторін із матеріалами спору чинним законодавством не визначений. Можливість сторін ознайомитись із матеріалами спору може бути реалізована або в ході засідання, або шляхом подання клопотання про ознайомлення з матеріалами спору²⁶.

За результатами розгляду спору приймається рішення, яке викладається у письмовій формі та вступає в силу з моменту його прийняття. Воно може бути оскаржене до адміністративного суду. Водночас згідно із законом, оскарження рішення в суді призупиняє його виконання. Крім того, термін виконання рішення може бути продовжений судом.

Стадія виконання рішення щодо земельного спору має самостійне значення. Вона пов'язана із здійсненням органом, який прийняв це рішення, необхідних дій. Саме такі дії мають забезпечувати фактичне відновлення порушених прав і законних інтересів власників землі та землекористувачів. Виконання рішення не звільняє порушника від відшкодування збитків або втрат сільськогосподарського та лісгосподарського виробництва внаслідок порушення земельного законодавства²⁷.

Чинним Земельним кодексом України стадія виконання рішення по земельному спору не врегульована. Лише ч. 4 ст. 159 Земельного кодексу України²⁸ передбачено, що порядок виконання рішення має визначатися в самому рішенні. Однак порядок виконання рішення має бути врегульований нормами Земельного кодексу України.

²⁶ Земельні спори : конспект лекцій / уклад. М. В. Шульга, І. В. Ігнатенко, Д. М. Данілік та ін. Харків : Нац. юрид. ун-т ім. Ярослава Мудрого, 2022. С. 43.

²⁷ Там само.

²⁸ Земельний кодекс України від 25 жовтня 2001 року № 2768-III. URL: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>

Правове регулювання стадії виконання рішень по земельних спорах здійснюється згідно з нормами Закону України «Про виконавче провадження».

Земельні спори також може бути врегульовано шляхом медіації відповідно до Закону України «Про медіацію» від 16 листопада 2021 року № 1875-IX²⁹, проте у цьому разі йдеться про неюрисдикційну форму захисту прав. Відповідно до ст. 1 Закону України «Про медіацію», останньою є позасудова добровільна, конфіденційна, структурована процедура, під час якої сторони за допомогою медіатора (медіаторів) намагаються запобігти виникненню або врегулювати конфлікт (спір) шляхом переговорів.

Примиренню сторін земельного спору сприяють органи, передбачені ст. 158 Земельного кодексу України. Договір про проведення медіації та угода за результатами медіації у земельних спорах укладаються в письмовій формі. Водночас у разі невиконання чи неналежного виконання угоди за результатами медіації сторони мають право звернутися для розгляду земельного спору до органів, що вирішують земельні спори³⁰.

Має рацію І. Городецька, стверджуючи, що трактування поняття медіації науковцями «у більшості випадків схожі», хоча є і певні відмінності щодо суті медіації загалом та її застосування в окремих сферах³¹.

М. Долинська стверджує, що медіація є переговорною процедурою, яка організована в певній послідовності за встановленими правилами та за допомогою незалежного медіатора, яка проходить певні усталені стадії з метою врегулювання спору або конфлікту, результатом якої є певна прийнятна та взаємовигідна домовленість для її учасників, що завершується укладенням відповідної угоди³².

²⁹ Про медіацію : Закон України від 16 листопада 2021 року № 1875-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1875-20#Text>

³⁰ Земельні спори : конспект лекцій / уклад. М. В. Шульга, І. В. Ігнатенко, Д. М. Данілік та ін. Харків : Нац. юрид. ун-т ім. Ярослава Мудрого, 2022. С. 44.

³¹ Городецька І. А. Медіація як альтернативний спосіб вирішення цивільно-правових спорів. *Юридичний науковий журнал*. 2021. № 7. С. 60.

³² Долинська М. С. Правове значення результатів, досягнутих у процесі медіації, до закінчення провадження без ухвалення рішення суду в цивільному судочинстві за участю фермерських господарств. *Юридичний науковий електронний журнал*. 2022. № 11. С. 199.

При веденні медіації щодо розгляду цивільних справ, на нашу думку, варто використовувати Рекомендацію Rec (2002) 10 Комітету Міністрів Ради Міністрів Ради Європи державам-членам щодо медіації в цивільних справах, що була ухвалена Комітетом Міністрів Ради Європи на 808 засіданні заступників міністрів 18 вересня 2002 року. Варто зазначити, що норми вищевказаної Рекомендації щодо медіації в цивільних справах були рецепійовані українським законодавством у Законі України «Про медіацію»³³.

Вважаємо, що в умовах воєнного стану в Україні найбільш перспективною формою медіації при розгляді цивільних спорів є онлайн медіація, яка може бути основною або попередньою формою (фазою) до офлайн медіації³⁴.

3.3. Правові засади вирішення земельних спорів

Правовими засадами вирішення земельних спорів є положення Конституції України, що закріплені у ст. 8 (про пряму дію конституційних норм), ст. 14 (про гарантованість права власності на землю), ст. 124 (про поширення судової юрисдикції на всі правовідносини, що виникають у державі) та деякі інші вимоги Основного Закону країни. Зазначені конституційні положення надалі розвинулися у чинному Земельному кодексі України, що містить відокремлену групу норм, які визначають умови та порядок розгляду й вирішення земельних спорів. Вони закріплені в главі 25 Земельного кодексу.

Законодавчі засади розгляду і вирішення земельних спорів є суттєвою гарантією захисту суб'єктивних прав і законних інтересів власників землі та землекористувачів.

Чинним законодавством передбачено два основні шляхи врегулювання земельних спорів – судовий та в окремих випадках – можливість їх позасудового вирішення.

³³ Долинська М. С. Правове значення результатів, досягнутих у процесі медіації, до закінчення провадження без ухвалення рішення суду в цивільному судочинстві за участю фермерських господарств. *Юридичний науковий електронний журнал*. 2022. № 11. С. 199.

³⁴ Там само. С. 200.

Зокрема, ст. 158 Земельного кодексу України визначено такі органи, що уповноважені вирішувати земельні спори: суд, органи місцевого самоврядування³⁵.

Виключно судом вирішуються земельні спори з приводу володіння, користування і розпорядження земельними ділянками, що перебувають у власності громадян і юридичних осіб, а також спори щодо розмежування територій сіл, селищ, міст, районів та областей.

Підкреслимо, що у Земельному кодексі 2001 року не лише відбулася структурна зміна розташування норм про земельні спори, а й переглянуто підстави класифікації їх на певні види. Зміст відповідного розділу дає змогу розподіляти всі спори на чотири види:

- спори з приводу володіння, користування та розпорядження земельними ділянками, що, власне, і є земельними спорами;
- спори щодо розмежування територій сіл, селищ, міст, районів та областей, які, по суті, є адміністративно-територіальними спорами;
- спори щодо меж земельних ділянок, порушення правил добросусідства, а також установлення обмежень у використанні земель та земельних сервітутів;
- інші спори, що пов'язані із земельними відносинами³⁶.

До спорів, пов'язаних із земельними відносинами, можна віднести, наприклад, майнові спори, що пов'язані із землеволодінням або землекористуванням; спори щодо відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам; спори, пов'язані з платою за землю, та деякі інші спори. Чинний Земельний кодекс не виділяє вказані спори в окремі різновиди, однак це не означає, що вони зникли чи втратили своє значення. Навпаки, зазначені спори на практиці залишаються поширеними, а їх вирішення викликає значні труднощі³⁷.

³⁵ Земельний кодекс України : Закон України від 25.10.2001 № 2768-III. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/go/2768-14>

³⁶ Земельні спори : конспект лекцій / уклад. М. В. Шульга, І. В. Ігнатенко, Д. М. Данілік та ін. Харків : Нац. юрид. ун-т ім. Ярослава Мудрого, 2022. С. 46.

³⁷ Там само.

Вирішення земельного спору в судах є частиною відповідного процесу, який практично водночас формується та регулюється нормами Цивільного процесуального кодексу, Господарського процесуального кодексу чи Кодексу адміністративного судочинства України, тому першою проблемою перед стороною в земельному спорі, що звертається до суду з позовом про захист прав, постає визначення підсудності відповідної справи. Незважаючи на численні роз'яснення вищих спеціалізованих судів України щодо того, у порядку якого саме судочинства необхідно здійснювати розгляд того чи іншого земельного спору, на практиці триває правова дискусія щодо юрисдикції (підвідомчості) таких справ. Ця дискусія триває роками у правовій спільноті України, тому доповнюється новими правовими стандартами та підходами³⁸.

Підвідомчість і підсудність земельних спорів судовим органам нині доволі поширена, що підтверджується кількістю судових справ. Земельні спори в судових органах розглядаються в порядку цивільного, господарського та адміністративного судочинства.

Згідно з п. 2 Постанови Пленуму Верховного Суду України від 16.04.2004 № 7 «Про практику застосування судами земельного законодавства при розгляді цивільних справ», розмежування підвідомчості земельних та пов'язаних із земельними відносинами майнових спорів між судами за загальним правилом відбувається залежно від суб'єктного складу їх учасників. Так, загальним судам підвідомчі земельні спори в разі, якщо хоча б однією з осіб, які беруть участь у справі, є громадянин.

У порядку цивільного судочинства розглядаються справи щодо захисту порушених, невизнаних або оспорюваних прав, свобод чи інтересів, що виникають із цивільних, житлових, земельних, сімейних, трудових відносин (ст. 2 ЦПК України).

У порядку господарського судочинства розглядаються справи за зверненнями підприємств, установ, організацій, інших юридичних осіб (зокрема іноземних), громадян,

³⁸ Земельні спори : конспект лекцій / уклад. М. В. Шульга, І. В. Ігнатенко, Д. М. Данілік та ін. Харків : Нац. юрид. ун-т ім. Ярослава Мудрого, 2022. С. 46.

які здійснюють підприємницьку діяльність без створення юридичної особи і в установленому порядку набули статусу суб'єкта підприємницької діяльності, за захистом своїх порушених або оспорюваних прав і охоронюваних законом інтересів, а також для вжиття передбачених ГПК України заходів, спрямованих на запобігання правопорушенням. У випадках, передбачених законодавчими актами України, до господарського суду мають право також звертатися державні й інші органи, фізичні особи, що не є суб'єктами підприємницької діяльності (ГПК України).

Особливості вирішення господарськими судами спорів у сфері земельних відносин відображені в Постанові Пленуму Вищого господарського суду України від 17.05.2011 № 6 «Про деякі питання практики розгляду справ у спорах, що виникають із земельних відносин».

У порядку адміністративного судочинства розглядаються спори фізичних чи юридичних осіб із суб'єктом владних повноважень щодо оскарження його рішень, дій чи бездіяльності, а також спори за зверненням суб'єкта владних повноважень у випадках, встановлених законом (ст. 5 КАС України).

Контрольні питання

1. Які земельні спори вирішуються в порядку позовного провадження?
2. Проблема розгляду судами земельних спорів, які не містять спору про право.
3. Які реквізити повинна містити позовна заява про земельний спір?
4. Зміст позовних вимог у позовній заяві.
5. Як визначити ціну позову?
6. Процесуальні права сторін під час розгляду спору в цивільному провадженні.
7. Які обставини можуть бути нововиявленими?
8. Поняття позовної давності та початок її перебігу в цивільному провадженні?
9. Які документи необхідно долучати при розгляді земельного спору в цивільному провадженні?

Список використаних джерел

1. Балюк Г. І., Єлісеєва О. В. Правові засади вирішення судами спорів, пов'язаних із зверненням стягнення на земельну ділянку (як предмет) іпотеки на вимогу кредитора. *Вісник Київського Національного університету ім. Т. Шевченка*. 2004. № 60–62. С. 75–82.
2. Городецька І. А. Медіація як альтернативний спосіб вирішення цивільно-правових спорів. *Юридичний науковий журнал*. 2021. № 7. С. 59–61.
3. Долинська М. С. Мирова угода сторін при розгляді земельних спорів в порядку цивільного судочинства України: актуальні аспекти правового регулювання. *Науковий вісник ЛьвДУВС. Серія юридична*. 2023. № 3. С. 157–164.
4. Земельні спори : конспект лекцій / уклад. М. В. Шульга, І. В. Ігнатенко, Д. М. Данілік та ін. Харків : Нац. юрид. ун-т ім. Ярослава Мудрого, 2022. 160 с. URL: https://library.nlu.edu.ua/POLN_TEXT/SENMK/ZS_kl.pdf
5. Ільков В. Актуальні питання розгляду земельних спорів в порядку адміністративного судочинства. *Наше право*. 2010. № 2 (2). С. 17–21.
6. Ільків Н. В. Вирішення земельних спорів: розмежування судових юрисдикцій. *Питання вдосконалення господарського та цивільного законодавства України*. 2013. № 11/10. С. 51–54.
7. Квак В. В. Адміністративне судочинство при вирішенні публічно-правових спорів в сфері земельних відносин : автореф. дис. ... на здобуття наук. ступеня канд. юрид. наук : спец. 12.00.07. Львів, 2015. 20 с.
8. Квак В. В. Юрисдикційні колізії при вирішенні земельних спорів за участю органів публічної влади. *Науковий вісник Львівського державного університету внутрішніх справ. Серія юридична*. 2013. № 3. С. 214–222.
9. Ковальський Д. В. Процесуальні права й обов'язки сторін у вирішенні земельних спорів. *Забезпечення законності у сфері земельних ресурсів*. 2003. № 26/09. С. 91–95.
10. Комзюк О. Л. Актуальні аспекти розмежування адміністративної і господарської юрисдикції щодо розгляду земельних спорів. *Південноукраїнський правничий часопис*. 2011. № 4. С. 172–174.
11. Котелевець А. В. Деякі особливості розгляду спорів про земельні сервітути на основі практики розгляду справ в Апеляційному суді Харківської області. *Вісник Верховного Суду України*. 2007. № 11. С. 45–48.

12. Котюк О. В. Юрисдикція судових органів щодо вирішення земельних спорів. *Науковий вісник Ужгородського національного університету. Серія Право*. 2010. № 13. Ч. 2. С. 383–385.
13. Кузнецова Н. Проблеми співвідношення земельного та цивільного законодавства при вирішенні господарських спорів з питань земельних відносин. *Право України*. 2009. № 9. С. 19–21.
14. Стахурський М. Проблеми визначення підвідомчості земельних спорів господарським судам України. *Право України*. 2009. № 9. С. 62–67.
15. Турчин-Кукаріна І. Питання підвідомчості спорів, що виникають із земельних правовідносин. *Підприємництво, господарство і право*. 2005. № 4. С. 38–41.
16. Цікало А. Проблеми застосування земельного, цивільного, господарського та екологічного законодавства при вирішенні господарських спорів з питань земельних відносин. *Право України*. 2009. № 9. С. 74–82.
17. Гетьман А. П. Вирішення земельних спорів. *Земельний кодекс України. Коментар*. Харків : Одіссей, 2002. 600 с.

Розділ 4

ОСОБЛИВОСТІ ВИРІШЕННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ СПОРІВ У ПОРЯДКУ АДМІНІСТРАТИВНОГО СУДОЧИНСТВА ТА ЄВРОПЕЙСЬКОМУ СУДІ З ПРАВ ЛЮДИНИ

- 4.1. Характеристика земельних спорів, які вирішуються судами*
- 4.2. Земельні спори, які не підлягають судовому розгляду із урахуванням практики Верховного Суду*
- 4.3. Характеристика земельних спорів, які вирішуються адміністративними судами*
- 4.4. Вирішення земельних спорів у Європейському суді з прав людини*

4.1. Характеристика земельних спорів, які вирішуються судами

У ч. 2 ст. 158 Земельного кодексу України¹ чітко визначено категорій спорів, які розглядають виключно суди залежно від суб'єктів – суди загальної юрисдикції чи господарські, адміністративні.

До цих спорів належать, зокрема, спори з приводу володіння, користування і розпорядження земельними ділянками, що перебувають у власності громадян і юридичних осіб, а також спори щодо розмежування територій сіл, селищ, міст, районів і областей.

Як бачимо, зазначені спори неоднорідні. Перший різновид пов'язаний із реалізацією правомочності власності на землю. Характерною особливістю другого різновиду є те, що в них є елемент, притаманний адміністративно-територіальному поділу.

У першому випадку йдеться про порушення права власності на земельну ділянку, тобто про порушення прав

¹ Земельний кодекс України : Закон України від 25.10.2001 № 2768-III. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/go/2768-14>

на володіння, користування чи розпорядження нею, які становлять зміст права власності.

Водночас слід акцентувати на важливій обставині. Так, ч. 2 ст. 158 Земельного кодексу², окреслюючи суб'єктний склад власників земельних ділянок і включаючи до нього громадян та юридичних осіб, залишає відкритим питання про комунальну форму власності на землю, яка забезпечується виключно судовим захистом. Очевидно, що виключення з цього правила є насамперед державна власність на землю. Ні громадяни, ні юридичні особи не можуть бути суб'єктами державної власності на землю.

Спори щодо володіння, користування та розпорядження земельною ділянкою – це спори, що виникають під час реалізації власником своїх правомочностей щодо належної йому земельної ділянки між ним і будь-якою іншою особою, якщо діями останньої порушуються чи іншим чином обмежуються права й охоронювані законом інтереси. До цієї групи належать також спори між співвласниками однієї земельної ділянки щодо визначення порядку володіння, користування та розпорядження нею. Спільна власність передбачає, що кожному співвласнику належить право власності на всю земельну ділянку. Співвласниками спільної власності можуть бути і фізичні, і юридичні особи (ст. 86 Земельного кодексу), тому ця правова форма характерна лише праву приватної та комунальної власності. Проте, відповідно до ч. 2 ст. 86 Земельного кодексу, суб'єктами права спільної власності на земельну ділянку можуть бути громадяни та юридичні особи, територіальні громади, а також держава³.

У Постанові Пленуму Верховного Суду України «Про практику застосування судами земельного законодавства при розгляді цивільних справ» № 7 від 16 квітня 2004 року *надається перелік справ, які підвідомчі судам, за заявами, зокрема:* з приводу володіння, користування, розпорядження земельними ділянками, що перебувають у власності громадян чи юридичних осіб, і визнання недійсними державних актів про право

² Земельний кодекс України : Закон України від 25.10.2001 № 2768-III. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/go/2768-14>

³ Там само.

власності та право постійного користування земельними ділянками; про право громадян на земельну частку (пай) при приватизації земель державних і комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій, використання земельних ділянок із меліоративними системами; про розподіл несільськогосподарських угідь при ліквідації сільськогосподарських підприємств, установ та організацій; про визнання недійсною відмови у розгляді заяв громадян про безоплатну передачу у власність (приватизацію) земельних ділянок із земель державної власності для ведення фермерського й приватного селянського господарства, садівництва, будівництва й обслуговування житлового будинку та індивідуального гаража; про визнання недійсною відмови в наданні у постійне користування земельних ділянок юридичним особам; про визнання незаконною відмови у продажу земельних ділянок із земель державної або комунальної власності громадянам і юридичним особам, які мають право на набуття цих ділянок у власність, а також іноземним державам; про вирішення спорів, пов'язаних з орендою землі; про примусове припинення права на земельну ділянку з передбачених Земельним кодексом підстав; про недійсність відмови у розгляді заяви про погодження місця розташування об'єкта, щодо якого порушується питання про вилучення (викуп) земельної ділянки; про вирішення спорів щодо проведення розвідувальних робіт на землях, що перебувають у власності чи користуванні громадян або юридичних осіб; про вирішення майнових спорів, пов'язаних із земельними відносинами, в тому числі про відшкодування власникам і землекористувачам збитків, заподіяних вилученням (викупом) визначених угідь, обмеженням їхніх прав або порушенням земельного законодавства; про відшкодування втрат сільськогосподарського та лісгосподарського виробництва; про визнання недійсними угод купівлі-продажу, дарування, застави, обміну земельних ділянок, укладених із порушенням встановленого законом порядку; про повернення самовільно зайнятої земельної ділянки чи про звільнення земельної ділянки особою, яка займає її без належних на те підстав; про вирішення спорів стосовно розмежування територій сіл, селищ, міст, районів та областей; про вирішення

земельного спору, що відповідно до їх компетенції розглядався органом місцевого самоврядування чи органом виконавчої влади з питань земельних ресурсів (на той час), з рішенням якого одна зі сторін у земельному спорі не погоджується⁴.

Відповідно до Постанови Пленуму Вищого господарського суду України від 17.05.2011 № 6 «Про деякі питання практики розгляду справ у спорах, що виникають із земельних відносин», у порядку господарського судочинства вирішенню підлягають такі категорії спорів:

- щодо набуття, здійснення та припинення прав юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців, територіальних громад та держави на земельні ділянки (крім спорів, передбачених ч. 1 ст. 16 Закону України «Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності»);

- пов'язані із захистом права на земельні ділянки (зокрема відновлення порушеного права третьої особи, яка на підставі рішень державних органів або органів місцевого самоврядування претендує на спірну земельну ділянку);

- про визнання незаконними рішень, дій чи бездіяльності органів державної влади та органів місцевого самоврядування з питань передачі земельних ділянок у власність чи надання їх у користування, припинення права власності на земельні ділянки, вилучення цих ділянок з користування і про зобов'язання названих органів залежно від характеру спору виконати певні дії, як цього вимагають приписи чинного законодавства;

- про повернення самовільно зайнятих земельних ділянок;

- про усунення перешкод у користуванні земельною ділянкою;

- пов'язані з набуттям, зміною та припиненням права користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій), для сільськогосподарських потреб (емфітевзис);

⁴ Земельні спори : конспект лекцій / уклад. М. В. Шульга, І. В. Ігнатенко, Д. М. Данілік та ін. Харків : Нац. юрид. ун-т ім. Ярослава Мудрого, 2022. С. 49–50.

– що виникають з укладення, зміни, розірвання, виконання договору оренди земельних ділянок, інших договорів користування земельними ділянками, в тому числі спори про стягнення заборгованості з орендної плати за договорами на користування земельною ділянкою;

– про стягнення шкоди, у тому числі упущеної вигоди, завданої порушеннями прав власників, у тому числі держави та територіальних громад, і користувачам земельних ділянок;

– інші спори, пов’язані з правами і охоронюваними законом інтересами суб’єктів господарювання та інших юридичних осіб на земельні ділянки⁵.

Підкреслимо, що Верховним Судом сформовано чимало правових позицій під час вирішення справ – щодо скасування державної реєстрації права власності, визнання незаконним, скасування рішень та зобов’язання вчинити певні дії; щодо визнання договорів оренди земельних ділянок недійсними, припиненими, а також про їх розірвання та повернення земельної ділянки; щодо визнання укладеними, поновленими договору оренди земельної ділянки, його переукладання, та додаткових угод до договору оренди землі; щодо безпідставно набутого майна (коштів), стягнення заборгованості з орендної плати, стягнення збитків від неодержаного доходу за користування землею; щодо усунення перешкод в користуванні та визначення порядку користування земельною ділянкою; щодо визнання права власності на земельну ділянку в порядку спадкування за законом; щодо інших земельних спорів.

Отже, якщо вирішення земельного спору здійснюється у судовому порядку, при виборі і застосуванні норми права до спірних правовідносин, суд враховує висновки щодо застосування норм права, викладені в постановках Верховного Суду.

Таким чином, вирішення земельних спорів у судовому порядку здійснюється в сучасних умовах за принципом єдності судової практики⁶.

⁵ Земельні спори : конспект лекцій / уклад. М. В. Шульга, І. В. Ігнатенко, Д. М. Данілік та ін. Харків : Нац. юрид. ун-т ім. Ярослава Мудрого, 2022. С. 50–51.

⁶ Там само. С. 51–52.

4.2. Земельні спори, які не підлягають судовому розгляду із урахуванням практики Верховного Суду

Вимоги у справах, що не підлягають судовому розгляду:

1. Не підлягають судовому розгляду позовні вимоги про визнання протиправним та скасування рішення органу державної влади про затвердження акта щодо визначення та відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам, а також розміру таких збитків, завданих унаслідок користування земельною ділянкою без правовстановлювальних документів, як такого, що немає безпосереднім наслідком порушення суб'єктивних прав і інтересів та охоплюються спором про відшкодування завданих збитків. (Постанова ВП Верховного Суду від 12 грудня 2018 року у справі № 802/2474/17-а. URL: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/78589538>; аналогічний висновок Постанові Верховного Суду від 27 березня 2019 року у справі № 917/902/18. URL: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/80806729>).

2. *Позовні вимоги про зобов'язання розробника документації із землеустрою виправити технічну документацію на земельну ділянку не підлягають судовому розгляду.* (Постанова Верховного Суду від 24 квітня 2019 року у справі № 128/3751/14-а. URL: <https://verdictum.ligazakon.net/document/81841935>).

3. Позовні вимоги органу місцевого самоврядування про визнання незаконними дій прокурора щодо звернення до господарського суду з позовом до органу місцевого самоврядування (про оскарження повноважень прокурора на звернення до суду) не підлягають судовому розгляду. (Постанова ВП Верховного Суду від 11 квітня 2018 року у справі № 820/583/16 URL: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/73500770>).

Саме собою звернення прокурора до суду з позовом не є спором за своєю правовою природою, оскільки таке звернення не породжує зобов'язань, які виникають із владних управлінських функцій, для позивача, а є реалізацією права суб'єкта владних повноважень на звернення до суду.

4. Вимоги про зобов'язання голови селищної ради внести до порядку денного чергової сесії після вступу рішення суду в законну силу питання щодо прийняття рішення про передачу земельної ділянки та зобов'язання селищної ради

прийняти рішення про передачу зазначеної земельної ділянки не підлягають судовому розгляду як зобов'язання виконати рішення суду шляхом ухвалення нового судового рішення. (Постанова ВП Верховного Суду від 16 січня 2019 року у справі № 686/23317/13-а. URL: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/793654857>).

4.3. Характеристика земельних спорів, які вирішуються адміністративними судами

Стосовно компетенції адміністративного суду, то слід керуватися ст. 19 Кодексу адміністративного судочинства України⁸, в якій зазначено, що юрисдикція адміністративних судів поширюється на справи у публічно-правових спорах. А у ст. 4 зазначеного кодексу наводиться поняття публічно-правового спору, під яким необхідно розуміти спір, у якому: (1) хоча б одна сторона здійснює публічно-владні управлінські функції, в тому числі на виконання делегованих повноважень, і спір виник у зв'язку із виконанням або невиконанням такою стороною зазначених функцій; або (2) хоча б одна сторона надає адміністративні послуги на підставі законодавства, яке уповноважує або зобов'язує надавати такі послуги виключно суб'єкта владних повноважень, і спір виник у зв'язку із наданням або ненаданням такою стороною зазначених послуг⁹. Кожна особа має право в порядку, встановленому Кодексом адміністративного судочинства, звернутися до адміністративного суду, якщо вважає, що рішенням, дією чи бездіяльністю суб'єкта владних повноважень порушені її права, свободи або законні інтереси, і просити про їх захист шляхом: 1) визнання протиправним та нечинним нормативно-правового акта чи окремих його положень; 2) визнання протиправним

⁷ Земельні спори : конспект лекцій / уклад. М. В. Шульга, І. В. Ігнатенко, Д. М. Данілік та ін. Харків : Нац. юрид. ун-т ім. Ярослава Мудрого, 2022. С. 53–54.

⁸ Кодекс адміністративного судочинства України від 6 липня 2005 року № 2747-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2747-15#Text>

⁹ Кодекс адміністративного судочинства України від 6 липня 2005 року № 2747-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2747-15#Text>

та скасування індивідуального акта чи окремих його положень; 3) визнання дій суб'єкта владних повноважень протиправними та зобов'язання утриматися від вчинення певних дій; 4) визнання бездіяльності суб'єкта владних повноважень протиправною та зобов'язання вчинити певні дії; 5) встановлення наявності чи відсутності компетенції (повноважень) суб'єкта владних повноважень. Наприклад, оскарження дій чи бездіяльності Центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин – Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру щодо відмови у реєстрації земельної ділянки.

Однак на практиці проблеми розмежування юрисдикції різних судів – насамперед господарських і адміністративних – щодо земельних спорів є не до кінця вирішеними. Зокрема проблемними є питання підвідомчості справ, що виникають із матеріальних правовідносин тих галузей, які містять і норми приватноправового, і публічного характеру. Під час розгляду судами земельних спорів саме питання щодо співвідношення публічного та приватного у земельному праві викликає низку проблем розмежування компетенції господарських та інших судів щодо вирішення таких спорів. Це пов'язано з тим, що законодавством не враховано, що деякі земельні правовідносини водночас містять складові і публічно-правового, і приватного характеру.

Юрисдикція загальних судів поширюється на спори у разі, якщо хоча б однією зі сторін у справі є громадянин, а господарським – на спори за участю підприємств, установ, організацій, інших юридичних осіб, а також громадян, що здійснюють підприємницьку діяльність без створення юридичної особи і в установленому законом порядку набули статусу суб'єкта підприємницької діяльності.

Пленум Вищого адміністративного суду України в п. 2 Постанови від 20 травня 2013 року № 8 «Про окремі питання юрисдикції адміністративних судів» роз'яснив, що для розгляду спору адміністративним судом необхідно встановити його публічно-правовий зміст (характер). Для з'ясування характеру спору суди повинні враховувати, що протилежним за змістом є приватноправовий спір. Це означає, що в основі розмежування спорів є поділ права на публічне та приватне.

Також на вирішення завдання щодо розмежування повноважень судів були спрямовані положення Постанови Пленуму Верховного Суду України «Про практику застосування судами земельного законодавства при розгляді цивільних справ» № 7 від 16 квітня 2004 року зі змінами згідно з Постановою Верховного Суду України № 2 від 19 березня 2010 року, відповідно до якої розмежування між судами загальної юрисдикції підвідомчості земельних і пов'язаних із земельними відносинами майнових спорів здійснюється залежно від суб'єктного складу їх учасників. *Загальним судам* підвідомчі спори, в яких хоча б одним із учасників є громадянин, а *господарським* – за участю підприємств, установ, організацій, інших юридичних осіб, а також громадян, що здійснюють підприємницьку діяльність без створення юридичної особи й у встановленому порядку набули статусу суб'єкта підприємницької діяльності. *В порядку адміністративного судочинства* повинні вирішуватися спори щодо оскарження рішень, дій чи бездіяльності суб'єктів владних повноважень під час реалізації ними управлінських функцій у сфері земельних правовідносин.

4.4. Вирішення земельних спорів у Європейському суді з прав людини

Європейська конвенція про захист прав людини та основоположних свобод (багатьом відома під назвою «Європейська конвенція з прав людини») – це міжнародний договір регіонального рівня, який мають право підписувати держави-члени Ради Європи. До Конвенції також має право приєднатися Європейський Союз.

Конвенція втілила певні права, закріплені в Загальній декларації прав людини, та заснувала міжнародний судовий орган регіонального рівня (ЄСПЛ), наділений компетенцією виносити рішення проти держав, які не виконують свої зобов'язання за Конвенцією.

Конвенція була відкрита для підписання в Римі 4 листопада 1950 року і набрала чинності 3 вересня 1953 року.

Україна підписала Конвенцію 9 листопада 1995 року, а ратифікувала її 11 вересня 1997 року. 3 травня 2001 року ЄСПЛ виніс перше рішення у справі щодо України («Кайсин та інші проти України»).

Протокол до Конвенції – це міжнародний документ, який доповнює початковий текст Конвенції одним чи декількома правами або вносить зміни в певні її положення. Протоколи, якими передбачаються додаткові права чи зобов'язання для держав, є обов'язковими лише для тих держав, які їх підписали та ратифікували.

Протокол не має обов'язкової сили для держави, яка його підписала, але не ратифікувала. Станом на 30 вересня 2015 року прийнято 14 додаткових протоколів. Окрім того, 2013 року ще два протоколи було відкрито для підписання (Протоколи № 15 та 16).

Протоколи до Конвенції додають додаткові права та свободи (Протоколи № 1, 4, 6, 7, 12 та 13): захист права власності, право на освіту, на вільні вибори, свободу пересування, право не бути притягненим до суду або покараним двічі; забороняють смертну кару за будь-яких обставин (Протокол № 13); вносять зміни в організацію чи механізм роботи органів Конвенції (Протокол № 14).

Розглянемо найважливіші положення деяких відносно нових протоколів до Конвенції.

Протокол № 14 (набув чинності 1 червня 2010 року) передбачає такі нововведення:

- рішення щодо прийнятності заяви та про її вилучення з реєстру справ Суду може прийматися суддею одноособово (раніше – лише Комітетом у складі трьох суддів). Таке рішення є остаточним та не підлягає оскарженню. Судді, який засідає одноособово, допомагає позасудовий доповідач (*non-judicial rapporteur*). На виконання положень цього Протоколу щодо функцій судді, що засідає одноособово, на початку 2011 року в Суді створена Фільтраційна секція, яка займається новими заявами проти п'яти держав з найбільшою кількістю заяв проти них (Росія, Туреччина, Румунія, Україна та Польща – більше половини всіх заяв, поданих до Суду), «відфільтровуючи» неприйнятні заяви;

- якщо справа значною мірою є подібною до тих, які вже раніше розглядалися Судом, і виникає по суті через те, що держава-член не змінює своє національне законодавство з метою коригування питань, що раніше порушувалися в попередніх рішеннях Суду («клонові справи»), вона може бути розглянута Комітетом, а не Палатою, як раніше;

впроваджено новий критерій неприйнятності заяви – відсутність «суттєвої шкоди» для позивача;

– судді ЄСПЛ обираються строком на 9 років, без права на переобрання. Протокол № 15 був відкритий для підписання 24 червня 2013 року. Він набере чинності після того, як усі держави-учасниці Конвенції ратифікують його. Україна підписала, але наразі не ратифікувала його. Головні нововведення Протоколу № 15: додання посилення на принцип субсидіарності та доктрину свободи розсуду в Преамбулі до Конвенції; зменшення строку подачі скарги до Суду з шести до чотирьох місяців з моменту ухвалення остаточного рішення національного суду або з моменту закінчення порушення; скасування права сторін справи заперечувати проти рішення палати поступитися своєю юрисдикцією на користь Великої палати у випадках, передбачених ст. 30 ЄКПЛ.

Протокол № 16 був відкритий для підписання 2 жовтня 2013 року. Для набрання Протоколом чинності необхідна згода принаймні десяти держав-учасниць Конвенції. 14 держав (зокрема Україна) підписали Протокол, однак, наразі жодна країна не ратифікувала його. Головні нововведення Протоколу № 16: вищі суди та трибунали держав-членів РЄ зможуть робити запити до ЄСПЛ щодо надання ним консультативних висновків із питань тлумачення та застосування прав, гарантованих Конвенцією та Протоколами до неї, у контексті справ, що розглядатимуться зазначеними судами та трибуналами на національному рівні. Запити розглядатиме Велика палата ЄСПЛ; консультативні висновки ЄСПЛ не матимуть зобов'язальної сили.

Європейський суд з прав людини – це міжнародний судовий орган (міжнародна судова установа) регіонального рівня, який знаходиться на постійній основі в місті Страсбург (Франція), в Палаці прав людини, який спроектовано 1994 року британським архітектором Річардом Роджерсом та введено в експлуатацію 1998 року.

ЄСПЛ засновано 1959 року на підставі ЄКПЛ, яка передбачила його створення, визначила умови функціонування Суду та містить перелік прав і гарантій їх забезпечення, яких держави-учасниці Конвенції зобов'язалися дотримуватися

та забезпечувати на своїй території. Наразі 47 держав-членів Ради Європи ратифікували Конвенцію. Отже, ЄСПЛ захищає приблизно 820 мільйонів європейців.

23–28 лютого 1959 року відбулося перше засідання Суду, а 18 вересня того ж року ухвалено його Регламент. Перше рішення ЄСПЛ винесене 14 листопада 1960 року (справа «Lawless проти Ірландії»).

До 1998 року Суд діяв на непостійній основі й судовий механізм захисту прав людини, передбачений ЄКПЛ, включав три органи: Європейську комісію з прав людини (первісний розгляд скарг), Європейський суд з прав людини і Комітет міністрів Ради Європи. З 1 листопада 1998 року (набрання чинності Протоколу №11 до Конвенції) докорінно змінено організацію системи ЄСПЛ. З цієї дати Суд діє як єдиний судовий орган за Конвенцією на постійній основі, а Комісію скасовано. З цієї ж дати фізичні особи можуть звертатися до Суду безпосередньо.

Суд розглядає індивідуальні (зазвичай) та міждержавні (рідше) заяви (справи) та виносить рішення стосовно стверджуваних порушень прав, гарантованих Конвенцією.

Судді ЄСПЛ засідають у своїй особистій якості і не є представниками жодної держави. В опрацюванні заяв Суду суддям допомагає Секретаріат, який є адміністративно-юридичним структурним органом Суду.

ЄСПЛ у повному складі складається з 47 суддів (від кожної держави-члена Ради Європи; наразі наявні 46 суддів) та Секретаріату. Судді розглядають справи та виносять рішення в складі таких судових утворень (формацій):

- в якості судді, що засідає одноособово;
- складі комітету, палати або Великої палати. Водночас усі судді ЄСПЛ закріплені за секціями, які є адміністративними одиницями, до кожної з якої прикріплені різні юридичні відділи, які є частиною Секретаріату Суду. Наразі в Судді 5 секцій (плюс Фільтраційна секція).

Кожна секція має свого Голову, Заступника Голови та певну кількість суддів.

Палата – це секція, створена на пленарному засіданні Суду на визначений період відповідно до пункту b) статті 25 Конвенції.

Суд розглядає справи в чотирьох формаціях:

1. Суддя, що засідає одноособово. Явно неприйнятні заяви (від 85 до 97% від усіх заяв, що надходять до Суду; статистика варіюється залежно від країни-відповідача) розглядаються суддею одноособово (англ. – *single judge formation*). Рішення судді, що засідає одноособово, про відхилення заяви як неприйнятної є остаточним та оскарженню не підлягає. Воно повідомляється заявникові у виді надсилання стандартного листа, в якому зазвичай не розписуються причини, з яких заяву визнано непринятною.

2. Комітет. Якщо суддя, який засідає одноособово, не вирішує питання про прийнятність заяви самостійно, від може передати її на розгляд до комітету, який складається з трьох суддів. У такому разі питання про прийнятність заяви вирішить комітет. Окрім того, комітети Суду розглядають питання прийнятності та суті скарг, які є предметом усталеної практики Суду (наприклад, питання тривалого невиконання судових рішень, надмірної тривалості національних судових проваджень, нерозумної тривалості строків утримання під вартою, неефективності розслідування скарг за ст. 2 ЄКПЛ тощо). Для того, щоб бути ухваленим, рішення комітету має бути одноголосним. Як і рішення судді, що засідає одноособово, рішення комітету є остаточними та не підлягають оскарженню.

3. Палата. Якщо справа, під час її попереднього вивчення, не вбачається непринятною або такою, що може розглянути комітет (предмет усталеної практики Суду), і може стосуватися порушення Конвенції, вона передається на розгляд до палати у складі семи суддів, яка приймає рішення більшістю голосів, здебільшого – одночасно щодо прийнятності й суті справи. Рішення палати можуть бути оскаржені до Великої Палати.

4. Велика палата. У виняткових випадках справи можуть розглядатися Великою Палатою у складі 17 суддів, рішення якої приймається більшістю суддів та є остаточним.

До складу кожної палати входять Голова секції, в провадження якої передано справу, «національний суддя» (суддя, обраний від держави, проти якої подано справу), а також п'ять інших суддів, визначених Головою секції в порядку черговості.

До складу Великої Палати входять Голова та Заступник Голови Суду, Голови секцій та національний суддя, а також

інші судді, яких визначено відповідно до Регламенту Суду. Якщо справа розглядається Великою Палатою за клопотанням однієї зі сторін, до її складу не входить жоден із суддів, що розглядали цю справу в складі палати.

Відповідно до ст. 46 Конвенції про захист прав людини і основоположних свобод, підписаної 4 листопада 1950 року в Римі та ратифікованої Законом України від 17.07.1997 № 475/97-ВР, для нашої держави є обов'язковою практика ЄСПЛ. У ст. 17 Закону України «Про виконання рішень та застосування практики Європейського суду з прав людини» від 23.02.2006 № 3477-IV передбачено, що суди застосовують при розгляді справ Конвенцію про захист прав людини і основоположних свобод та практику ЄСПЛ як джерело права. Тлумачення наведених законодавчих приписів дає змогу зробити висновок, що практика ЄСПЛ є джерелом земельного права України, яке становить органічну складову національної правової системи.

У цьому зв'язку виникають питання щодо юридичної природи практики ЄСПЛ, існування практики ЄСПЛ, яка стосується захисту земельних прав осіб, а також особливостей застосування практики ЄСПЛ для регулювання земельних відносин в Україні.

У науці земельного права України практика ЄСПЛ як джерело земельного права не була предметом комплексного дослідження. Зокрема, у підручниках із земельного права України про рішення ЄСПЛ як джерела земельно-правового регулювання практично не згадується, за винятком підручника, автором якого є А. М. Мірошніченко. Окремі аспекти зазначеної проблеми аналізувались у статті І. Шевчук, присвяченій короткому огляду українських «земельних» справ ЄСПЛ. Проблеми застосування практики ЄСПЛ у регулюванні земельних відносин порушували також В. В. Носік, А. М. Мірошніченко, Н. Шпарик, Д. В. Санніков та М. В. Саннікова, Я. М. Романюк та Л. О. Майстренко. Водночас комплексного дослідження специфіки практики ЄСПЛ як джерела земельного права проведено не було. У земельно-правовій науці є полярні позиції щодо визнання практики ЄСПЛ різновидом джерел земельного права України. Так, А. М. Мірошніченко відносить до джерел земельного права судову правотворчість, зокрема рішення ЄСПЛ.

Водночас Д. В. Санніков і М. В. Саннікова стверджують, що «говорити про те, що рішення ЄСПЛ можливо вважати джерелом саме земельного права, не зовсім коректно, оскільки всі прийняті рішення стосуються насамперед цивільних процесуальних відносин та адміністративно-процесуальних відносин... Проте зазначені рішення все ж таки необхідно враховувати, оскільки саме вони дають можливість здійснювати однакове застосування права».

У цьому зв'язку необхідно зазначити наступне.

По-перше, практика ЄСПЛ стосується тлумачення приписів Конвенції про захист прав людини і основоположних свобод, тому такі рішення не можуть сприяти уніфікації застосування національного законодавства, зокрема земельного.

По-друге, Конвенція про захист прав людини і основоположних свобод 1997 року була ратифікована Україною, тому вона становить частину національного законодавства, застосовується зокрема й у сфері земельних відносин і має пріоритет над приписами національних земельних законів і підзаконних нормативно-правових актів.

По-третє, практика ЄСПЛ є невід'ємною складовою Конвенції, оскільки спрямована на роз'яснення її змісту шляхом динамічного тлумачення.

По-четверте, Закон України «Про виконання рішень та застосування практики Європейського суду з прав людини» зобов'язав суди застосовувати при розгляді справ практику ЄСПЛ саме як джерело права.

Отже, до джерел земельного права України необхідно відносити Конвенцію про захист прав людини і основоположних свобод та практику ЄСПЛ.

У теорії права України та галузевих науках немає єдиного підходу до того, що ж є прецедентом, зокрема, чи може бути в такій якості одна справа, чи це повинна бути серія справ.

Невирішеними є питання щодо того, як можна виявити *ratio decidendi* (мотиви рішення) та чи повинен прецедент мати пріоритет завжди, чи у виняткових випадках. Так, А. О. Селіванов зазначає, що створюване ЄСПЛ право є «... класичним прецедентним правом, основою якого є принцип «*ratio decidendi*» («підстава для вирішення»), коли правило, сформульоване судом під час вирішення конкретної

справи, стає нормою права для цього ж суду і для внутрішніх судів країн – учасниць Конвенції».

Водночас в юридичній літературі обґрунтована позиція, що рішення ЄСПЛ не є прецедентами у їх класичному розумінні, тобто у розумінні англійської доктрини судового прецеденту. Але їх можна вважати прецедентами *sui generis* (особливого роду) або такими, що наближаються до прецедентів з огляду на їх виняткове значення і надзвичайний авторитет. Як сформулював ЄСПЛ у справі «Коссі проти Сполученого Королівства», слідування прецедентам здійснюється «в інтересах правової визначеності та регулярного розвитку прецедентного права відповідно до Конвенції». Це дає змогу Судові забезпечити реалізацію принципу правової рівності всіх перед законом і судом, адже вирішення схожих справ по-різному може призвести до того, що будуть порушені законні очікування тих, хто шукає захисту в правосуддя, а також рівновага та стабільність суспільних правовідносин. ЄСПЛ змінює свою практику лише тоді, коли цього вимагають потреби забезпечення ефективного захисту прав людини.

На нашу думку, практику ЄСПЛ серед джерел земельного права України можна розглядати як інтерпретаційно-правовий прецедент, під яким у теорії права розуміють акт казуального (від. лат. *casus* – випадок) офіційного роз'яснення (тлумачення) органом державної влади змісту правової норми, що набуває загальнообов'язкового характеру при з'ясуванні цієї норми у всіх наступних випадках її застосування іншими органами. Аналіз практики діяльності національних судів свідчить, що Конвенція про захист прав людини і основоположних свобод і практика ЄСПЛ застосовуються у процесі вирішення земельних спорів і захисту земельних прав різних суб'єктів. Так, при здійсненні цивільного судочинства протягом 2013 року практика ЄСПЛ та Конвенція про захист прав людини і основоположних свобод застосовувалися при винесенні рішень і ухвал по 35 цивільних справах, з яких 34 рішення були винесені по справах стосовно земельних правовідносин.

Ріш проти Укр. Чи ін.?

У 2016 р. Вищий господарський суд України в інформаційному листі «Про Конвенцію про захист прав людини

і основоположних свобод 1950 р., юрисдикцію та практику Європейського суду з прав людини» від 22.04.2016 № 01-06/1444/16 виклав свою позицію, що слід застосовувати судові рішення та ухвали Суду з будь-якої справи, що перебувала в його провадженні. Водночас юрисдикція ЄСПЛ поширюється виключно на факти, що були наявні після набуття чинності Конвенції щодо України. Як виключення із загального принципу дії Конвенції у часі (*ratione temporis*) Суд може взяти до уваги факти, що були до 11 вересня 1997 року (див. рішення Суду у справі *Sovtransavto Holding v. Ukraine*, по 48553/99, § 57–58, від 25.07.2002).

Це насамперед стосується скарг на недотримання розумної тривалості розгляду справ і стану розгляду справи на момент набуття чинності Конвенції стосовно України.

Рішення ЄСПЛ по конкретній справі з огляду на Конвенцію обов'язкові лише для держави-відповідача, проте решта держав-учасниць зазвичай добровільно беруть їх до уваги під час коригування національного законодавства і правозастосовчої практики для того, щоб уникнути ризику виконати роль порушника Конвенції.

В юридичній літературі зазначено, що в Україні рішення ЄСПЛ, які прийняті у справах проти інших країн – членів Ради Європи і сторін Конвенції, не застосовуються і законодавцем не враховуються, що суттєво збіднює практику ЄСПЛ, яка визнається джерелом права України.

Підсумовуючи, можна зробити такі висновки:

1) до джерел земельного права України необхідно відносити Конвенцію про захист прав людини і основоположних свобод 1950 року і практику ЄСПЛ;

2) із-поміж джерел земельного права України практику ЄСПЛ можна розглядати як інтерпретаційно-правовий прецедент;

3) застосування практики ЄСПЛ як джерела земельного права України ускладнено відсутністю систематизованих рішень цього Суду в сфері земельних відносин, а також нечіткістю законодавчих приписів щодо того, яка саме практика ЄСПЛ є джерелом земельного права – у справах проти України чи вся практика загалом.

Умови та порядок звернення до ЄСПЛ щодо вирішення земельних спорів

1. Особа може звернутися до Суду, якщо вважає, що вона особисто є жертвою порушення однією з держав – сторін Конвенції своїх прав чи основоположних свобод, які захищаються Конвенцією та протоколами до неї.

Право звернення до Суду є абсолютним і не допускає жодних перешкод. Цей принцип передбачає свободу спілкування з органами Суду (стосовно тюремної кореспонденції див. *Peers проти Греції*, § 84).

(Щоб мати право послатися на ст. 34 Конвенції, заявник повинен виконати дві умови: він має входити до однієї з категорій позивачів, зазначених у цій статті, і мати підстави вважати себе потерпілим від допущеного порушення Конвенції (*Vallianatos та інші проти Греції*) [ВП] § 47)

Кожен може послатися на порушення Конвенції з боку відповідної держави Сторони Конвенції, якщо це порушення відбулося у межах юрисдикції цієї держави, згідно зі ст. 1 Конвенції (*Van der Tang проти Іспанії*, § 53), незалежно від свого громадянства, місця проживання, цивільного стану, становища або юридичної правоздатності). Юридична особа, що посилається на порушення однією з Високих Договірних Сторін, що підписали Конвенцію, її прав, закріплених у Конвенції чи в її Протоколах, може подавати заяву до Суду лише, якщо йдеться про «неурядову організацію» у значенні ст. 34 Конвенції.

Терміном «потерпілий» у ст. 34 Конвенції позначається особа або особи, що є прямо чи непрямо потерпілими від оскаржуваного порушення. Отже, ст. 34 стосується не лише особи або осіб, що прямо потерпіли від оскаржуваного правопорушення, а й також будь-якого непрямо потерпілого, якому це порушення могло завдати збитків або який має серйозний особистий інтерес щодо його припинення (*Vallianatos та інші проти Греції* [ВП], § 47). Поняття «потерпілий» тлумачиться автономно і незалежно від національних норм, таких, що стосуються зацікавленості або здатності до подання позову (*Gorraiz Lizarraga та інші проти Іспанії*, § 35), навіть якщо Суду доводиться взяти до уваги те, що заявник був стороною у національному провадженні (*Aksu проти Туреччини* [ВП] § 52; *Micallef проти Мальти* [ВП] § 48). Це поняття не передбачає наявності шкоди (*Brumărescu проти Румунії* [ВП] § 50).

Представництво. Якщо заявники вирішують не подавати самостійно заяву, а діяти за допомогою представника, як це передбачено п. 1 Правила 36 Регламенту Суду, тоді, відповідно до п. 3 Правила 45 Регламенту Суду, вони зобов'язані подати письмове уповноваження, підписане за всіма правилами. Дуже важливо, щоб представники довели, що вони отримали точні й зрозумілі інструкції від особи, що вважає себе постраждалою за ст. 34, від імені якої вони збираються виступати в Суді (Post проти Нідерландів (ріш.)). Стосовно законності представництва, див. Aliev проти Грузії, §§ 44–49, стосовно автентичності заяви, див. Velikova проти Болгарії.

2. Суд може розглядати лише ті заяви, в яких ідеться про порушення гарантованих Конвенцією та протоколами до неї прав – одного або кількох.

3. Суд може розглядати лише ті заяви, які спрямовані проти держав, що ратифікували Конвенцію та відповідні протоколи, і які стосуються подій, що відбувалися після дати ратифікації (відповідну інформацію щодо дат ратифікації Конвенції та протоколів до неї розміщено на офіційному сайті Європейського суду: <http://www.echr.coe.int/NR/rdonlyres/741F36BA-623E-4682-9884-84AA52491182/NoticeUKR.pdf>).

4. Ви можете звернутися до Суду лише зі скаргами, предмет яких є у сфері відповідальності суб'єкта владних повноважень (наприклад: парламенту, суду, прокуратури тощо) однієї з цих держав. Суд не розглядає заяви, спрямовані проти приватних осіб або недержавних інституцій.

5. Згідно з п. 1 ст. 35 Конвенції, Суд бере заяви до розгляду лише після того, як були використані всі внутрішні засоби юридичного захисту, і лише протягом шести місяців із дати винесення остаточного рішення. Суд не розглядає заяву, яка не відповідає цим умовам прийнятності.

Зобов'язання вичерпати всі національні засоби захисту є частиною міжнародного звичаєвого права, визнаного таким судовою практикою Міжнародного суду ООН.

П. 1 ст. 35 стосується лише національного провадження; він не зобов'язує вичерпати всі засоби захисту, передбачені міжнародними організаціями. Якщо ж заявник передав свою заяву до міжнародної інстанції з розслідування чи врегулювання, тоді заяву може бути відхилено на підставі п. 2 b) ст. 35 Конвенції.

Необхідність вичерпання всіх національних засобів захисту можна радше назвати золотим правилом, аніж засадою, викарбованою на камені. Комісія і Суд неодноразово підкреслювали, що це правило слід застосовувати з певною гнучкістю і без зайвого формалізму, виходячи з конкретних обставин захисту прав людини (Ringeisen проти Австрії, § 89; Lehtinen проти Фінляндії). Відповідно до «загальновизнаних принципів міжнародного права», деякі особливі обставини можуть звільнити заявника від обов'язку вичерпати всі доступні для нього національні засоби захисту (Sejdović проти Італії [ВП], § 55).

Це правило не застосовується також у разі, якщо доведено, що в адміністративній практиці повторюються дії, несумісні з Конвенцією, а офіційні органи держави ставляться до цього толерантно, роблячи будь-яке провадження даремним чи неефективним.

6. Надзвичайно важливо, щоб перед зверненням до Суду ви використали всі засоби судового захисту в державі, проти якої спрямована заява, які могли б призвести до усунення порушення, що є предметом оскарження; в протилежному випадку ви маєте довести, що такі засоби захисту є неефективними. Це означає, що вам слід спершу звернутися до національних судів, яким підсудна справа, включаючи відповідну вищу судову інстанцію, для захисту своїх прав, про порушення яких ви маєте намір поскаржитися до Суду. Крім того, використовуючи належні засоби захисту, необхідно дотримуватися національних процесуальних правил, зокрема, передбачених законодавством строків.

7. Ви можете подати заяву до Суду протягом шести місяців після ухвалення остаточного рішення судом або органом влади, до компетенції яких належить визначення питання, що є предметом вашого звернення до Суду. Шестимісячний строк відраховується з моменту вашого ознайомлення або ознайомлення вашого адвоката з остаточним судовим рішенням, за результатами звичайної процедури оскарження на національному рівні, або ж – у разі якщо ви вважає, що ефективний засіб юридичного захисту щодо такого порушення на національному рівні відсутній – з моменту стверджуваного порушення.

8. Перебіг шестимісячного строку припиняється в момент отримання Судом від вас першого листа, в якому чітко

викладено – хоча б у стислій формі – предмет заяви, яку ви маєте намір подати, або заповненого формуляру заяви. Звичайного запиту з проханням надати інформацію недостатньо, щоб зупинити перебіг шестимісячного строку.

Як подавати заяву до Суду

Офіційними мовами Суду є англійська та французька, але за бажанням ви можете звертатися до Секретаріату Суду офіційною мовою однієї з держав, що ратифікували Конвенцію. На початковій стадії провадження Суд може також листуватися з вами цією мовою. Проте, якщо Суд не визнає заяву неприйнятною на основі надісланих документів, а вирішить запропонувати Уряду висловити свою позицію щодо скарг заявника, Суд вестиме листування англійською чи французькою мовою, а ви чи ваш представник, за загальним правилом, повинні будете надсилати подальші зауваження англійською чи французькою мовою.

Суд приймає лише ті заяви, які надіслані поштою (а не телефону). Якщо ви відсилаєте свою заяву електронною поштою або факсом, вам обов'язково потрібно продублювати її звичайною поштою. Також немає необхідності бути особисто присутнім у Суді для усного викладення обставин справи.

Листи і документи, які надсилаються до Суду, не слід прошивати степлером, склеювати чи скріплювати іншим чином. Усі сторінки повинні бути послідовно пронумеровані.

Зміст заяви

Згідно з положеннями правила 47 Регламенту Суду, в заяві необхідно:

а) навести стислий виклад фактів, щодо яких ви скаргитися, та суть ваших скарг;

б) зазначити права, гарантовані Конвенцією або протоколами до неї, які, на вашу думку, були порушені;

в) назвати національні засоби юридичного захисту, якими ви скористалися;

г) навести перелік рішень судів (або інших державних органів) у справі, із зазначенням дати кожного рішення та органу, який його виніс, а також коротку інформацію про зміст цього рішення. До листа необхідно додати копії самих рішень (Суд не повертає надіслані йому документи, тому необхідно надсилати виключно копії, а не оригінали).

Правило 45 Регламенту Суду вимагає, щоб заява була підписана вами як заявником, або вашим представником.

Якщо ви не бажаєте розкривати свою особу, ви маєте про це зазначити в заяві до Суду та викласти причини на виправдання такого відступу від загального правила гласності провадження в Суді. У виняткових і виправданих випадках Голова Палати Суду може надати дозвіл на анонімність.

Адреса суду

Усю кореспонденцію стосовно скарги необхідно надсилати за адресою:

The Registrar
European Court of Human Rights
Council of Europe F 67075 STRASBOURG CEDEX
FRANCE – ФРАНЦІЯ.

Листування з Судом

1. Після отримання від вас першого листа або формуляру заяви Секретаріат Суду надсилає відповідь з повідомленням про те, що за вашим іменем було відкрито справу, номер якої потрібно зазначати в усіх наступних листах до Суду. Надалі до вас можуть звернутися за додатковою інформацією, документами чи роз'ясненнями, пов'язаними із заявою.

Секретаріат Суду не надає інформації щодо законодавства держави, проти якої спрямовано заяву, а також не надає юридичних консультацій стосовно застосування або тлумачення національного права.

2. Ви маєте своєчасно і сумлінно відповідати на листи Секретаріату Суду. Будь-яка затримка з відповіддю може розцінюватися як те, що ви не зацікавлені у продовженні провадження в Суді, і розгляд заяви, відповідно, припиняється.

3. Якщо ви вважаєте, що ваша заява стосується одного з прав, гарантованих Конвенцією або протоколами до неї, і що всі умови прийнятності, викладені вище, задоволені, ви повинні ретельно і розбірливо заповнити формуляр заяви і повернути його до Суду в найкоротші строки та у будь-якому випадку не пізніше шести місяців з дати направлення першого листа до Секретаріату Суду. Якщо формуляр та всі необхідні документи не будуть надіслані до Секретаріату Суду до спливу вказаного строку, це буде розцінено як те, що ви не бажаєте підтримувати заяву в Суді і, відповідно, вашу справу буде знищено.

Конфіденційність інформації, надісланої до Суду

Згідно з правилом 33 Регламенту Суду, всі документи, що надійшли до Секретаріату Суду у зв'язку із заявою, за винятком поданих з приводу переговорів щодо дружнього врегулювання, як це передбачено правилом 62, мають бути доступними для громадськості, якщо з причин, викладених у пункті 2 цього правила, Голова Палати Суду не вирішить інакше – з власної ініціативи або за клопотанням сторони чи іншої заінтересованої особи.

Таким чином, за загальним правилом, доступ до всієї інформації, яка міститься в документах, наданих заявником Секретаріату Суду, зокрема до інформації про осіб, про яких йдеться в документах, є відкритим. Окрім того, у разі якщо Суд викладе таку інформацію у рішенні щодо прийнятності або щодо суті справи, або ж у рішенні про вилучення справи з реєстру справ Суду, її може бути розміщено в інформаційній базі Суду HUDOC на офіційному інтернет-сайті Суду.

Наявність представника чи адвоката

На початковій стадії подання заяви ви не зобов'язані мати представника, а якщо ви його маєте, він не обов'язково повинен бути адвокатом. Однак, якщо Суд вирішить запропонувати Уряду висловити свою позицію у справі, вам потрібно, за загальним правилом, мати представника (крім особливих випадків), який є практикуючим юристом в одній із держав, що ратифікували Конвенцію. Представник повинен володіти однією з офіційних мов Суду (англійською або французькою).

Якщо ви бажаєте звернутися до Суду через адвоката або іншого представника, вам необхідно додати до формуляра заяви довіреність, яка б уповноважувала його діяти від вашого імені. Представник юридичної особи (підприємства, об'єднання тощо) або групи осіб повинен підтвердити свої юридичні повноваження представляти заявника.

Плата за звернення до Суду

Суд не може надати вам допомогу з оплати послуг адвоката для підготовки заяви до Суду. Надалі, а саме після рішення Суду про направлення заяви Урядові для надання зауважень, ви, у разі браку коштів для оплати послуг адвоката, можете претендувати на отримання безкоштовної юридичної допомоги, якщо надання такої допомоги Суд визнає за необхідне для належного розгляду справи.

Процедура розгляду справи безкоштовна. Процедура розгляду справ Судом є письмовою, що не потребує вашої особистої присутності у Суді. Вас обов'язково буде поінформовано про будь-яке рішення, винесене Судом у вашій справі.

Особливості вирішення земельних спорів у Європейському суді з прав людини

Аналізуючи практику ЄСПЛ у справах проти України, в яких присутній земельно-правовий елемент, варто поділити їх на декілька груп.

Перша група стосується порушення ст. 1 Першого протоколу Конвенції про захист прав людини і основоположних свобод, яка передбачає, що «кожна фізична або юридична особа має право мирно володіти своїм майном. Ніхто не може бути позбавлений своєї власності інакше як в інтересах суспільства і на умовах, передбачених законом і загальними принципами міжнародного права».

Для сфери регулювання земельних відносин важливе значення має те, що термін «майно» ЄСПЛ поширює також на матеріальні активи, щодо яких заявник може заявляти щонайменше «законне сподівання» їх фактичного отримання. Такими активами може бути «законне сподівання» на виділення в натурі конкретної земельної ділянки й оформлення прав на неї, яке повинні були забезпечити державні органи на підставі прийнятих рішень. Неможливість для особи мати виконане рішення «протягом розумного строку» є втручанням в її право на мирне володіння своїм майном. Окрім того, право мирного володіння своїм майном ЄСПЛ поширює на випадки не лише набуття земельних ділянок у власність, а й у довгострокове користування. Позиція ЄСПЛ полягає у тому, що право особи на земельну ділянку, яка надана їй для постійного користування, є «володінням», що підпадає під дію ст. 1 Першого протоколу Конвенції про захист прав людини і основоположних свобод. Так, у справі ЄСПЛ «Остапенко проти України» від 14.06.2007 Суд констатував, що є порушення п. 1 ст. 6 Конвенції (щодо права кожного на справедливий і публічний розгляд його справи впродовж розумного строку незалежним і безстороннім судом) та ст. 1 Першого протоколу (щодо права кожної фізичної або юридичної особи мирно володіти своїм майном), оскільки заявник –

фермер із м. Новий Буг Миколаївської області протягом 13 років (з липня 1993 року по лютий 2006 року) не міг захистити своє право на розширення земельної ділянки для ведення фермерського господарства внаслідок невиконання рішень національного суду. При розгляді справи у ЄСПЛ Уряд України стверджував, що ділянка землі, з приводу якої скаржитись заявник, не може розглядатись як його «власність» у сенсі ст. 1 Першого протоколу, оскільки рішення від 04.04.2000 передбачає передачу землі у довгострокове користування, а не у власність. Європейський суд відхилив аргумент Уряду з приводу того, що перехід землі в довгострокове користування не є переходом у власність.

Водночас важливим для регулювання земельних відносин в Україні є практика ЄСПЛ, відповідно до якої під поняття «майно», що зазначене у ст. 1 Першого протоколу, можуть підпадати:

а) матеріальні активи, такі як борги, щодо яких заявник може заявляти щонайменше «законне сподівання» їх фактичного отримання (рішення «PineValley Developments Ltd and Others v. Ireland» від 29.11.1991, рішення «Pressos Compania Naviera S.A. and Others v. Belgium» від 20.11.1995);

б) «скарга», якщо вона достатньо доведена для того, щоб бути виконаною (рішення «Burdov v. Russia» від 07.05.2002, рішення «Stran Greek Refineries and Stratis Andreadis v. Greece» від 09.12.1994).

Звертаючись до матеріалів цієї справи, Суд зауважує, що відповідно до судового рішення від 04.04.2000 органи державної влади повинні були забезпечити заявникові виділення в натурі конкретно визначеної ділянки з фонду державних резервних земель сільськогосподарського призначення та видати заявнику свідоцтво про право довгострокового користування зазначеною ділянкою. Відповідно, з моменту ухвалення рішення від 04.04.2000 заявник мав установлене «законне сподівання» отримати таке майно, оскільки рішення було остаточним та було відкрите виконавче провадження. Тому скарга заявника була достатньо доведена для того, щоб становити «майно», яке є основою сфери застосування ст. 1 Першого протоколу Конвенції про захист прав людини і основоположних свобод.

Друга група рішень ЄСПЛ у справах проти України, які містять земельно-правовий елемент, стосується специфіки застосування доктрини *ultra vires* (за межами повноважень) з метою гарантування захисту від помилок органів державної влади, які діють у земельних відносинах за межами повноважень, наданих їм національним законодавством.

Так, у справі ЄСПЛ «Рисовський проти України» від 20.10.2011 визнано порушення п. 1 ст. 6 Конвенції (щодо права на справедливий і публічний розгляд справи упродовж розумного строку незалежним і безстороннім судом) унаслідок тривалого невиконання рішення суду 1994 р., яким сільську раду було зобов'язано відвести в натурі земельну ділянку для його фермерського господарства; ст. 1 Першого протоколу (щодо права володіти своїм майном) унаслідок неможливості отримати в натурі земельну ділянку, виділену заявнику для ведення фермерського господарства відповідно до рішення 1992 року; ст. 13 (щодо права на ефективний засіб юридичного захисту в національному органі), оскільки заявник не мав у своєму розпорядженні ефективного засобу юридичного захисту щодо своїх скарг згідно з п. 1 ст. 6 Конвенції та ст. 1 Першого протоколу. Водночас ЄСПЛ, базуючись на своїх рішеннях у справах проти інших держав, зокрема рішенні від 24.06.2003 у справі «Стреч проти Сполученого Королівства» / «*Stretch v. the United Kingdom*», зазначив, що принцип «належного урядування», зазвичай, не повинен перешкоджати державним органам виправляти випадкові помилки, навіть ті, причиною яких є їхня власна недбалість. Будь-яка інша позиція була б рівнозначною *inter alia*, санкціонуванню неналежного розподілу обмежених державних ресурсів, що саме собою суперечило б загальним інтересам. З іншого боку, потреба виправити минулу «помилку» не повинна непропорційним чином втручатися в нове право, набуте особою, яка покладалася на легітимність добросовісних дій державного органу. Державні органи, які не впроваджують або не дотримуються своїх процедур, не повинні мати можливість отримувати вигоду від своїх протиправних дій або уникати виконання своїх обов'язків. Ризик будь-якої помилки державного органу повинен покладатися на державу, а помилки не можуть виправлятися за рахунок осіб, яких вони стосуються. У контексті скасування

помилково наданого права на майно принцип «належного урядування» може потребувати виплати відповідної компенсації чи іншого виду належного відшкодування колишньому добросовісному власникові.

Третя група рішень ЄСПЛ у справах проти України, які містять земельно-правовий елемент, стосується доступу особи до правосуддя при захисті своїх дійсних чи уявних земельних прав. Зокрема, відмову суду вжити практичних заходів для розв'язання проблеми щодо доступу громадянина до будинку та земельної ділянки, оскільки суди не мають відповідної юрисдикції, ЄСПЛ прирівняв до відмови особі у правосудді, що позбавляє самої суті права заявника на доступ до суду, гарантованого п. 1 ст. 6 Конвенції про захист прав людини і основоположних свобод. Зокрема, у справі ЄСПЛ «Пономаренко проти України» від 14.06.2007 заявник скаржився на ствердження порушення його майнових прав та відсутність можливості захистити ці права в судовому порядку. В своїх поданнях до національних судів він зазначав про втручання у його право доступу до належних йому будинку та земельної ділянки. Заявник стверджував, що втручання мало триваючий характер і що органи місцевої влади незаконно відмовилися розв'язати цю проблему. Заявник просив суд вжити практичних заходів для розв'язання проблеми щодо доступу до його власності. Проте суди вирішили, що вони не мають юрисдикції розглядати його скаргу.

На думку ЄСПЛ, така ситуація прирівнюється до відмови у правосудді.

Четверта група рішень ЄСПЛ у справах проти України, які містять земельно-правовий елемент, стосується тлумачення ст. 8 Конвенції щодо права на повагу до приватного і сімейного життя, зокрема в частині забезпечення дотримання справедливого балансу між інтересами особи та інтересами суспільства у сфері використання та охорони земель. Зокрема, у Справі ЄСПЛ «Гримковська проти України» від 21.07.2011 визнано порушення ст. 8 «Право на повагу до приватного і сімейного життя» Конвенції, що полягало у недотриманні справедливого балансу між інтересами заявниці та інтересами суспільства, оскільки: 1) держава не змогла довести, що до моменту використання дороги по вулиці Ч. як автомагістралі

проведено адекватне екологічне дослідження наслідків такого використання та в подальшому здійснено належну екологічну політику; 2) заявниця не мала ефективної можливості впливати на процес прийняття рішень щодо використання дороги по вулиці, на якій вона проживає, як автомагістралі, включно з оскарженням у незалежному органі.

Розглянувши справу, ЄСПЛ дійшов висновку, що сукупний вплив шуму, спричинений магістральною дорогою, значною мірою не дав заявниці можливості користуватися правами, гарантованими ст. 8 Конвенції.

Досліджуючи питання щодо специфіки практики ЄСПЛ як джерела земельного права України, варто зазначити про низку проблем. Так, застосування рішень ЄСПЛ при регулюванні земельних відносин ускладнюється відсутністю систематизованих рішень Суду в сфері земельних відносин, невизначеністю поняття «практика ЄСПЛ», а також нечіткістю законодавчих приписів щодо того, яка практика суду є джерелом земельного права – у справах проти України чи вся практика взагалі.

Законом України «Про виконання рішень та застосування практики Європейського суду з прав людини» під рішеннями вказаного Суду розуміються саме рішення у справах проти України, а саме: а) остаточне рішення ЄСПЛ у справі проти України, яким визнано порушення Конвенції про захист прав людини і основоположних свобод; б) остаточне рішення ЄСПЛ щодо справедливої сатисфакції у справі проти України; в) рішення ЄСПЛ щодо дружнього врегулювання у справі проти України; г) рішення ЄСПЛ про схвалення умов односторонньої декларації у справі проти України. До практики Європейського суду, яка визнається джерелом права, зокрема й земельного права, у ст. 1 вказаного Закону віднесено практику ЄСПЛ та Європейської комісії з прав людини. На звернення групи народних депутатів з клопотанням дати офіційне тлумачення ст. 17 Закону України «Про виконання рішень та застосування практики Європейського суду з прав людини», згідно з якою суди під час розгляду справ застосовують практику Європейського суду з прав людини як джерело права, Конституційний Суд України відмовив у відкритті конституційного провадження внаслідок відсутності правового обґрунтування практичної необхідності в офіційному тлумаченні вказаних положень.

Контрольні питання

1. Порядок розгляду земельних спорів у цивільних судах.
2. Порядок розгляду земельних спорів у адміністративних судах.
3. Порядок розгляду земельних спорів у господарських судах.
4. Визначення підсудності земельних спорів.
5. Які земельні спори вирішуються в порядку адміністративного провадження?
6. Які реквізити повинен містити адміністративний позов про земельний спір?
7. Зміст позовних вимог у адміністративному позові про земельний спір.
8. Процесуальні права сторін при розгляді спору в адміністративному провадженні.
9. Поняття позовної давності та початок її перебігу в адміністративному провадженні.
10. Які документи необхідно долучати при розгляді земельного спору в адміністративному провадженні?
11. Термін вирішення земельних спорів органами місцевого самоврядування.
12. Термін вирішення земельних спорів органами виконавчої влади з питань земельних ресурсів.

Список використаних джерел

1. Лейба Л. В. Забезпечення законності при вирішенні земельних спорів. *Проблеми забезпечення законності у сфері земельних та аграрних правовідносин*. 2006. № 1. С. 50–52.
2. Лейба Л. В. Правове забезпечення вирішення земельних спорів, пов'язаних з орендою землі. *Проблеми законності*. 2008. № 95. С. 149–154.
3. Мельник М. П. Доказування при розгляді земельних спорів в адміністративному судочинстві України : автореф. на здобуття наук. ступеня канд. юрид. наук : спец. 12.00.07. Ірпінь, 2012. 20 с.
4. Мельник М. П. Правило допустимості при розгляді земельних спорів в адміністративному судочинстві України. *Юридична наука та правоохоронна діяльність*. 2012. № 13. С. 236–239.
5. Осетинський А. Юрисдикція судів з розгляду земельних спорів: розмежування чи конкуренція? *Право України*. 2009. № 9. С. 45–48.

6. Погрібний О. Щодо місця інституту земельних спорів у системі земельного права. *Право України*. 2009. № 9. С. 11–14.
7. Погрібний О. О. Окремі питання вирішення земельних спорів. *Проблеми законності*. 2009. № 100. С. 175–187.
8. Романюк Я., Майстренко Л. Проблеми розмежування адміністративної та цивільної судових юрисдикцій щодо земельних спорів: перспективи розв'язання унаслідок оновлення процесуального законодавства. *Право України*. 2017. № 8. С. 83–99.
9. Сендзюк Т. До питання про вирішення земельних спорів. *Вісник наукового товариства курсантів та студентів ЛьвДУВС*. 2012. С. 191–193.
10. Скічко К. І. Правові проблеми вирішення земельних спорів щодо відчуження земельних ділянок. *Часопис Київського університету права*. 2017. № 2. С. 331–334.
11. Уліцький А. Практика вирішення спорів, пов'язаних із самовільним зайняттям земельних ділянок та самочинним будівництвом. *Право України*. 2009. № 9. С. 59–61.
12. Фальковський А., Майстренко М. Застосування судами України рішень Європейського Суду з прав людини при розгляді земельних спорів. *Право України*. 2016. № 12. С. 124–131.
13. Юрченко В. П. Судова практика при вирішенні земельних спорів: шляхи розв'язання юрисдикційних проблем. *Держава і право*. 2012. № 56. С. 213–218.
14. Земельні спори та способи їх вирішення. Відповідальність за порушення земельного законодавства України. Надання земельних ділянок учасникам АТО : практичний посібник. Київ, 2018. 224 с.
15. Ільницький О. В. Вирішення земельних спорів як форма державного управління земельним фондом. *Соц.-екон. пробл. сучас. періоду України*. 2008. Вип. 6. С. 270–278.

Розділ 5

**ОСОБЛИВОСТІ ВИРІШЕННЯ
ЗЕМЕЛЬНИХ СПОРІВ
ОРГАНАМИ МІСЦЕВОГО САМОВРЯДУВАННЯ.
СУДОВІ ЕКСПЕРТИЗИ
ПРИ ВИРІШЕННІ ЗЕМЕЛЬНИХ СПОРІВ**

- 5.1. Вирішення земельних спорів органами місцевого самоврядування*
- 5.2. Судові експертизи при вирішенні земельних спорів*

**5.1. Вирішення земельних спорів
органами місцевого самоврядування**

Характеризуючи адміністративно-правовий порядок розгляду земельних спорів, закономірним є розпочати аналіз саме з процедури діяльності органів виконавчої влади та місцевого самоврядування. В юридичній літературі радянської епохи пріоритет останніх пояснювався тим, що цей вид спорів під час їх вирішення вимагав участі спеціалістів, які були підготованими з різних галузей знань (і що стосується нормативного матеріалу, і у сфері землеустрою), а тому судовий розгляд не міг забезпечити необхідного рівня фаховості. Істинною ж причиною, вважаємо, було те, що держава, будучи монопольним землевласником, навіть номінально не допускала можливості втрати контролю над розпорядженням земельним фондом на жодному з етапів його використання.

Правові основи регулювання земельних відносин, які виникли, на сучасному етапі були перешкодою у вирішенні низки найважливіших питань ефективного та раціонального використання земель в умовах формування ринкових відносин. Тому чимало принципових положень попередніх років втратили своє регульовальне значення або потребують суттєвого коригування. Перехід до демократичних методів управління в умовах становлення ринку зумовив необхідність нового підходу до правового регулювання земельних

відносин, пов'язаного із скасуванням централізму та монополії державної власності на землю, активним включенням певної частини земельних відносин у ринкову економіку з врахуванням її особливостей. Отож перехід до ринкової економіки зумовив докорінні зміни у формах і методах державного управління у галузі використання та охорони земельних ресурсів і його змісті.

До цього додалося ще й те, що конституційні норми, які зафіксували зміну суспільно-політичного режиму, у ст. 40 та ч. 2 ст. 55¹ задекларували два способи оскарження дій, бездіяльності та рішень органів виконавчої влади, їх посадових і службових осіб. Такий підхід відповідає світовій практиці гарантування прав і свобод громадян. Водночас утворюються різні організаційні форми судового та позасудового захисту прав і свобод людини і громадянина.

Ці зміни відобразилися і на наявному порядку вирішення земельних спорів, після зміни абсолютної державної монополії прав на землю на плюралізм видів цих прав. Відповідно, держава повинна була поступитися своїм пріоритетом перед іншими суб'єктами земельних відносин та забезпечити такий механізм розв'язання спорів між ними, який би повністю відповідав новій природі земельних правовідносин. Виключити позасудовий порядок вирішення спорів було б нелогічним, зважаючи на ті позитиви, які йому характерні.

Аналізуючи співвідношення між судовими та позасудовими формами захисту прав громадян у сучасний період, Н. Ю. Хаманєва, обґрунтовано спростовує побоювання з приводу того, що розширення компетенції судів може зумовити відсторонення від юрисдикційної діяльності органів публічного управління. На її думку, практика показала, що розширення компетенції судових органів не супроводжується обмеженням можливостей оскарження по лінії адміністративної підлеглості. Обидва способи розгляду спорів не виключають один одного, а органи виконавчої влади та судові органи знаходяться у багатоаспектних відносинах між собою, доповнюючи один одного. У зв'язку із цим обидва порядки – елементи єдиної системи забезпечення охорони прав громадян.

¹ Конституція України : Закон України від 28 червня 1996 року № 254к/96-ВР. URL: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/254к/96-вр>

Науково обґрунтоване поєднання вказаних способів дає змогу якнайкраще вирішити проблему розподілу праці, взаємоконтролю між різними органами держави, зміцнення законності, поліпшення механізму прав особи.

Загальновизнаними факторами, які використовуються як аргументи проти існування можливості вирішення спорів у структурі органів виконавчої влади та місцевого самоврядування, є значний суб'єктивізм з боку працівників органів, що розглядають спір, напрям поведінки посадової особи до скаржника, що підсилюється негативними наслідками відомчого характеру вирішення спорів (оскарження дій, бездіяльності чи рішень нижчестоящего органу вищестоящому неефективне через дію негласного принципу «поруки»)².

Однак визначені недоліки мають значною мірою суб'єктивний характер, а не є об'єктивними закономірностями функціонування адміністративно-правової форми вирішення земельних спорів у системі органів виконавчої влади та місцевого самоврядування. Тому відмова від цієї форми, опираючись виключно на констатовані проблеми, була б помилковим і нерациональним кроком порівняно з перевагами, які вона може надати при її налагодженні. Аналогічну позицію висловлено і В. А. Сьоміною.

З огляду на це, основним завданням, яке є перед науковцями та практиками сьогодення, – виявити вразливі місця у системі позасудових форм вирішення земельних спорів в Україні та спільними зусиллями усунути їх, реформуючи адміністративну процедури відповідно до вимог часу.

Нормативними джерелами регулювання адміністративно-правової форми вирішення земельних спорів у органах місцевого самоврядування є ст.ст. 158–161 Земельного кодексу України (бо хоч вони стосуються порядку вирішення земельних спорів загалом, насамперед йдеться про так званий «адміністративний» порядок, оскільки вирішення цих спорів судами здійснюється на підставі судово-процесуальних

² Мелех Л. В. Особливості вирішення земельних спорів органами державної влади та органами місцевого самоврядування. *Актуальні проблеми приватного права в умовах євроінтеграційних процесів в Україні* : науково-практичний семінар (13 листопада 2020 року). С. 37–41.

кодексів) та положення Закону України «Про звернення громадян» (з огляду на загальний предмет його регулювання та первинну природу діяльності органів виконавчої влади та місцевого самоврядування з вирішення спорів на підставі розгляду звернень).

Суб'єктами розгляду спорів у позасудовому порядку Земельного кодексу України є органи місцевого самоврядування і центральний орган виконавчої влади, що реалізує державну політику в сфері земельних відносин і водночас розмежовує їхню компетенцію шляхом вичерпного переліку: органи місцевого самоврядування вирішують земельні спори у межах населених пунктів щодо меж земельних ділянок, які перебувають у власності та користуванні громадян, і дотримання громадянами правил добросусідства, а також спори щодо розмежування меж районів у містах; центральний орган виконавчої влади з питань земельних ресурсів вирішує земельні спори щодо меж земельних ділянок за межами населених пунктів, розташування обмежень у використанні земель і земельних сервітутів.

Розгляд і вирішення цих видів спорів органами місцевого самоврядування і виконавчої влади з питань земельних ресурсів не позбавляє учасників спору права на звернення до суду. Відповідно до ч. 5 ст. 158 Земельного кодексу України³, в разі незгоди власників землі чи землекористувачів з їхнім рішенням спір вирішується судом.

На думку І. І. Каракаша, з цього слід зробити висновок, що досудове врегулювання земельного спору цими органами в межах їх компетенції є обов'язковим. Не погоджуємося з таким твердженням, оскільки воно очевидно суперечить положенням ст.ст. 55, 124 Конституції України⁴, а також поширеному на практиці застосуванню положень Рішення Конституційного Суду України від 09.07.2002, резолютивною частиною якого встановлено, що «...право особи (громадянина України,

³ Земельний кодекс України від 25 жовтня 2001 року № 2768-III. *Відомості Верховної Ради України*. 2002. № 3–4. Ст. 27. URL: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>

⁴ Конституція України : Закон України від 28 червня 1996 № 254к/96-ВР. *Відомості Верховної Ради України*. 1996. № 30. Ст. 141. URL: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/254к/96-вр>

іноземця, особи без громадянства, юридичної особи) на звернення до суду за вирішенням спору не може бути обмежене законом, іншими нормативно-правовими актами. Встановлення законом або договором досудового врегулювання спору за волевиявленням суб'єктів правовідносин не є обмеженням юрисдикції судів і права на судовий захист».

Детальний аналіз дає змогу дійти висновку про наявність окремих колізій у питаннях визначення підвідомчості земельних спорів органам виконавчої влади та місцевого самоврядування, які потребують вирішення з практичного погляду.

По-перше, наприклад Д. В. Ковальський, аналізуючи співвідношення норм земельного законодавства та Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні»⁵, стверджує, що відповідна рада може делегувати свої повноваження у цій сфері її виконавчому органу. Аргументується це посиланням на ст. 33 указанного Закону в частині переліку делегованих повноважень від ради її виконавчому органу. Обсяг і межі повноважень щодо вирішення земельних спорів районних у місті рад та їх виконавчих органів, згідно зі ст. 11 Земельного кодексу України⁶, визначаються відповідними місцевими радами за узгодженням районних у містах радами з урахуванням загально-міських інтересів та колективних потреб територіальних громад районів у містах. Щодо повноважень обласних, Київської та Севастопольської міських та районних рад, то з огляду на те, що за своїми інституційними ознаками ці органи самотужки не здатні розглядати і вирішувати спір, цю сферу компетенції доцільно віднести до делегованих повноважень їх виконавчих органів. Але згадуваний Закон не містить такого припису, як це зроблено в частині визначення повноважень сільських, селищних, міських рад.

Погодитися з цими висновками можна лише щодо необхідності передачі повноважень з вирішення спорів

⁵ Про місцеве самоврядування в Україні : Закон України від 21 травня 1997 року № 280/97-ВР. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/280/97-%D0%B2%D1%80#Text>

⁶ Земельний кодекс України від 25 жовтня 2001 року № 2768-III. *Відомості Верховної Ради України*. 2002. № 3–4. Ст. 27. URL: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>

виконавчим органами відповідних рад, оскільки ради за своїм статусом і нормативно визначеним порядком діяльності не можуть ефективно й оперативно здійснювати такі функції. Водночас така передача функцій має іншу правову природу, ніж її визначено попереднім дослідником. Пп. 5 п. «б» ч. 1 ст. 33 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» чітко визначає вирішення земельних спорів як делеговане повноваження у структурі компетенції виконавчих органів рад. Згідно з абз. 14 ст. 1 цього Закону, під делегованими повноваженнями у ньому розуміються повноваження органів виконавчої влади, надані органам місцевого самоврядування законом, а також повноваження органів місцевого самоврядування, які передаються відповідним місцевим державним адміністраціям за рішенням районних, обласних рад. Отже, виконавчі органи сільських, селищних, міських рад володіють повноваженнями на вирішення спорів з огляду на прямий законодавчий припис і вказані повноваження виконавчих органів рад мають похідну природу не від статусу рад, а як делегування частини повноважень щодо здійснення управління земельним фондом від держави. Зрештою Земельний кодекс України у ч. 3 ст. 58 вказує без конкретизації, що суб'єктом розгляду земельних спорів є орган місцевого самоврядування, до яких, зі змісту абз. 11 ст. 1 та ст. 5 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» належать виконавчі органи сільської, селищної, міської рад.

Складнішою є ситуація із компетенцією обласних і районних рад, оскільки, крім п. «з» ст. 8 та п. «е» ст. 10 Земельного кодексу України⁷, жодних згадок спеціальне законодавство не містить. Глава 4 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні»⁸ – «Повноваження районних, обласних рад» – не згадує про такі функції органів представництва спільних інтересів територіальних громад ні серед виключних повноважень рад, ні серед переліку можливих делегованих повноважень

⁷ Земельний кодекс України : Закон України від 25.10.2001 № 2768-III. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/go/2768-14>.

⁸ Про місцеве самоврядування в Україні : Закон України від 21 травня 1997 року № 280/97-ВР. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/280/97-%D0%B2%D1%80#Text>

органам виконавчої влади (зрештою останнє неможливе хоча б з огляду на те, що за попередніми висновками вирішення земельних спорів органами місцевого самоврядування первинно їм самим делегується державою).

Застосування звичайної аналогії закону для вирішення цього питання, як подекуди пропонується, не відповідало б правовим принципам, оскільки аналогія застосовується щодо подібних за змістом відносин. У цьому ж випадку, співвідношення між статусом виконавчих органів сільської, селищної та міської ради, а також виконавчим органом районних та обласних рад, існують догматичні онтологічно-правові суперечності: варто лише зауважити на те, що ч. 3 ст. 140 Конституції України, абз. 11 ст. 1 та ст. 5 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» визначають перші, як самодостатні елементи системи місцевого самоврядування в Україні, самостійні конституційні органи, тоді як другі – практично позбавлені навіть самостійного статусу (зі змісту ст. 58 вказаного Закону виконавчий апарат районних та обласних рад є робочим «технічним» органом ради, а не повноцінним органом місцевого самоврядування). У таких умовах просте передання повноважень з вирішення спорів виконавчим структурам обласних і районних рад є незаконним. Зрештою, згідно з ч. 1 ст. 144 Конституції України⁹, лише органи місцевого самоврядування наділені конституційним повноваженням з прийняття загальнообов'язкових рішень, у межах визначеної компетенції. Створення будь-яких інших повноцінних органів місцевого самоврядування районними й обласними радами, на які б можна було покласти ці функції, законодавство України та практика його застосування не передбачає.

Отже, аналіз чинного законодавства надає єдину можливість для законного вирішення та розгляду земельних спорів на рівні обласних і районних рад – безпосередня реалізація цими колегіальними представницькими органами цієї процедури шляхом прийняття відповідних рішень, інший порядок вимагає необхідності серйозних інституційних змін у системі місцевого самоврядування на рівні районів і областей.

⁹ Конституція України : Закон України від 28 червня 1996 року № 254к/96-ВР. URL: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/254k/96-вр>

Хоча повноваження органів місцевого самоврядування щодо вирішення земельних спорів прямо впливають зі ст.ст. 8, 9, 12 Земельного кодексу України¹⁰ та передбачені пп. 5 п. «б» ч. 1 ст. 33 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні»¹¹, у спеціальній літературі зазначається, що на практиці участь органів місцевого самоврядування у розгляді спорів зводиться лише до прийняття рішення, а безпосередньо необхідні до розгляду матеріали та проекти цих рішень у більшості міст України готують територіальні органи земельних ресурсів, що є фактично протизаконним. Водночас очевидно така проблема насамперед стосується сільських і селищних рад, для яких ефективна реалізація наданих повноважень з вирішення земельних спорів є пріоритетною, оскільки вони перебувають у найближчому зв'язку до безпосередньо зацікавлених осіб – селян. Причиною такої ситуації визначають відсутність спеціальної структури з питань земельних ресурсів у складі органів місцевого самоврядування.

На нашу думку, такі зауваження слушні лише щодо органів місцевого самоврядування у селах та невеликих містечках, оскільки в укрупнених центрах такі проблеми не видаються можливими через розгалужену структуру виконавчих органів місцевого самоврядування. Наприклад, у структурі виконавчих органів самоврядування міста Львова функціонує окреме Управління природних ресурсів та регулювання земельних відносин, створено узгоджувальну комісію для вирішення земельних спорів Львівської міської ради з представників профільних депутатських комісій, управлінь і департаментів та визначено порядок їх діяльності¹².

Що ж до сільських рад, штат яких загалом передбачає лише декілька осіб та які мають нечисленний виконавчий апарат,

¹⁰ Земельний кодекс України : Закон України від 25.10.2001 № 2768-III. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/go/2768-14>.

¹¹ Про місцеве самоврядування в Україні : Закон України від 21 травня 1997 року № 280/97-ВР. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/280/97-%D0%B2%D1%80#Text>

¹² Мелех Л. В. Особливості вирішення земельних спорів органами державної влади та органами місцевого самоврядування. *Актуальні проблеми приватного права в умовах євроінтеграційних процесів в Україні* : науково-практичний семінар (13 листопада 2020 року). С. 37–41.

то вказані проблеми зумовлені загальною недосконалістю побудови публічного апарату на місцях і, очевидна технічна неможливість (створення спеціальних підрозділів з розв'язання земельних спорів) у їх структурі. Водночас вказана проблема не є підставою для відмови від функціонування системи вирішення земельних спорів у структурі місцевого самоврядування, а необхідно здійснювати пошук альтернативних шляхів виходу із ситуації.

Окрім органів місцевого самоврядування, згідно з ч. 1 ст. 158 Земельного кодексу України¹³, суб'єктом розгляду та вирішення земельних спорів є центральний орган виконавчої влади з питань земельних ресурсів. Таким органом на сьогодні є Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру (Держгеокадастр). Водночас ст. 15 Земельного кодексу України, якою визначено коло повноважень центрального органу виконавчої влади і питань земельних ресурсів, не називає виконання ним функцій, пов'язаних із вирішенням земельних спорів, а про повноваження його місцевих органів – взагалі не згадує. Можна, керуючись вказівкою п. «і» ст. 15 ЗК України¹⁴, припустити, що вирішення земельних спорів входить до обширної категорії «інших питань у галузі земельних відносин відповідно до закону». Натомість підпункт 55 пункту 3 Положення про держгеокадастр передбачає, що з метою організації своєї діяльності держгеокадастр здійснює розгляд звернень громадян з питань, пов'язаних з діяльністю Держгеокадастру, підприємств, установ та організацій, що належать до його сфери і надає роз'яснення з питань, що належать до його компетенції (п.п. 53 п. 3 Положення). Тому можна впевнено констатувати безсистемність у нормативному закріпленні повноважень органів виконавчої влади у цій сфері. Ще більше насторожує те, що історично-ретроспективний аналіз законодавства дає підстави стверджувати, що вказана помилка є не випадковою, а відображає підхід нормотворця до цієї проблеми (ці норми містилися і у попередніх установчих положеннях). Очевидно, що ця проблема є однією з ключових,

¹³ Земельний кодекс України : Закон України від 25.10.2001 № 2768-III. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/go/2768-14>

¹⁴ Там само.

разом із нестабільністю функціонування системи органів виконавчої влади у сфері земельних ресурсів (у 2007 р. Державний комітет по земельних ресурсах був перетворений у Державне агентство земельних ресурсів України, а у 2008 р. останнє реорганізоване у Державний комітет України із земельних ресурсів, а у ході останньої віхи адміністративної реформи з 2010 р. повернувся до функціонування у формі Державного агентства земельних ресурсів України, тепер, з 2015 р. це держгеокадастр), відсутністю практичних навиків та організаційних можливостей, через які на сьогодні констатується практичний застій системи вирішення земельних спорів у структурі компетентних органів виконавчої влади. І воно зрозуміло: відсутність чітких і послідовних приписів щодо повноважень Держгеокадастру зумовлює відсутність необхідності всередині системи опрацьовувати визначену процедуру, виробляти певну практику, що й виражається у абсолютному «застої» вказаної діяльності.

Іншою проблемою у діяльності центральних органів виконавчої влади у сфері земельних ресурсів визнають постійну невідповідність їх номінального та реального правового статусу. Зазвичай вони фактично наділені таким надзвичайно широким обсягом повноважень у сфері регулювання земельних відносин, що подекуди займають у ній монопольне становище. Це може створювати умови для зловживань у середині системи, а захист прав та вирішення спорів через органи на місцях робить практично неможливим. Оскільки, наприклад, Держгеокадастр реалізовує значною мірою повноваження, які передбачають реалізацію правомочностей держави як власника земельних ресурсів у межах України, то, відповідно, він не може бути апіорно об'єктивним та незацікавленим під час вирішення спорів. Тому при черговому реформуванні пропонувалося все-таки реалізувати на практиці модель Держгеокадастру як спеціального органу зі спеціальним статусом, обмеживши коло його повноважень розробленням і впровадженням загальнодержавних програм, що стосуються земельних відносин, та контролем за дотриманням відповідного законодавства. На жаль, констатувати врахування нормотворцем цих слушних пропозицій на сьогодні, з огляду на ранні етапи новітньої адміністративної реформи, ще немає можливості.

Тому першочергово для налагодження системи вирішення земельних спорів органами виконавчої влади з питань земельних ресурсів слід реформувати та увідповіднити з конституційними вимогами правовий статус органів Держгеокадастру, а також із-поміж повноважень останніх нормативно закріпити (у ст. 15 Земельного кодексу України¹⁵ та установчі положення щодо функціонування органів державного управління у сфері земельних ресурсів) вирішення ними земельних спорів у межах визначеної компетенції.

У юридичній літературі піддається критиці відсутність у сьогодишньому нормативному формулюванні чіткого розмежування повноважень з вирішення спорів між органами місцевого самоврядування та органами виконавчої влади на місцях, що призводить до ускладнення ефективного захисту прав громадян. Окремі дослідники причиною цього вважають загальну тенденцію земельного законодавства, коли немає чіткого розподілу компетенції між цими суб'єктами щодо розпорядження землями. Очевидно, саме на підставі цього висновку, Д. В. Ковальський називає проблемним визначення компетенції обласних і районних рад у співвідношенні з органами виконавчої влади з питань земельних ресурсів. На його думку, органи виконавчої влади розглядають і вирішують спори щодо меж земельних ділянок державної власності, які знаходяться за межами населених пунктів, а обласні та районні ради уповноважені вирішувати аналогічні межові спори, пов'язані з земельними ділянками комунальної власності. Але такий висновок дослідника хибний.

На противагу йому Л. В. Лейба вказує, що проблем з таким межуванням нині фактично не існує, а поглиблене вивчення спорів, які вирішуються в позасудовому порядку, показало, що органи місцевого самоврядування вирішують спори, які здебільшого виникають щодо земельних ділянок, розташованих у межах населених пунктів, а органи виконавчої влади з питань земельних ресурсів – що виникають із приводу земельних

¹⁵ Земельний кодекс України : Закон України від 25.10.2001 № 2768-III. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/go/2768-14>

ділянок, які знаходяться за їх межами. Такий висновок справді впливає, на перший погляд, з норм законодавства¹⁶.

Обраний законодавцем територіальний підхід заслуговує на підтримку з огляду на те, що сучасна ситуація в Україні щодо межування земель державної та комунальної власності ускладнила розв'язання питання підвідомчості вирішення спорів. Окрім того, вирішення спорів не може бути прив'язано до форми власності на конкретні земельні ділянки, оскільки повноваження з вирішення спорів є похідним не від права власності (а радше, навпаки – власник не може бути об'єктивним суддею спору), а від повноважень держави щодо здійснення управління земельним фондом, підтримання правопорядку у сфері земельних відносин та необхідності максимально наблизити «юрисдикційні послуги» до споживача з урахуванням територіальної компетенції уповноважених суб'єктів.

Водночас детальний аналіз ч.ч. 3, 4 ст. 158 Земельного кодексу України¹⁷ дає змогу мовити про низку конкретних недоліків, які створюють прогалини та суперечності щодо визначення підвідомчості справ і потребують негайного перегляду для підвищення ефективного використання адміністративно-правової форми вирішення земельних спорів. Насамперед зауважимо, що недосконале застосування мовних прийомів не дає змоги з упевненістю мовити, чи статті однозначно розмежовують повноваження за знаходженням спірних земельних ділянок у межах населених пунктів чи за межами. Зважаючи на те, що повноваження органів місцевого самоврядування поширюються виключно на територію територіальної громади, доцільно висловити припущення про поширення їхньої компетенції на території конкретних сіл, селищ, міст, тобто в межах населених пунктів. Все, що знаходиться за їхніми межами, належить до компетенції органів виконавчої влади з питань земельних ресурсів.

¹⁶ Лейба Л. В. Правове забезпечення вирішення земельних спорів, пов'язаних з орендою землі. *Проблеми законності*. 2008. № 95. С. 149–154.

¹⁷ Земельний кодекс України від 25 жовтня 2001 року № 2768-III. *Відомості Верховної Ради України*. 2002. № 3–4. Ст. 27. URL: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>

Але до цього висновок є два зауваження: по-перше, територія поширення компетенції обласних і районних рад (яка також повинна регулюватися ч. 3 ст. 158 Земельного кодексу України¹⁸) є ширшою за межі територіальних громад й охоплює відповідні адміністративно-територіальні одиниці, а, по-друге, з огляду на нечіткість формулювання, чи поширюється компетенція органів виконавчої влади з питань земельних ресурсів на територію населених пунктів щодо вирішення питань розташування обмежень у використанні земель і земельних сервітутів.

Також недоречне застосування у ч. 3 ст. 158 Земельного кодексу України¹⁹ формулювання «земельні ділянки, які перебувають у власності і користуванні громадян», «додержання громадянами правил добросусідства» створює невизначену прогалину в частині вирішення суперечностей із приводу меж земельних ділянок та дотримання правил добросусідства іноземцями, особами без громадянства, юридичними особами. І якщо перші дві категорії осіб можна списати на наявну загальну проблему Земельного кодексу України щодо охоплення категорією «громадяни» абсолютно різних конституційно-правових категорій, то виключення з цього списку юридичних осіб видається необґрунтованим обмеженням прав цих суб'єктів на додаткові адміністративно-правові засоби захисту земельних прав.

Чинне формулювання компетенції органів місцевого самоврядування практично виключає обласні та районні ради з процедур вирішення земельних спорів, оскільки не залишає жодної з категорії справ, які б підпадали під їх підвідомчість (у межах населених пунктів спори вирішують сільські, селищні та міські ради, а поза їх межами – органи виконавчої влади з питань земельних ресурсів). Водночас повністю позбавити їх розгляду земельних спорів, на нашу думку, є неправильно, з огляду на їхнє значення органу місцевого

¹⁸ Земельний кодекс України : Закон України від 25.10.2001 № 2768-III. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/go/2768-14>

¹⁹ Земельний кодекс України від 25 жовтня 2001 року № 2768-III. *Відомості Верховної Ради України*. 2002. № 3–4. Ст. 27. URL: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>

самоврядування спільного представництва інтересів територіальних громад сіл, селищ та міст (ч. 4 ст. 140 Конституції України, абз. 7 п. 1 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні»), які здійснюють управління об'єктами спільної власності вказаних громад (серед яких можуть бути і земельні ділянки) (ч. 1 ст. 142 Конституції України²⁰, ч. 3 ст. 16 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні»²¹).

Засадничою помилкою є й формулювання у ч. 2 ст. 158 Земельного кодексу України²² компетенції судів як виключної підвідомчості справ з приводу володіння, користування та розпорядження земельними ділянками, що перебувають у власності громадян та юридичних осіб. Таке доволі широке формулювання категорії справ дозволяє охопити її описом практично будь-яку, що стосується прав на землю фізичних та юридичних осіб, а у поєднанні з правилом виключної підвідомчості, фактично усуває законні підстави для вирішення спорів щодо земельних ділянок фізичних та юридичних осіб органами місцевого самоврядування та органами виконавчої влади з питань земельних ресурсів.

Спосіб формулювання підвідомчості земельних спорів органам місцевого самоврядування та органам виконавчої влади є однією з першочергових причин, що не дає змогу застосовувати ці механізми захисту прав як дієві та зводить нанівець намагання їх практичного використання. Так, будь-яку з категорій спорів (наприклад, суперечку з приводу меж земельної ділянки чи розташування обмежень використання щодо земельних ділянок фізичних та юридичних осіб) за бажання, можна витлумачити і як спір з приводу володіння та користування землями. І якщо перші є категоріями підвідомчості органів виконавчої влади чи місцевого самоврядування,

²⁰ Конституція України : Закон України від 28 червня 1996 року № 254к/96-ВР. *Відомості Верховної Ради України*. 1996. № 30. Ст. 141. URL: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/254к/96-вр>

²¹ Про місцеве самоврядування в Україні : Закон України від 21 травня 1997 року № 280/97-ВР. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/280/97-%D0%B2%D1%80#Text>

²² Земельний кодекс України від 25 жовтня 2001 року № 2768-III. *Відомості Верховної Ради України*. 2002. № 3–4. Ст. 27. URL: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>

то останній за своїми формальними ознаками – предмет виключного розгляду судом.

Водночас на необхідності збереження за органами місцевого самоврядування повноважень з вирішення межових спорів наполягають практики, оскільки з-поміж усіх категорій спорів найбільш поширеними і складними у вирішенні є межові спори між сусідами. Первинною ланкою у вирішенні цих спорів є органи місцевого самоврядування, до компетенції яких, відповідно до ч. 3 ст. 158 Земельного кодексу України²³, і належить їх вирішення. З огляду на ст. 124 Конституції України, ще одним із органів, що уповноважений розглядати вказану категорію земельних спорів, є суд. Однак, зважаючи на те, що при зверненні до місцевих рад громадяни уникають необхідності сплати судовий збір, винагороду за послуги адвоката, участь у вирішенні межових спорів, то зручніше довірити останнім вирішення межових питань. Окрім того, спори щодо меж земельних ділянок не випадково віднесені до юрисдикції місцевих рад, оскільки органи місцевого самоврядування, на підставі ст. 118 Земельного кодексу України, надають згоду на розробку проєктів відведення земельних ділянок і приймають рішення про передачу їх у власність, відповідно вони є первинною ланкою. Аналіз численних звернень громадян свідчить, що в органах місцевого самоврядування дієвіше вирішуються межові спори, а складені відповідні акти обстежень надалі можуть слугувати для прийняття сесією місцевої ради рішення про погодження меж та оформлення правовстановлювальних документів на земельні ділянки, за умови відмови одного із землекористувачів погодити межі.

Основними мотивами (чинниками), що впливають на якість вирішення межових спорів органами місцевого самоврядування, можуть бути: наявність у штаті місцевих рад компетентних фахівців-землевпорядників і відповідних узгоджувальних земельних комісій; рівень співпраці із органами виконавчої влади з питань земельних ресурсів; наявність і достатність інформації про правовий статус земельної ділянки, картографічних матеріалів тощо.

²³ Земельний кодекс України : Закон України від 25.10.2001 № 2768-III. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/go/2768-14>

На визначення категорій справ впливає і загальна компетенція відповідних органів. Так, наприклад, зауважуючи, що органи виконавчої влади з питань земельних ресурсів вирішують спори щодо розташування обмежень у використанні земель і земельних сервітутів, водночас слід брати до уваги те, що ч. 2 ст. 100 Земельного кодексу України²⁴ та ч. 1 ст. 402 Цивільного кодексу України²⁵ від 16.01.2003 року не визначають рішення останніх як можливі підстави виникнення сервітутного землекористування. А тому цілком правильним буде припущення, що вказані органи вирішують спори виключно щодо «вже встановлених обмежень чи сервітутів, і аж ніяк з приводу їхнього встановлення».

З урахуванням висловлених зауважень і рекомендацій вважаємо, що ч.ч. 2–4 ст. 158 Земельного кодексу України потребує перегляду та викладу у такій редакції:

«2. Виключно суди вирішують спори щодо розмежування територій сіл, селищ, міст, районів та областей.

3. Органи місцевого самоврядування вирішують земельні спори, які виникають з приводу земельних ділянок, які знаходяться на території підвідомчих їм адміністративно-територіальних одиниць щодо меж таких земельних ділянок, які перебувають у власності або користуванні фізичних чи юридичних осіб, додержання правил добросусідства, розмежування меж районів у містах. Обласні та районні ради вирішують перелічені у цій частині категорії земельних спорів, що виникають з приводу земельних ділянок в межах підвідомчих їм адміністративно-територіальних одиниць, які належать до об'єктів спільної власності територіальних громад, а також спори з приводу земельних ділянок, які будуть передані у становленому законом порядку для їх вирішення територіальними громадами, які знаходяться в межах територій підвідомчих радам адміністративно-територіальних одиниць.

4. Органи виконавчої влади з питань земельних ресурсів вирішують земельні спори щодо меж земельних ділянок,

²⁴ Земельний кодекс України від 25 жовтня 2001 року № 2768-III. *Відомості Верховної Ради України*. 2002. № 3–4. Ст. 27. URL: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>

²⁵ Цивільний кодекс України : Закон України від 16.01.2003 № 435-IV. URL: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/435-15>

крім перелічених у частинах 2 та 3 цієї статті, розташування обмежень у використанні земель та земельних сервітутів».

Процедура вирішення земельних спорів органами місцевого самоврядування та органами виконавчої влади з питань земельних ресурсів є єдиною та ґрунтується на положеннях Земельного кодексу України, Закону України «Про звернення громадян» і прийнятих на їх виконання підзаконних нормативно-правових актах (наприклад, окремі процедурні аспекти розгляду звернень регулюються Інструкцією по діловодству, щодо звернень громадян в органах державної влади і місцевого самоврядування, об'єднаннях громадян, на підприємствах, в установах, організаціях незалежно від форм власності, в засобах масової інформації, затвердженою постановою Кабінету Міністрів України від 14.04.1997, в органах місцевого самоврядування власними актами. На виконання положень загальнодержавного законодавства, органи місцевого самоврядування приймають власні процедурно-процесуальні акти, що регламентують виключно вказані питання (наприклад, Положення про узгоджувальну комісію для вирішення земельних спорів). На жаль, аналіз наявних положень і порядків органів місцевого самоврядування засвідчує ігнорування можливості місцевої влади виправити та доповнити недосконалий централізований порядок вирішення земельних спорів, обмежуючись копіюванням відповідної глави Земельного кодексу України.

Із-поміж дослідників проблем позасудового порядку вирішення земельних спорів простежується тенденція щодо заперечення можливості існування єдиного порядку вирішення земельних спорів як органами місцевого самоврядування, так і органами виконавчої влади, з огляду на різний правовий статус обидвох груп органів, а отже, різні засоби та методи їх врегулювання та вирішення.

Проблема уніфікації процедури звернень громадян та їх розгляду розглядається як одна з ключових проблем законодавства про адміністративні процедури, але виключно щодо відсутності диференціації між органами публічної адміністрації та невладними суб'єктами і недержавними інституціями. Загальний підхід до розгляду заяв спричинений ще соціалістичними традиціями, адже раніше існували лише дві форми

власності. Тому подання заяви і до органу влади, і до адміністрації підприємств (яка теж була фактичним органом державного управління) нічим не відрізнялося.

Водночас у сучасних умовах немає жодних підстав для проведення диференціації однієї й тієї ж процедури з вирішення земельних спорів, для органів виконавчої влади чи органів місцевого самоврядування, оскільки вони є суб'єктами публічного адміністрування і безпідставно вважати, що їхня діяльність у цій сфері містить істотні розбіжності «за своєю природою, формою чи методами, чим обґрунтовується необхідність створення різних порядків. З огляду на це, варто хоча б згадати, що вирішення земельних спорів у системі місцевого самоврядування є делегованим повноваженням, а розмежування повинно проводитися саме по конкретних окремих видах процедур, а не органів, які їх здійснюють.

Кожен процес є певною динамічною системою послідовності дій у взаєминах його суб'єктів, а тому, коли йдеться про явища вказаної природи, першочерговим є визначення його окремих складових. У літературі під такими елементами розуміють стадії процедурно-процесуальної діяльності.

Поділ процесу на стадії має важливе прикладне значення, оскільки задачі, пов'язані із реалізацією права, неможливо вирішити одразу. Стадійність покликана забезпечити правильний розподіл засобів і можливостей, необхідних для ефективного вирішення завдань перед правокористувачем. Завдяки поділу на стадії юридичного процесу, діяльність концентрується на досягненні передусім найнеобхідніших цілей, успішне подолання яких є запорукою ефективної реалізації завдань наступних стадій і всього процесу загалом. Змішування стадій або їх неправильний поділ може призвести до порушення законності.

Однак самостійною стадією можна назвати лише той етап юридичної діяльності, якому характерна сукупність визначених ознак, які характеризують якісну та кількісну сторони процесу. Вони полягають у наступному:

а) поруч із загальними завданнями процесу кожна стадія виконує власні, невиконання яких перешкоджало б продовженню перебігу процесу;

б) на кожній із стадій відбувається повна чи часткова ротація процесуальних суб'єктів;

в) стадія повинна бути сукупністю процесуальних дій і відносин, які здійснюються у певних часових межах й послідовності, встановлених законом та обов'язково закінчуються певним актом, що визначає подальший хід процесу;

г) наступна стадія завжди є перевіркою до попередньої та умовою успішного проведення наступної.

З огляду на такі загальні закономірності розподілу юридично-процесуальної діяльності на стадії, виділяючи значущі етапи юрисдикційної діяльності з вирішення спорів за зверненнями громадян, науковці визначають чотири- або п'ятичленну структуру:

1) порушення провадження (в межах якого можна розглядати і стадію попередньої обробки звернення про вирішення спору, що надійшло до компетентного органу);

2) підготовка юрисдикційного органу до розгляду спору;

3) розгляд звернення по суті і перевірка викладених у ньому фактів про спірну ситуацію, вирішення спору шляхом прийняття відповідного рішення;

4) оскарження рішення;

5) виконання рішення по спору.

З огляду на цей алгоритм діяльності, доцільно проводити конкретне дослідження розгляду та вирішення земельних спорів у органах державної влади і місцевого самоврядування, що надасть йому структурованого характеру.

Відповідно до ст. 159 Земельного кодексу України²⁶, земельні спори розглядаються органами місцевого самоврядування і центральним органом виконавчої влади з питань земельних ресурсів на підставі заяви однієї із сторін. У зв'язку із демократизацією адміністративних процедур та оновленим підходом до їхнього регулювання з державницько-імперативного до публічно-обслуговуючого, аналізоване положення дає підстави стверджувати про перший істотний вияв пріоритету приватних інтересів при процедурі

²⁶ Земельний кодекс України від 25 жовтня 2001 року № 2768-III. *Відомості Верховної Ради України*. 2002. № 3–4. Ст. 27. URL: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>

вирішення земельних спорів за посередництвом позасудової адміністративної форми, оскільки початок його розгляду може покласти лише заява заінтересованої особи. Відсутність звернення свідчить про відсутність інтересу до ситуації її безпосередніх учасників, а тому не дає можливості втручатися у ситуацію і державі чи територіальній громаді з їх владними повноваженнями, крім випадків, коли безпосередньо вони чи уповноважені ними суб'єкти є учасниками спірної ситуації.

Водночас актуальним питанням є правильність визначеної законодавцем форми звернення про вирішення спору – заяви. З аналізу загальних адміністративно-процедурних норм обґрунтовано зроблено висновок, що за своєю юридичною природою провадження за пропозиціями та заявами громадян (як двома самостійними видами звернень згідно з абз. 2, 3 ст. 3 Закону України «Про звернення громадян»²⁷) є неюрисдикційними і лише подальше незадоволення розглядом заяви може викликати ініціювання провадження юрисдикційного характеру – за скаргами громадян, які є загальною формою захисту прав громадян у відносинах із адміністрацією. Крім того, у дослідженнях багатьох науковців поняття «заява» та «скарга» при зверненні розрізняють залежно від статусу осіб: термін «скарга» ототожнюється з нерівноправністю сторін перед органом, що вирішує спір, указує на існування відносин підпорядкування між сторонами спору. А тому правильне визначення форми звернення прямопропорційно впливає на визначення статусу учасників провадження. Вирішення цього питання має важливе значення і з огляду на те, що регулювання провадження за заявами громадян та їх скаргами є різними процесуальними інститутами.

З одного боку, порівняння нормативного визначення скарги (звернення з вимогою про поновлення прав і захист законних інтересів громадян, порушених діями (бездіяльністю), рішеннями державних органів, органів місцевого самоврядування, підприємств, установ, організацій, об'єднань громадян, посадових осіб») вказує на її використання як способу

²⁷ Про звернення громадян : Закон України від 2 жовтня 1996 року № 393/96-ВР. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/393/96-%D0%B2%D1%80#Text>

захисту від неправомірних дій (бездіяльності), рішень виключно суб'єктів владних повноважень, що й є домінуючим у науці при визначенні поняття «адміністративне оскарження». Водночас аналіз спорів, про які можуть заявляти особи органам виконавчої влади та місцевого самоврядування, вказують, що вони стосуються не так відносин з суб'єктами владних повноважень, як приватних осіб. Але поняття «заява» («звернення громадян із проханням про сприяння реалізації закріплених Конституцією та чинним законодавством їх прав та інтересів або повідомлення про порушення чинного законодавства чи недоліки в діяльності підприємств, установ, організацій незалежно від форм власності, народних депутатів України, депутатів місцевих рад, посадових осіб, а також висловлення думки щодо поліпшення їх діяльності») та практика його застосування не відповідає змісту аналогічних відносин при повідомленні про земельний спір до компетентного органу. Це дає змогу окремим дослідникам стверджувати, що використання терміна «скарга» при розгляді справ земельною адміністрацією буде цілком правомірним.

На нашу думку, є чергова колізія законодавства, що не може бути вирішена однозначно при сучасному стані справ і потребує вдосконалення чинного законодавства. Фактично нині заява про вирішення земельного спору є прикладом звернення так званого «змішаного» характеру, поєднуючи риси заяви (щодо клопотання про реалізацію з боку держави власного конституційного права особи на захист) та скарги (щодо звернення про існування порушення прав та необхідність захисту інтересів).

Звернення особи про вирішення земельного спору, на нашу думку, повинно все-таки надалі відбуватися у формі заяви до компетентного органу, що відповідатиме підходу до вирішення спорів як виду адміністративної послуги зацікавленим особам. Це відображатиме істинну правову суть розгляду та вирішення земельних спорів із використанням позасудової форми захисту земельних прав і рівність статусу сторін у спорі. Але при опрацюванні адміністративно-процедурного законодавства повинно бути змінено напрям підходу до заяви як можливої форми звернення у юрисдикційних процедурах.

Тут слід погодитися із позицією, що зміни процедурно-процесуального законодавства останніх років поступово

привели до того, що адміністративний порядок розгляду справ (навіть у частині оскарження дій, бездіяльності чи рішень суб'єктів владних повноважень) є фактично позовним, а поняття «скарга» вживається лише у зв'язку із закоренілими традиціями використання термінології при нормотворенні. А тому, навіть у випадку, коли на підставі Глави 25 Земельного кодексу України йдеться про вирішення спорів за участю суб'єкта владних повноважень немає підстав для зміни форми звернення про вирішення земельного спору. Єдина відмінність полягає у тому, що в разі, коли заява про вирішення спору містить елементи скарги (тобто в ній вказується на порушення прав, свобод чи інтересів осіб із боку публічної адміністрації) субсидіарно до її вирішення повинні застосовуватися норми законодавства про звернення громадян, що регламентують розгляд саме цього виду звернення, а не заяви, що відповідатиме принципу законності у діяльності органів влади. До речі, саме останнім належить правильно кваліфікувати вид звернення, що надійшов, та застосовувати відповідні процедурно-процесуальні норми.

Однією з гарантій прав особи при розгляді земельних спорів є ч. 1 ст. 159 Земельного кодексу України²⁸, якою встановлений спеціальний строк розгляду земельних спорів – один місяць із дня подання заяви особою. Аналіз цього положення свідчить про те, що цей строк охоплює проміжок часу, який починає спливати з моменту подання заяви однією із сторін до відповідного органу, до дня прийняття рішення, оскільки розгляд спору не є самоціллю, а має на меті його вирішення. Не можна погодитися з такою позицією, що цей строк охоплює проміжок часу, який починає спливати з моменту подання заяви до дня першого розгляду спору, оскільки навіть лінгвістичне тлумачення цієї статті загалом указує на те, що поняття «земельні спори розглядаються» включає не лише стадію підготовки справи до розгляду, а й її розгляд («за участю зацікавлених сторін», «перенесення розгляду спору», «повторне відкладення»). З огляду на спеціальний характер аналізованої

²⁸ Земельний кодекс України від 25 жовтня 2001 року № 2768-III. *Відомості Верховної Ради України*. 2002. № 3–4. Ст. 27. URL: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>

норми, вона має пріоритет перед положеннями ст. 20 (Закону України «Про звернення громадян»²⁹. Ч. 2 ст. 159 Земельного кодексу України, передбачаючи перенесення розгляду спору у разі відсутності однієї із сторін та відсутності офіційної згоди на розгляд питання, не визнає можливість продовження цього строку, тобто перенесення та вирішення спору повинно здійснюватися у межах місячного строку.

Необхідним для з'ясування є й питання існування та визначення тривалості строків звернення з заявою про вирішення спору. Земельний кодекс України не містить жодних приписів із цього питання. Посилаючись на норми Закону України «Про звернення громадян», можна констатувати наявність подвійного підходу – для подачі, власне, заяви строки не визначені, тоді як строки пред'явлення скарги регулюються ст. 17 вказаного Закону (один рік з моменту прийняття оскаржуваного рішення, але не пізніше одного місяця з часу ознайомлення громадянина з ним). Але і у цьому випадку дослідники зауважують, що, по-перше, строки оскарження встановлюються виключно щодо рішень суб'єктів владних повноважень, залишаючи поза увагою їх дії і бездіяльність, а, по-друге, ці строки є надзвичайно обмеженими.

Така ситуація не відповідає засадам правової визначеності особи в її статусі, а отже, і принципу верховенства права – відсутність строку, протягом якого особа може звернутися із заявою про вирішення спору, а отже, за захистом свого порушеного права, зумовлює загрозу довільного маніпулювання з її боку правом порядком, недобросовісного використання та можливості зловживання своїми правами. На нашу думку, вказані строки захисту повинні співвідноситися із визначеними процесуальними строками захисту прав у судовому порядку, які є базовими для всієї моделі державного захисту прав, свобод та інтересів осіб.

У зв'язку із цим Главу 25 Земельного кодексу України слід доповнити ст. 158-1 такого змісту:

«1. Особа може звернутися із заявою про вирішення земельного спору протягом трьох років від дня, коли вона

²⁹ Про звернення громадян : Закон України від 2 жовтня 1996 року № 393/96-ВР. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/393/96-%D0%B2%D1%80#Text>

дізналася або повинна була дізнатися про порушення своїх прав, свобод або охоронюваних законом інтересів, крім випадків, встановлених законом.

2. У разі, якщо порушення прав особи зумовлено рішенням, дією чи бездіяльністю суб'єкта владних повноважень, строк звернення із заявою про вирішення спору між особою та цим суб'єктом владних повноважень становить шість місяців з дня, коли особа дізналася або повинна була дізнатися про порушення своїх прав, свобод або охоронюваних законом інтересів, крім випадків, встановлених законом.

3. Заяви, подані з порушенням зазначених строків, не розглядаються.

4. Пропущений з поважної причини строк може бути поновлений органом, що розглядає спір, за клопотанням особи».

Підставою подання заяви про вирішення земельного спору може бути як реально існуюче порушення права або охоронюваного законом інтересу, так і гіпотетичне (коли скаржник перебуває під впливом помилки стосовно належних йому прав та факту їх порушення).

Вимоги до заяви Земельним кодексом України не встановлені, але виходячи з загальних вимог законодавства, вона повинна відповідати положенням ст.ст. 5, 8 Закону України «Про звернення громадян»³⁰. Тобто, у зверненні має бути зазначено прізвище, ім'я, по батькові, місце проживання громадянина (за аналогією повне найменування юридичної особи та її місцезнаходження – юридична адреса), викладено суть порушеного питання заяви, прохання чи вимоги. Звернення може бути усним (викладеним громадянином і записаним посадовою особою на особистому прийомі) чи письмовим, надісланим поштою або переданим особою до відповідного органу, установи особисто чи через уповноважену ним особу, якщо ці повноваження оформлені відповідно до чинного законодавства. Письмове звернення повинно бути підписано заявником (заявниками) із зазначенням дати. Від імені юридичної особи звернення підписується відповідною посадовою особою, яка уповноважена на це згідно з її установчими документами.

³⁰ Про звернення громадян : Закон України від 2 жовтня 1996 року № 393/96-ВР. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/393/96-%D0%B2%D1%80#Text>

Письмове звернення без зазначення місця проживання, не підписане автором (авторами), а також таке, з якого неможливо «встановити авторство, визнається анонімним і розгляду не підлягає. Не розглядаються також повторні звернення одним і тим же органом від одного і того ж громадянина з одного і того ж питання, якщо перше вирішено по суті, а також ті звернення, терміни подачі яких визначені законодавством (очевидно, у нормі закону йдеться про ті звернення, які подані із порушенням такого терміну) та звернення осіб, визнаних судом недієздатними.

Основний обов'язок державних органів на цій стадії – прийняти заяву та зареєструвати її. У разі ж наявності підстав для відмови у розгляді звернення керівник органу приймає рішення про припинення розгляду такого звернення, про що повідомляється особі, яка подала звернення (ч. 3 ст. 8 Закону України «Про звернення громадян»³¹).

Формулювання цього положення є дещо суперечливим, оскільки рішення про припинення розгляду зазвичай недоцільно приймати, оскільки як такий розгляд по суті ще й не розпочато. Тут слід мовити про відмову від розгляду заяви, а у проєкції на провадження з вирішення земельного спору – відмову в порушенні провадження за заявою. Зрештою цим шляхом і прямує практика – керівник відповідного органу повідомляє про неможливість розгляду звернення заявнику у зв'язку із невідповідністю звернення вимогам Закону України «Про звернення громадян». Виняток становлять випадки, коли обставини, що перешкоджають розгляду, будуть встановлені в ході вирішення спору.

Одним із обов'язків суб'єкта владних повноважень у цьому разі визначено повідомити особу про недопустимість розгляду її звернення. Реалізація вказаного обов'язку є проблематичною, коли йдеться про анонімні звернення. Хоча водночас інформування особи про те, що її звернення не може бути розглянуто, має важливе значення для виправлення нею недоліків та використання адекватних форм захисту власних прав. Вважаємо, що в таких випадках повинні вживатися

³¹ Про звернення громадян : Закон України від 2 жовтня 1996 року № 393/96-ВР. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/393/96-%D0%B2%D1%80#Text>

оптимальні заходи щодо з'ясування заявника та його подальшого інформування про недоліки звернення і необхідність їх виправлення. В разі ж, якщо встановити заявника все-таки неможливо, прийняті щодо анонімних звернень рішення, із максимально інформативними відомостями, що дозволяють ідентифікувати своє звернення заявнику (наприклад, прізвище й ініціали, або визначення предмета спору, щодо розв'язання якого подано заяву), повинні розміщуватися на дошках оголошень у органах або за можливості у місцевих відомчих ЗМІ. Дата вказаного розміщення вважатиметься часом отримання заявником відповідного рішення.

Слід позитивно відзначити практику функціонування спеціальних підрозділів, які при подачі письмових звернень одразу ж перевіряють дотримання заявниками хоча б елементарних правил їх подання та зумовлюють зниження рівня помилок, що ведуть до відмови у розгляді звернень (наприклад, діяльність з прийняття звернень громадян адміністративно-господарського управління та управління «Дозвільний офіс» Львівської міської ради).

На стадії підготовки справи до розгляду орган повинен вживати заходів для виявлення заінтересованих осіб та повідомлення їх про прийняття справи до розгляду, проводити збір документів, необхідних для розгляду, вчиняти інші дії для забезпечення швидкого й ефективного розгляду справи, досліджувати подані докази та заявлені клопотання осіб.

Із-поміж цих дій ми можемо виявити ознаки існування та вияву публічного інтересу у вирішенні спору та врегулюванні спірних відносин, що можливо суперечить тенденції диспозитивності процедури, наближаючи її до засад офіційності діяльності. Але водночас такі дії, на нашу думку, є необхідними, оскільки допомагають органу, який почав вирішення земельного спору, забезпечити справедливість свого рішення, зміцнюючи управлінський авторитет, не покладаючись виключно на добросовісність і сумлінність сторін у спорі. Зважаючи також на те, що при позасудовому захисті власних прав громадяни рідко користуються послугами фахівців, рівень поданих ними документів з правового погляду є надзвичайно низьким. А тому проведення таких дій на підготовчій стадії повинно бути закріплено на законодавчому рівні. Орган

виконавчої влади з питань земельних ресурсів чи місцевого самоврядування при вирішенні земельного спору не керується та не повинен керуватися судовим принципом змагальності та диспозитивності сторін, який не відповідає природі їх діяльності. Визначальним тут повинен бути закріплений на сьогодні у абз. 2 ст. 19 Закону України «Про звернення громадян»³² як принцип всебічного та повного з'ясування об'єктивної істини.

Однак перевага публічного інтересу при розв'язанні земельних спорів не повинна мати абсолютного значення, а обґрунтовано узгоджуватися із першочерговими інтересами особи, що звернулася за захистом свого права із заявою. На це вказує хоча б положення законодавства про те, що розгляд та вирішення спорів проходить за участі зацікавлених осіб, які повинні бути завчасно повідомлені про час і місце розгляду спору. У разі відсутності однієї із сторін при першому вирішенні питання і відсутності офіційної згоди на розгляд питання розгляд спору переноситься. Повторне відкладання розгляду спору може бути лише з поважних причин (ч. 2 ст. 159 Земельного кодексу України). Водночас, згідно з ч. 3 ст. 159 Земельного кодексу України, відсутність однієї із сторін без поважних причин при повторному розгляді земельного спору не зупиняє його розгляд і прийняття рішення.

Ця норма, на нашу думку, є некоректно сформульована як за своїм змістом (оскільки повторного розгляду одного й того ж спору не може відбуватися згідно з ч. 2 ст. 8 Закону України «Про звернення громадян», а радше йдеться про повторне засідання в межах одного розгляду), так і за суттю – стосовно статусу сторін у процесі вирішення спору: відсутність заявника повинна братися до уваги, оскільки свідчить про втрату ним інтересу в справі. В цьому випадку продовження розгляду та винесення рішення є лише витратою ресурсів.

З огляду на це, пропонуємо ч. 3 ст. 159 Земельного кодексу України³³ викласти у такій редакції: «При повторній

³² Про звернення громадян : Закон України від 2 жовтня 1996 року № 393/96-ВР. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/393/96-%D0%B2%D1%80#Text>

³³ Земельний кодекс України від 25 жовтня 2001 року № 2768-III. *Відомості Верховної Ради України*. 2002. № 3–4. Ст. 27. URL: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>

відсутності заявника без поважних причин на засіданні органу, що розглядає земельний спір, розгляд справи по суті припиняється з наступним повідомленням заявника, за винятком випадків, коли від нього надійшло клопотання про розгляд справи за його відсутності. Відсутність інших заінтересованих осіб без поважних причин при повторному засіданні органу, що розглядає земельний спір, не зупиняє його розгляд та прийняття рішення».

Оскільки рішення про припинення розгляду спору не містить вирішення звернення по суті, законодавство не передбачає обмежень щодо повторного звернення із вказаною заявою про вирішення того ж спору.

Права й обов'язки сторін при розгляді земельних спорів відіграють важливу роль в їх об'єктивному та обґрунтованому вирішенні. Так, відповідно до ст. 160 Земельного кодексу України, сторони, які беруть участь у земельному спорі, мають право знайомитися з матеріалами щодо цього спору, робити з них виписки, брати участь у розгляді земельного спору, подавати документи й інші докази, порушувати клопотання, давати усні та письмові пояснення, заперечувати проти клопотань та доказів іншої сторони, одержувати копію рішення щодо земельного спору, і, у разі незгоди з цим рішенням, оскаржувати його. Цей перелік може бути доповнений загальними правами громадян про розгляд звернень, зокрема передбаченими ст. 18 Закону України «Про звернення громадян»³⁴ щодо використання послуг адвоката, організації, яка здійснює правозахисну функцію, оформивши це уповноваження у встановленому законом порядку; висловлення усно або письмово вимоги щодо дотримання таємниці розгляду заяви чи скарги; вимога відшкодування збитків, якщо вони стали результатом порушень встановленого порядку розгляду звернень.

Отже, ці права значною мірою повторюють процесуальні права сторін у суді, забезпечуючи гласність розгляду спору, врахування інтересів та позицій обидвох сторін у спорі.

³⁴ Про звернення громадян : Закон України від 2 жовтня 1996 року № 393/96-ВР. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/393/96-%D0%B2%D1%80#Text>

Водночас у літературі одним із напрямів реформування адміністративного способу вирішення земельних спорів визначається розширення у законодавчому порядку обсягу прав та обов'язків учасників спору та органів, які їх розглядають. У межах цієї пропозиції та з огляду на необхідність підвищення ролі ініціативи сторін, доцільно видається доповнення по-вноважень сторін можливістю заявляти в процесі розгляду спору клопотання про припинення розгляду спору за примиренням між ними або ж відмовлятися від своєї заяви. На сьогодні ні спеціальне, ні загальне законодавство таких прав сторін розгляду спору не передбачає, хоча дослідники не заперечують можливості застосування цього інституту вже сьогодні, обмеживши його застосування необхідними гарантіями суспільних інтересів. Але у разі надходження такого клопотання, орган виконавчої влади з питань земельних ресурсів чи місцевого самоврядування повинні одразу ж офіційно припинити розгляд спору з огляду на ту обставину, що інтереси учасника повинні бути забезпечені максимально, а таке клопотання є виразом його інтересів. Доцільно субсидіарно застосовувати правила судочинства щодо мирової угоди, згідно з якими умови примирення повинні попередньо подаватися органу влади, але таке подання умов примирення повинно мати лише повідомний характер для того, щоб, враховуючи інтереси учасників спору, забезпечити виконання контрольно-наглядових функцій органів публічного управління та запобігти існуванню протиправних домовленостей. У разі виявлення ознак незаконності в умовах такого примирення сторін, орган, який розглядав спір, зможе звернутися з повідомленням про необхідність перевірки до правоохоронних органів. Така умова буде ще одним механізмом прояву виконання публічно значущих завдань при розгляді та вирішенні земельних спорів та водночас розумного компромісу із приватними інтересами учасників.

На жаль, жодного слова законодавство не містить і про таку частину процедури розгляду та вирішення спору, як доказове право, фактично відносячи питання визначення джерел установлення фактичних обставин справ на розсуд органу управління. Це створює величезну прогалину, що дає можливість зловживання особами своїм посадовим становищем,

ухвалюючи неочевидні та необґрунтовані рішення. З огляду на це, слід підтримати позицію, за якою розроблені проекти нормативно-правових актів про адміністративну процедуру передбачають включення низки норм про докази, їхні джерела і порядок оцінки. Проведення в цьому випадку аналогії із судовою діяльністю є абсолютно виправданою, позаяк доказування як діяльності при обидвох способах вирішення спорів повинна відбуватися за однаковими правилами і принципами, оскільки виконує ті ж завдання – встановлення істини у справі.

Важливим моментом є прийняття рішення (з погляду юридичної природи – індивідуального адміністративного акта).

Із-поміж вимог, які висувуються до рішення за результатами розгляду земельних спорів, необхідно насамперед виокремити традиційні: законність, доцільність, справедливість, обґрунтованість. Рішення можна вважати законним, якщо орган, який здійснює розгляд справи за скаргою, дотримується процедурних норм, усебічно перевірив обставини справи та вирішив її відповідно до норм матеріального права, що підлягають застосуванню до цих правовідносин. Доцільність рішення виявляється у закріпленні в ньому найоптимальнішого варіанту вирішення справи, що базується на законності та відповідає цілям правового регулювання. Обґрунтованим доречно вважати акт, який, по-перше, базується на ретельно перевірених фактах, у результаті аналізу і юридичної оцінки яких досягнута об'єктивна істина у справі; по-друге, рішення зафіксоване в акті логічно впливає з аналізу фактів та обставин справи. З огляду на це, в рішенні прийнято виокремити вступну, описову, мотивувальну і резолютивну частини. Крім того, в літературі пропонується необхідним атрибутом рішення у земельних спорах передбачити місце розташування та межі спірної земельної ділянки, її розмір, для того, щоб такі акти були більш чіткими та зрозумілими, з чим, на нашу думку, слід погодитися.

Рішення передається сторонам у 5-денний термін із часу його прийняття. З тлумачення цього положення слід зробити висновок, що подальше застосування владного припису, визначеного у рішенні, повністю залежить від бажання учасника, на чию користь воно винесене. Водночас реалізація рішень

органів місцевого самоврядування і органів виконавчої влади з питань земельних ресурсів є кінцевою метою їхнього вирішення. Тому ці органи зобов'язані передбачити дійсні заходи з їх виконання на стадії розгляду спору. Сприяє їх виконанню обов'язковий характер рішень, тобто вони є підставою виконання дій, які в ньому визначені, та застосування в разі їх невиконання, примусової сили держави.

Однак питання виконання прийнятого рішення є однією з гострих проблем адміністративного позасудового вирішення земельних спорів. Виконання рішення щодо земельних спорів здійснюється органом, який прийняв це рішення (ч. 2 ст. 161 Земельного кодексу України). Аналогічне зобов'язання органів забезпечувати поновлення порушених прав і реальне виконання прийнятих у зв'язку із зверненнями рішень передбачає і абз. 6 ст. 19 Закону України «Про звернення громадян». Однак ні ці норми Закону, ні норми інших актів не врегульовують порядок виконання прийнятих рішень. Водночас більшість із них є лише підставами для подальшої імплементації визначених ними фактів у правову дійсність через правозастосування з боку інших суб'єктів владних повноважень. Так, наприклад, п. 1.4. Положення про узгоджувальну комісію для вирішення земельних спорів у Львівській міській раді визначає, що її рішення є лише підставою для прийняття ухвали міської ради з питань, що є предметом діяльності комісії та становлять її підвідомчість. За такої ситуації, будь-яке, зокрема і прийняте на користь громадянина рішення, не обов'язково буде виконано адресатом добровільно, а механізми його примусового виконання відсутні згідно з правовим статусом органів, які вирішують спори. І єдиним механізмом для забезпечення реалізації такого рішення є судове оскарження. Без зміни ситуації щодо виконання рішень з вирішення земельних спорів органами публічного управління надалі під загрозу потрапляє ідея функціонування, оскільки «...однією з умов, необхідних для належного гарантування прав громадян, є така організаційно-правова система розгляду звернень, коли не тільки забезпечується швидке прийняття рішення, але, одночасно, вживаються заходи до його виконання».

Отож рішення за результатами розгляду земельного спору може бути оскаржено і до вищестоящого органу (йтиметься

про традиційне провадження за скаргами громадян на рішення суб'єктів владних повноважень), і до суду. Ця норма виражає важливе значення інтересу особи, яка має право вимагати перегляду рішення. Але на практиці дія цієї норми коректується особливостями функціонування апарату держави. Зокрема кожен із вищестоящих органів системи, з огляду на дії принципів централізації, підконтрольності та ієрархічності апарату держави, наділений контрольними повноваженнями щодо підлеглих, які реалізуються ним шляхом проведення систематичних (планових) або й нерегулярних (позапланових) перевірок.

Оскільки невід'ємною складовою виконання функцій управління земельним фондом, переліченими органами, які вирішують земельні спори, є й контроль у визначеній сфері діяльності, доволі часто описана процедура може мати продовження щодо належного реагування на виявлені порушення у процесі розгляду спору. Найбільш часто на практиці трапляється подальше притягнення до відповідальності або ж звернення із вимогами про відшкодування шкоди, завданої державі.

Отже, позасудовий порядок вирішення земельних спорів має чималу кількість переваг. На шляху розвитку законодавець вибрав правильний шлях використання позасудового порядку вирішення спорів як альтернативного, але не обов'язкового, що зумовило додаткову гарантію прав громадян без будь-якої шкоди для функціонування держави як демократичної, соціальної та правової.

У науковій літературі висловлено думку про необхідність врегулювати процес позасудового вирішення земельних спорів на рівні окремого уніфікованого нормативного акту, які б наближали його за рівнем процесуальних гарантій до судового. На нашу думку, вказана проблема може бути вирішена шляхом реформування законодавства про адміністративні процедури та доопрацювання положень Глави 25 Земельного кодексу України. Прийняття окремих нормативних актів є недоцільним і зумовить зайве дублювання, а отже, невиправдане нагромадження нормативного матеріалу. Щодо зближення позасудового способу адміністративно-правової форми вирішення спорів та судової процесуальної форми, повністю слід підтримати висловлені заперечення.

Водночас це не суперечить новелам, які пропонувалися в ході роботи та спрямовані на поєднання в межах позасудового способу вирішення спорів виявів приватно-правового та публічно-правового регулювання, шляхом адаптації окремих судово-процесуальних інститутів. Останні спрямовуються на виправлення ситуації, за якою у чинній редакції Закону України «Про звернення громадян» пріоритет віддається не інтересам людини і громадянина, а інтересам держави. Реформування повинно відбуватися у напрямі забезпечення одночасної свободи особи та збереження можливості державою охороняти законність та стабільність функціонування суспільства як вияв вищого публічного інтересу і її призначення.

5.2. Судові експертизи при вирішенні земельних спорів

Земельно-технічна експертиза необхідна під час вирішення земельних спорів, пов'язаних із розділом земельної ділянки, визначенням порядку користування земельною ділянкою, встановленням її місцезнаходження і меж, накладенням меж ділянок одна на одну, помилками в площі тощо.

Проведення земельно-технічної експертизи найчастіше допомагає уникнути необхідності звернення до суду. Якщо ж судовий розгляд є неминучим, у вас буде об'єктивний доказ, що сприяє винесенню справедливого судового рішення в земельному спорі.

У межах проведення земельно-технічної експертизи експерти:

- встановлять фактичні межі та площу земельної ділянки;
- визначать відповідність меж земельної ділянки правовстановлювальним документам;
- визначать варіанти поділу земельної ділянки або порядок користування нею (виділення частки в натурі);
- встановлять факт наявності зміщення паркану між сусідськими земельними ділянками.

Вартість експертизи визначається після ознайомлення експерта з наданою документацією та відповідно до кількості поставлених питань.

Одним із найзатребуваніших видів судових експертиз є інженерно-технічна експертиза, різновидом якої є, зокрема,

експертиза з питань землеустрою. Експерти Київського науково-дослідного інституту судових експертиз за цим напрямом проводять дослідження з визначення характеристики земель (конфігурації, площі тощо), розробляють варіанти розподілу та порядку користування земельними ділянками.

Оціночно-земельна експертиза вирішує питання грошової оцінки земельних ділянок і прав на користування ними, відповідність вимогам нормативно-правових актів з оцінки майна, методології, методів, оціночних процедур тощо.

Фахівці КНДІСЕ із питань землеустрою працюють із документацією у цій сфері на предмет визначення відповідності її розробки та застосування вимогам законодавства.

На підставі документації з оцінки земель визначається вартість земельної ділянки, яка, своєю чергою, може бути:

- ціною, яку може отримати її продавець;
- складовою завданих збитків;
- підставою для нарахування плати за землю тощо.

Невідповідність документації із землеустрою та оцінки земель може порушувати права та законні інтереси суб'єктів земельних відносин (фізичних та юридичних осіб, територіальних громад, держави), у зв'язку з чим потреба у визначеності відповідності вимогам законодавства зазначеної документації є актуальною і спрямована на забезпечення прав на землю громадян, юридичних осіб, територіальних громад, держави і врегулювання земельних спорів.

Загалом судова оціночно-земельна експертиза й експертиза з питань землеустрою – це діяльність, метою якої є дослідження, перевірка, аналіз та оцінка відповідної документації на предмет її відповідності вимогам законодавства, встановленим стандартам, нормам і правилам, а також підготовка обґрунтованих висновків для прийняття рішень щодо об'єктів експертизи.

Як свідчить практика експертів Київського НДІСЕ, судами та слідчими органами зазвичай ставляться питання щодо визначення відповідності вимогам законодавства таких видів документацій із землеустрою та оцінки земель:

- проєктів землеустрою щодо відведення земельних ділянок у власність (користування);

- проєктів землеустрою щодо відведення земельних ділянок із зміною цільового призначення;
- технічної документації із землеустрою щодо складання документів, які посвідчують право на земельну ділянку;
- технічної документації із землеустрою щодо поділу й об'єднання земельних ділянок;
- технічної документації із землеустрою щодо встановлення відновлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості);
- технічної документації з інвентаризації земель;
- технічної документації з нормативної грошової оцінки земельних ділянок;
- звітів з експертної грошової оцінки земельних ділянок.

При проведенні досліджень щодо визначення відповідності вимогам законодавства документацій із землеустрою та оцінки земель необхідно зауважувати на оформлення цієї документації та визначити послідовність виконання досліджень.

Так, на дослідження має бути наданий оригінал або належно завірена копія (прошита, пронумерована та завірена печаткою і підписом розробника або державного органу земельних ресурсів) документації із землеустрою та оцінки земель³⁵.

Послідовність виконання досліджень передбачає порядок аналізу документації, відбір нормативно-правових і нормативно-технічних актів, стандартів, правил, наукової та довідкової літератури, судових рішень з питань землеустрою та оцінки земель, узагальнення отриманих результатів та надання висновків.

При проведенні досліджень відповідності вимогам законодавства документації із землеустрою та оцінки земель визначається низка питань, які вирішуватимуться, та їх черговість, а саме:

1) визначення дії законодавства в часі, яке має бути застосовано під час проведення дослідження;

2) мета і підстави розроблення документації із землеустрою;

³⁵ Мелех Л. В. Використання земельно-технічної експертизи при вирішенні земельних спорів. *Науково-практичний огляд актуальних проблем судової експертизи та криміналістики* (м. Івано-Франківськ, 18 червня 2021 року). Івано-Франківськ : Видаєник Голіней О. В., 2021. С. 102–105.

3) визначення повноважень суб'єкта, на підставі рішення (заяви, клопотання) якого розроблено документацію із землеустрою;

4) дослідження документації із землеустрою та документації з оцінки земель щодо її складу, змісту та правил оформлення;

5) розгляд питання щодо затвердження документації із землеустрою та документації з оцінки земель (у випадках, передбачених законодавством);

6) визначення відповідності документації із землеустрою і документації з оцінки земель та їх затвердження (у випадках, передбачених законодавством) вимогам законодавства.

При дослідженні документації із землеустрою та оцінки земель вимогам законодавства необхідно застосовувати законодавство, чинне на дату набуття цією документацією офіційного статусу.

Слід також зауважити, що у разі призначення експертиз слідчі органи доволі часто, поряд з питаннями щодо відповідності вимогам законодавства документації із землеустрою та оцінки земель, ставлять питання стосовно відповідності вимогам законодавства висновків відповідних органів, які наявні у складі наданої на дослідження документації, та з'ясування винних осіб, які допустили ці невідповідності.

Ст. 1 Закону України «Про землеустрій» визначено, що документація із землеустрою – затверджені в установленому порядку текстові та графічні матеріали, якими регулюється використання та охорона земель державної, комунальної та приватної власності, а також матеріали обстеження і розвідування земель, авторського нагляду за виконанням проєктів тощо.

Висновок – це остаточна думка про що-небудь, логічний підсумок, зроблений на основі спостережень, міркувань або розгляду певних фактів.

Тобто висновок відповідного органу до документації із землеустрою не є, власне, документацією із землеустрою в розумінні ст. 1 Закону України «Про землеустрій», а є лише письмовим підсумком, зробленим за результатами розгляду такої документації, у зв'язку з чим проведення експертизи будь-яких наявних в документації із землеустрою висновків з питань щодо відповідності їх вимогам законодавства,

не належить до повноважень науково-дослідних установ судових експертиз Міністерства юстиції України при проведенні земельно-технічних експертиз.

Щодо встановлення осіб, винних у допущенні невідповідностей документації із землеустрою та оцінки земель, то відповідно до ст. 69 КПК України та ст. 1 Закону України «Про судову експертизу»³⁶, судова експертиза – це дослідження експертом на основі спеціальних знань матеріальних об'єктів, явищ і процесів, що містять відомості про обставини вчинення кримінального правопорушення.

Спеціальні знання експерта – це його знання в певній галузі науки, техніки, виробництва, ремесла, в сфері мистецтва, іншій сфері людської діяльності, набуті ним унаслідок професійної підготовки та досвіду відповідної роботи. До спеціальних знань не належать загальновідомі й загальнодоступні наукові знання, повсякденні, побутові відомості, а також знання в галузі матеріального і процесуального права. Питання, пов'язані із застосуванням законодавства, слідчі органи, прокурор, суд зобов'язані вирішувати самостійно відповідно до наданих повноважень (абз. 7 розділу III листа Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ від 01.06.2011 «Узагальнення судової практики про застосування судами кримінально-процесуального законодавства при призначенні судових експертиз і використання їх висновків у кримінальному судочинстві»).

Дослідити та надати висновки на питання щодо встановлення осіб, винних у допущенні невідповідностей документації із землеустрою та оцінки земель, можливо виключно із застосуванням знань у галузі матеріального і процесуального права, а тому такі питання при призначенні земельно-технічних експертиз не можуть бути досліджені.

Як показує експертна практика, будівельно-технічна експертиза доволі часто вирішує завдання, пов'язані зі спорами між суб'єктами спільної часткової власності на будівлі, споруди та земельні ділянки. У науково-практичних виданнях неодноразово розглядалося питання щодо розподілу земель

³⁶ Про судову експертизу : Закон України від 25.02.1994 № 28. URL: http://zakon2.rada.gov.ua/laws/main/4038_12

і визначення порядку користування земельними ділянками. Однак наразі науково-методично не розв'язано проблему стосовно з'ясування та встановлення зовнішніх меж, площі, конфігурації земельної ділянки відносно всіх належних чинників (фактичне землекористування й можливість прив'язування його до державної геодезичної мережі з урахуванням усіх обмежень і сервітутів) при визначенні варіантів розподілу та порядку користування земельною ділянкою.

До земель житлової та громадської забудови належать земельні ділянки в межах населених пунктів, які використовуються для розміщення житлової забудови, громадських будівель і споруд, інших об'єктів загального користування. Водночас спори зазвичай виникають між співвласниками з приводу розподілу та визначення порядку користування земельною ділянкою. Судово-технічна експертиза, пов'язана з вирішенням спорів, що виникають між співвласниками домоволодіння, складається з таких етапів:

- ретельне дослідження технічної документації (інвентаризаційної справи БТІ, квартальної зйомки, технічного паспорта на житловий будинок, державного акта на приватизацію земельної ділянки);
- обстеження земельної ділянки методом її візуального огляду й обмірів з метою прив'язування житлового будинку до меж ділянки, зазначених на плані БТІ, прив'язування окремих будівель до житлового будинку;
- розроблення графічного варіанту порядку користування земельною ділянкою з нанесенням усіх геометричних розмірів меж.

Основною нормативною базою для вирішення цих питань є дані державних будівельних норм: ДБН 360-92 «Містобудування. Планування та забудова міських і сільських поселень», ДБН В.3.2-2009 «Реконструкція, ремонт, реставрація об'єктів будівництва. Житлові будинки. Реконструкція та капітальний ремонт» та ін.

На першому етапі дослідження експерт має перевірити геометричні розміри земельної ділянки на відповідність зазначеним у технічному паспорті БТІ (за копією плану домоволодіння); встановити належність частин житлового будинку й господарських будівель співвласникам; визначити частки

співвласників; з'ясувати, чи всі будівлі є плановими. У разі неможливості встановити за копією плану домоволодіння необхідних розмірів для проведення дослідження експерт повинен заявити клопотання про необхідність проведення огляду домоволодіння та проведення замірів.

За наявності розбіжностей у розмірах, зазначених на копії плану домоволодіння та встановлених обміром, слід повідомити про це суд, заявити

клопотання про необхідність внесення в технічний паспорт житлового будинку відповідних змін і надання зміненого технічного паспорта у виді додаткових матеріалів для проведення експертизи. Як показує експертна практика з цього питання, якщо земельну ділянку не приватизовано та на ній не було виконано кадастрової зйомки з прив'язуванням до державної геодезичної мережі, на першому етапі дослідження експерт також мусить перевірити геометричні розміри земельної ділянки на відповідність зазначеним у технічному паспорті БТІ (за копією плану домоволодіння). Державний земельний кадастр – це єдина державна система земельно-кадастрових робіт, яка встановлює процедуру визнання факту виникнення або припинення права власності та права користування земельними ділянками й містить сукупність відомостей і документів про місце розташування та правовий режим цих ділянок, їх оцінку, класифікацію земель, кількісну та якісну характеристики, розподіл серед власників землі та землекористувачів.

Основними завданнями ведення державного земельного кадастру є: а) забезпечення повноти відомостей про всі земельні ділянки; б) застосування єдиної системи просторових координат і системи ідентифікації земельних ділянок; в) запровадження єдиної системи земельно-кадастрової інформації та її достовірності.

Складність проведення досліджень на неприватизованих земельних ділянках полягає в тому, що експерт не має технічної можливості виявити наявність розбіжностей у розмірах, зазначених на копії плану домоволодіння, здійснити самостійно заміри лінійних розмірів, кутів поворотів розташування зовнішніх меж земельної ділянки відповідно до сусідніх земельних ділянок, які мають установлені межі

в державному земельному кадастрі населеного пункту. Межі земельних ділянок, що передаються або надаються у власність чи користування, відновлюються або переносяться в натурі (на місцевість) за наявними планово-картографічними матеріалами та закріплюються довгостроковими межовими знаками.

Установити самостійно ці розходження експерту неможливо і технічно, за відсутністю необхідної високоточної вимірювальної техніки, єдиної системи земельно-кадастрової інформації населеного пункту, і в межах нормативно-правових актів та компетенції експерта. За Земельним кодексом України встановлення на місцевості меж землеволодінь і землекористувань є основним завданням землеустрою. Надання в користування, володіння земельної ділянки здійснюється на підставі технічної документації із землеустрою щодо складання документів, які засвідчують право на земельну ділянку. Цей вид робіт із землеустрою здійснюють державні й інші землевпорядні організації, що мають ліцензію на виконання таких робіт. Наявність великої кількості суперечливих даних, що відображують лінійні розміри та конфігурації зовнішніх меж земельних ділянок, а також відсутності в експерта інформації щодо наявних установлених сервітутів і обмежень на земельну ділянку спричиняють виникнення значної кількості негативних наслідків і проблем для власників таких земельних ділянок у подальшій приватизації, забудові, використанні тощо.

Слід наголосити, що виявити та встановити самостійно зовнішні межі досліджуваної земельної ділянки без залучення відповідних землевпорядних організації експерту дуже складно. Для цього необхідно провести зйомку земельної ділянки з подальшим вирахуванням координат поворотних точок меж і площі ділянки, потім перенести в натуру (на місцевість) або відновити всі поворотні точки меж земельної ділянки геодезичними методами з прив'язуванням їх до пунктів державної геодезичної мережі та закріпленням довгостроковими межовими знаками³⁷.

³⁷ Мелех Л. В. Використання земельно-технічної експертизи при вирішенні земельних спорів. *Науково-практичний огляд актуальних проблем судової експертизи та криміналістики* (м. Івано-Франківськ, 18 червня 2021 року). Івано-Франківськ : Видавець Голіней О. В., 2021. С. 102–105.

Технічну документацію зі складання кадастрового плану земельної ділянки розробляють державні й інші землевпорядні організації на підставі технічного завдання. Роботи зі складання кадастрового плану земельної ділянки виконуються в такій послідовності:

- підготовчі роботи;
- зйомка меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) та виявлення обмежень на використання земельної ділянки;
- складання кадастрового плану земельної ділянки.

Кадастрові зйомки – це комплекс робіт, виконуваних для визначення чи відновлення меж земельних ділянок. Кадастрова зйомка охоплює:

- а) геодезичне встановлення меж земельної ділянки;
- б) погодження меж земельної ділянки з суміжними власниками та землекористувачами;
- в) відновлення меж земельної ділянки на місцевості;
- г) встановлення меж частин земельної ділянки, які містять обтяження та обмеження щодо використання землі;
- г) виготовлення кадастрового плану. Якщо сторони пред'являть державні акти, договір оренди тощо, вони можуть бути приєднані до справи тільки в разі подання їх до суду. При розробленні варіантів порядку користування земельною ділянкою співвласниками слід керуватися розмірами часток (первинних ідеальних часток або конкретно зазначених в ухвалі, заяві) у спільній власності на будинок (домоволодіння).

У разі, якщо між співвласниками склався порядок користування земельною ділянкою або він був обумовлений у договорі купівлі-продажу, заповіті та в ухвалі суду про призначення експертизи вказано на необхідність урахувати цю обставину, то порядок користування земельною ділянкою експерту слід визначати з урахуванням порядку користування, що виник, або договору між співвласниками домоволодіння. У цьому разі буде нерівність площ земельних ділянок ідеальним часткам співвласників. Забезпечення проходів і проїздів до будівель, розміщених на земельній ділянці, експерт повинен розробити відповідно до вимог ДБН.

Визначивши належні співвласникам площі, які припадають на їх ідеальні частки, експерт може розпочати графічне розроблення варіанту порядку користування земельною

ділянкою з нанесенням усіх геометричних розмірів меж, будівель, проходів і проїздів. Отже, для вирішення питань, пов'язаних із проведення досліджень з неприватизованими земельними ділянками, експерт на першому етапі має з'ясувати наявність встановлення зовнішніх меж, площі, конфігурації цієї земельної ділянки відносно всіх належних чинників (фактичного землекористування та можливості прив'язування його до державної геодезичної мережі з урахуванням усіх обмежень і сервітутів) шляхом надіслання клопотання замовнику про надання для дослідження кадастрового плану земельної ділянки й акта погодження меж з суміжними землекористувачами (землевласниками), складених землевпорядною організацією, яка має ліцензію на проведення цього виду робіт.

Судова експертиза є формою використання спеціальних знань у процесі встановлення обставин цивільної, господарської чи кримінальної справи. Своєю чергою, виконання такого виду експертизи, як земельно-технічна судова експертиза потребує від експерта ґрунтовних знань у сфері землевпорядкування, та, крім того, знання геодезії. Проведення земельно-технічних експертиз повинно відбуватися із використанням сучасних вимірювальних пристроїв. Використання знань фахівців у певній галузі науки з метою встановлення істини у судовій справі здавна була популярною. Ще за часів візантійського імператора Юстиніана (5–6 ст.) досліджувався почерк в судових цілях.

Нині в Україні судова експертиза є особливим видом доказів, що значиться в нормах усіх процесуальних законів України, зокрема Цивільного процесуального кодексу України (ст. 66)³⁸, Господарського процесуального кодексу України (ст. 42)³⁹, Кодексу адміністративного судочинства України⁴⁰ (ст.ст. 81–85) та Кримінального процесуального кодексу України⁴¹ (параграф 5).

³⁸ Цивільний процесуальний кодекс України від 18 березня 2004 року № 1618-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1618-15#Text>

³⁹ Господарський процесуальний кодекс України від 06.11.1991 №1798-XII. URL: [http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/1798 12](http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/1798%2012)

⁴⁰ Кодекс адміністративного судочинства України від 6 липня 2005 року № 2747-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2747-15#Text>

⁴¹ Кримінальний процесуальний кодекс України від 13 квітня 2012 року № 4651-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/4651-17#Text>

У ст. 1 Закону України «Про судову експертизу»⁴² встановлено, що судово експертиза – це дослідження експертом на основі спеціальних знань матеріальних об'єктів, явищ і процесів, які містять інформацію про обставини справи, що перебуває у провадженні органів досудового розслідування чи суду. Зазначимо, що результат роботи судового експерта повинен ґрунтуватися на принципах об'єктивності, повноти, доступності та достовірності та водночас балансувати між інтересами сторін у справі та, власне, суду.

На шляху до об'єктивної та повної оцінки всіх обставин поставленого перед експертом завдання, зокрема в межах земельно-технічної експертизи, є виконання топографо-геодезичної зйомки досліджуваного об'єкта (окремо взятої місцевості, земельної ділянки), яка є одним із видів робіт із землеустрою. З огляду на положення п. 6.1 Наказу Міністерства юстиції України «Про затвердження Інструкції про призначення та проведення судових експертиз та експертних досліджень та Науковометодичних рекомендацій з питань підготовки та призначення судових експертиз та експертних досліджень» від 08.10.1998 № 53/5 (далі – Інструкції про призначення та проведення судових експертиз та експертних досліджень), основними завданнями земельно-технічної експертизи, зокрема, є визначення фактичного землекористування земельними ділянками, визначення відповідності фактичного землекористування, а також порушень меж та накладання земельних ділянок відповідно до правовстановлювальних документів на ці земельні ділянки та вимог нормативно-правових актів, визначення відповідності фактичного розташування будівель, споруд та інших об'єктів відносно меж земельних ділянок правовстановлювальним документам та технічній документації із землеустрою та землекористування тощо. Для виконання подібних завдань судовий експерт повинен не лише дослідити наявні правовстановлювальні документи на земельні ділянки (державні акти, витяги з Державного земельного кадастру, технічні паспорти, цивільно-правові договори тощо), а також установити межі таких земельних

⁴² Про судову експертизу : Закон України від 25.02.1994 № 28. URL: http://zakon2.rada.gov.ua/laws/main/4038_12

ділянок у натурі (на місцевості) та зіставити отриману інформацію із наявною у матеріалах справи. Водночас враховуючи, що визначення меж земельних ділянок проводиться у державній системі координат із використанням сучасних приладів, судовий експерт, виконуючи свої обов'язки зі здійснення експертизи, повинен бути максимально точним. Водночас чинне законодавство України не зобов'язує судового експерта використовувати окремо взяті прилади або ж програмне забезпечення. Керуючись п. 3.1 Методичних рекомендацій по проведенню судовобудівельних експертиз з приводу порушення меж суміжного землекористування 2006 року, зйомка ділянок проводиться за допомогою сталевोї стрічки або рулетки, що повинна пройти перевірку в органах Держстандартизації. Отже, виконання земельно-технічної експертизи допускається шляхом виконання обмірів земельних ділянок сталевोю стрічкою або рулеткою, що власне і виконується зазвичай судовими експертами.

Однак судовий експерт як учасник процесу несе особисту відповідальність за висновки, яких він досяг під час проведення судової експертизи. Тому покладатися на результати обмірів, виконаних мірною стрічкою, не завжди є безпечно для судового експерта.

Зокрема мірна стрічка може провисати або ж бути викладеною під кутом, що призводить до спотворення довжин ліній земельної ділянки. Наприклад, при визначенні відповідності фактичного землекористування правовстановлювальним документам на земельні ділянки (передусім державні акти), результат обміру земельних ділянок судовим експертом із використанням рулетки не дає змоги належно оцінити та порівняти його із державним актом на право власності на земельну ділянку, межі якої визначалися шляхом виконання топографо-геодезичної зйомки.

Своєю чергою, топографо-геодезичні роботи є видом робіт із землеустрою, ця діяльність спрямована на визначення параметрів фігури, гравітаційного поля Землі, координат точок земної поверхні та їх змін у часі, створення і використання державної геодезичної і гравіметричної мереж України, мережі постійно діючих станцій супутникового спостереження, топографічних, тематичних карт (планів), створення

та оновлення картографічної основи для державних кадастрів, банків (баз) геопросторових даних і геоінформаційних систем.

Найпоширенішим у землевпорядній сфері є програмний комплекс для цифрової картографії та землевпорядкування Digitals/Delta®, який визначає площу об'єкта з точністю до 1 м². Водночас топографо-геодезична зйомка земельних ділянок здійснюється приладами глобальної супутникової радіонавігаційної системи координатно-часового забезпечення GPS та тахеометрами, що допускають максимальну абсолютну похибку теодолітного ходу до 0,05 метра. Таким чином, судовий експерт, виконуючи обміри земельних ділянок мірною стрічкою, навряд чи отримає точність обмірів, яку можна було б прирівняти до точності, отриманої в результаті проведення топографо-геодезичної зйомки тахеометром. Тому в подібних випадках, на наш погляд, актуальним є визначення меж земельних ділянок такими способами і методами, з використанням яких виконувалися роботи для виготовлення правовстановлювальних документів на земельні ділянки. Тобто, з повторним проведенням топографо-геодезичної зйомки земельних ділянок за їх фактичним користуванням, що дасть змогу судовому експерту отримати достовірну інформацію про досліджувані об'єкти.

Про це, зокрема, зазначають у своїх публікаціях Р. Б. Каплін та С. В. Радченко. Дослідники зауважують, що фактичне розташування меж і конфігурацій земельних ділянок у всіх випадках відображаються в геодезичній зйомці, в якій, окрім площі та зовнішніх лінійних розмірів ділянок, є бажаним, щоб містилися прив'язування існуючих будівель до меж. Найбільш повне й об'єктивне дослідження, зазначають дослідники, може бути проведене в разі можливості порівняння даних квартальної зйомки за попередні роки та геодезичної зйомки, щонайкраще всього кварталу.

С. В. Сукаленко зазначає, що виявити та встановити самотійно зовнішні межі досліджуваної земельної ділянки без залучення відповідних землевпорядних організацій експерту дуже складно. Для цього необхідно провести зйомку земельної ділянки з подальшим вирахуванням координат поворотних точок меж і площі ділянки, потім перенести в натуру (на місцевість) або відновити всі поворотні точки меж

земельної ділянки геодезичними методами з прив'язуванням їх до пунктів державної геодезичної мережі та закріпленням довгостроковими межовими знаками. Отже, питання проведення топографо-геодезичної зйомки при виконанні земельно-технічної експертизи є актуальним у відповідному колі спеціалістів. Водночас аналогічно до позиції зазначених дослідників вважаємо, що земельно-технічна експертиза повинна виконуватися за допомогою топографо-геодезичної зйомки місцевості (земельної ділянки), що дає більш точне уявлення про розміри та конфігурацію об'єкта дослідження, ніж рулетка. Як судовий експерт може здійснювати топографо-геодезичну зйомку досліджуваного об'єкта є актуальним питанням. Передусім зазначимо, що згідно з положеннями ст. 5 Закону України «Про топографо-геодезичну та картографічну діяльність», професійною топографо-геодезичною і картографічною діяльністю можуть займатися особи, які мають вищу освіту за спеціальностями та кваліфікаціями у галузі геодезії. Юридичні особи можуть виконувати подібні роботи у разі, якщо у їх складі за основним місцем роботи є сертифікований інженер-геодезист, що є відповідальним за якість результатів топографо-геодезичних і картографічних робіт. Тобто виконання топографо-геодезичних робіт здійснюється спеціалізованими фізичними та юридичними особами, в яких є наявним сертифікат інженера-геодезиста. Отже діяльність у сфері виконання топографо-геодезичних робіт підлягає сертифікації. Про це у своєму дослідженні зазначають Р. Б. Капліна та С. В. Радченко, які стверджують, що фактичне розташування меж і конфігурація земельних ділянок у всіх випадках відображаються в геодезичній зйомці, що виконується спеціалізованою організацією.

Водночас п. 6.4 Інструкції про призначення та проведення судових експертиз та експертних досліджень допускає можливість виконання топографо-геодезичних робіт судовим експертом самотійно. У разі неможливості експертом виконати топографо-геодезичні роботи, результати таких робіт повинні бути надані на дослідження органом (особою), який (яка) призначив(ла) експертизу (залучив(ла) експерта).

Однак на шляху судового експерта до здійснення топографо-геодезичних робіт є ст. 5 Закону України «Про топографо-

геодезичну та картографічну діяльність», яка зобов'язує його отримати сертифікат інженера-землевпорядника в Державному агентстві земельних ресурсів України. Крім того, п. 2.3 Інструкції про призначення та проведення судових експертиз та експертних досліджень установлює, що експерту забороняється вирішувати питання, які виходять за межі спеціальних знань експерта і з'ясування питань права.

Також аналогічних висновків досягнуто у підрозділі 2 Розділу III Методичних рекомендацій по організації і проведенню судових будівельно-технічних експертиз (спеціальності: 10.7 «Розподіл земель та визначення порядку користування земельними ділянками» і 10.14 «Оцінка земельних ділянок») та п. 5.3 Методичних рекомендацій по організації і проведенню судових будівельно-технічних експертиз по цивільних справах. Зокрема йдеться про те, що для експерта не є предметом досліджень встановлення в натурі межі земельної ділянки та встановлення меж між сусідніми земельними ділянками.

Навчання (стажування) та надалі відповідна кваліфікація судових експертів та інженерів-геодезистів здійснюється в різних відомчих органах. Зокрема видачу свідоцтва судового експерта проводить Центральна експертно-кваліфікаційна комісія Міністерства юстиції України, а видачу кваліфікаційних сертифікатів інженерів-геодезистів – кваліфікаційні комісії при Державному агентстві земельних ресурсів України.

Отже, становлення судового експерта як кваліфікованого інженера-геодезиста є складним процесом через те, що виконання топографо-геодезичних робіт, як і проведення судових експертиз, є окремими видами професійної діяльності з особливим правовим регулюванням, цілями та метою діяльності тощо. Земельно-технічна експертиза зачасти є єдиним виходом із тривалих земельних або майнових спорів.

Земельно-технічна експертиза є доволі трудомістким й складним у технічному плані дослідженням, та з метою отримання точних результатів потребує застосування сучасного геодезичного обладнання, зокрема шляхом проведення топографо-геодезичних зйомок досліджуваних земельних ділянок.

З огляду на сучасне нормативно-правове регулювання, а також відомче підпорядкування, топографо-геодезична

діяльність є спеціальним видом професійної діяльності, що підлягає сертифікації. Тому, на наш погляд, при проведенні земельно-технічних судових експертиз доцільніше залучати відповідних кваліфікованих осіб – інженерів-геодезистів у режимі співпраці між суб'єктами господарювання.

Земельно-технічна експертиза є одним із видів інженерно-технічної експертизи. Цей вид експертизи офіційно затверджений Наказом Міністерства юстиції України і затверджений Інструкцією про призначення та проведення судових експертиз та експертних досліджень.

При підготовці до призначення земельно-технічної експертизи і формулюванні питань особа, яка призначає експертизу, повинна надати експерту матеріали, які є об'єктами експертизи.

Контрольні питання

1. Сформулюйте вимоги у позовній заяві про оскарження рішення органу місцевого самоврядування.
2. Як здійснюють виконання рішення органу місцевого самоврядування?
3. Як органи місцевого самоврядування здійснюють захист прав суб'єктів земельних правовідносин?
4. Порядок розгляду спорів органами місцевого самоврядування щодо земельних ресурсів.

Список використаних джерел

1. Земельні спори та способи їх вирішення. Відповідальність за порушення земельного законодавства України. Надання земельних ділянок учасникам АТО : практичний посібник. Київ, 2018. 224 с.
2. Земельний кодекс України з постатейними матеріалами : зб. нормативно-правових актів та матеріалів судової практики. Упоряд. А. М. Мірошниченко. Київ, 2017. 720 с.
3. Коваленко Т. О. Колізія компетенції органів державної влади та місцевого самоврядування у сфері регулювання земельних відносин. *Часопис Київського університету права*. 2010. № 4. С. 246–250.

4. Кривов В. М. Практика розгляду земельних спорів судами та органами виконавчої влади з питань земельних ресурсів: проблеми і шляхи вирішення. *Земельне право України*. 2006. № 5. С. 59–64.
5. Курило В. І., Моторіна Т. С. Основи земельного права України : навч. посібник. Київ : Магістр XXI сторіччя, 2006. 160 с.
6. Левков В. Н. Земельні спори. Харків : Фактор, 2011. 840 с.
7. Лисенко Я. Реалізація земельних юрисдикційних норм у позасудовому порядку органами місцевого самоврядування. *Юридична Україна*. 2010. № 4. С. 103–110.
8. Мірошниченко А. М. Обрання належного способу захисту прав на земельні ділянки. *Адвокат*. 2011. № 1. С. 26–31.
9. Подцерковний О. Способи захисту прав у земельних відносинах. *Право України*. 2009. № 9. С. 34–39.
10. Мелех Л. В. Використання земельно-технічної експертизи при вирішенні земельних спорів. *Науково-практичний огляд актуальних проблем судової експертизи та криміналістики* (м. Івано-Франківськ, 18 червня 2021 року). Івано-Франківськ : Видавник Голіней О. В., 2021. С. 102–105.
11. Про судову експертизу : Закон України від 25.02.1994. *Відомості Верховної Ради України*. 1994. № 28. URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/main/4038>
12. Експертизи в судовій прктиці : навч. посібник за ред. В. Г. Гончаренко, В. Є. Бергер, Л. П. Булига та ін. Київ : Либідь, 1993. 197 с.
13. Мелех Л. В. Особливості вирішення земельних спорів органами державної влади та органами місцевого самоврядування. *Актуальні проблеми приватного права в умовах євроінтеграційних процесів в Україні : матеріали науково-практичного семінару* (13 листопада 2020 року). С. 37–41.

Розділ 6

ВИРІШЕННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ СПОРІВ З ПРИВОДУ ВОЛОДІННЯ, КОРИСТУВАННЯ ТА РОЗПОРЯДЖЕННЯ ЗЕМЕЛЬНИМИ ДІЛЯНКАМИ

- 6.1. Особливості земельних спорів щодо набуття права власності на земельні ділянки*
- 6.2. Земельні спори щодо реалізації права власності на земельні ділянки*
- 6.3. Особливості вирішення земельних спорів щодо припинення права власності на земельні ділянки*
- 6.4. Право на постійне користування землею: поняття, об'єкти, суб'єкти, зміст, набуття, реалізація, припинення*
- 6.5. Особливості порядку розгляду та вирішення спорів у сфері постійного користування земельними ділянками*
- 6.6. Виключні правові проблеми у сфері постійного землекористування у практиці Верховного Суду*

6.1. Особливості земельних спорів щодо набуття права власності на земельні ділянки

У процесі реформування земельних відносин у період незалежності України з переходом до багатосуб'єктності права власності на землю законодавчо закріплені державна, комунальна і приватна власність на цей об'єкт. Державна й комунальна власність є публічною, до якої, зокрема, належить і право власності на землю Українського народу. Аналіз чинного законодавства свідчить, що виникнення цих форм власності характеризується певною специфікою, зумовленою належністю землі конкретним суб'єктам. Первісне виникнення цього права в Українського народу й держави пов'язано з набуттям країною незалежності. Юридичними підставами виникнення права власності на землю, наприклад, Українського народу є факти прийняття Декларації про державний суверенітет України, Закону України «Про власність» і Конституції України, в яких закріплено природне право цього суб'єкта на землю та інші природні ресурси.

Особливості виникнення права публічної власності на землю зумовлені різними процедурами, які й становлять порядок виникнення земельних прав. Так, процедура виникнення права державної та комунальної власності полягає в наявності передбаченого спеціальним законом, наприклад, розмежування земель.

Підставою виникнення права власності на землю є юридичний факт, з яким закон пов'язує виникнення такого права. До юридичних фактів, на підставі яких виникає, приміром, право приватної власності на землю, належать: рішення органу влади про передачу земельної ділянки громадянину у приватну власність; цивільно-правова угода; успадкування земельної ділянки тощо.

За українським земельним законодавством земля може перебувати у приватній власності громадян та юридичних осіб, які набувають права власності земельними ділянками із земель державної або комунальної власності за рішенням органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування в межах повноважень, визначених Земельним кодексом України або за результатом аукціону. Набуття цього права здійснюється шляхом передачі земельних ділянок цим особам.

Право на земельну ділянку може виникати у громадян в результаті її безоплатної передачі:

а) приватизації земельних ділянок, які перебувають у користуванні громадян;

б) одержання земельних ділянок унаслідок приватизації державних і комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій;

в) одержання земельних ділянок із земель державної і комунальної власності в межах норм безоплатної приватизації, визначених цим Кодексом.

Процедура безоплатної приватизації земельних ділянок громадянами встановлена ст. 118 Земельного кодексу України. Ч. 10 цієї статті передбачено, що відмова органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування у передачі земельної ділянки у власність або залишення клопотання без розгляду можуть бути оскаржені до суду. Це означає, що особа, яка вважає свої права на отримання земельної ділянки

у приватну власність порушеними, може оскаржити до суду відмову уповноваженого органу у передачі земельної ділянки у власність або залишення клопотання без розгляду. Водночас згідно з ч. 11 ст. 118 Земельного кодексу України у разі відмови органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування у передачі земельної ділянки у власність або залишення заяви без розгляду питання вирішується в судовому порядку. Судовий спір у такому випадку вирішується з урахуванням усіх фактичних обставин. (Приклад: Постанова ВП ВС від 22.01.2019 у справі № 371/957/16-а; Постанова ВП ВС від 08.05.2018 у справі №910/137/17; Постанова ВП ВС від 23.06.2020 у справі № 689/1220/17; Постанова ВП ВС від 06.02.2019 у справі № 346/2888/16-а). Всі наведені постанови різні. Але вони стосуються виникнення права власності на земельну ділянку громадян або юридичних осіб.

Земельний кодекс установив, що незалежно від форми право власності на земельну ділянку виникає з моменту його державної реєстрації. Право власності на земельну ділянку оформлюється відповідно до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень».

Право приватної власності громадян на земельні ділянки може виникати за давністю користування (ст. 119 Земельного кодексу України).

Розміри земельних ділянок, на безоплатну передачу яких громадяни України мають право, встановлено ст. 121 Земельного кодексу України¹ такими:

- для ведення фермерського господарства – в розмірі земельної частки (паю), визначеної для членів сільськогосподарських підприємств, розташованих на території сільської, селищної, міської ради, де знаходиться фермерське господарство;
- для ведення особистого селянського господарства – не більше 2,0 га; для ведення садівництва – не більше 0,12 га;
- для будівництва і обслуговування жилого будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка) у селах –

¹ Земельний кодекс України від 25 жовтня 2001 року № 2768-III. *Відомості Верховної Ради України*. 2002. № 3–4. Ст. 27. URL: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>

не більше 0,25 га, селищах – не більше 0,15 га, в містах – не більше 0,10 га;

– для індивідуального дачного будівництва – не більше 0,10 га; для будівництва індивідуальних гаражів – не більше 0,01 га.

Загальні положення щодо переходу права на земельну ділянку при переході права на будівлю і споруду визначено ст. 120 Земельного кодексу.

У разі приватизації громадянами житла та нежитлових приміщень у багатоквартирному жилому будинку відповідна земельна ділянка може передаватися безоплатно у власність або надаватися у користування об'єднанню власників. Водночас порядок використання земельних ділянок, на яких розташовано багатоквартирні жилі будинки, а також належні до них будівлі, споруди та прибудинкові території, визначається співвласниками. Розмір зазначених земельних ділянок визначається на підставі проєктів розподілу території кварталу, мікрорайону та відповідної землевпорядної документації (ч.ч. 2–4 ст. 42 Земельного кодексу України).

Право власності на земельну ділянку може виникати в результаті продажу земельної ділянки на конкурентних засадах.

Процедура продажу земельних ділянок на конкурентних засадах, яка спрямована на виникнення права власності, передбачена ст.ст. 134–139 Земельного кодексу України. Згідно з ч. 2 ст. 138 Земельного кодексу України, за певних умов земельні торги можуть бути скасовані або визнані такими, що не відбулися чи їх результати можуть бути визнані судом недійсними. (Приклад: Постанова КГС ВС від 25.09.2018 у справі № 18/268-08; Постанова КГС ВС від 14.08.2018 у справі № 914/1964/17).

Право власності на земельну ділянку може виникати у разі набуття права на жилий будинок, будівлю або споруду (ст. 120 Земельного кодексу України). (Приклад: Постанова ВП ВС від 04.12.2018 у справі № 910/18560/16; Постанова ВП ВС від 16.06.2020 у справі № 689/26/17; Постанова ВП ВС від 05.06.2018 у справі № 920/717/17).

6.2. Земельні спори щодо реалізації права власності на земельні ділянки

Вихідними принципами здійснення права власності в Україні, які дають змогу власнику повною мірою здійснювати правомочності щодо належного йому об'єкта права власності, є закріплені в Конституції України відповідні положення. Ідеться про те, що всі суб'єкти права власності рівні перед законом (ст. 13), кожен має право володіти, користуватися і розпоряджатися своєю власністю, ніхто не може бути протиправно позбавлений права власності. Отже, на підставі викладеного можна зробити висновок, що у теоретичному аспекті всі суб'єкти права власності, зокрема довірчої та спільної, є рівноправними. Водночас слід мати на увазі, що обов'язковість використання земельної ділянки за цільовим призначенням фактично обмежує права її власника.

Реалізація права власності на земельну ділянку фактично зумовлена реалізацією прав власниками земельних ділянок, основний перелік яких закріплений ст. 90 Земельного кодексу України². Згідно з наведеною нормою, власники земельних ділянок мають право: а) продавати або іншим шляхом відчужувати земельну ділянку, передавати її в оренду, заставу, спадщину; б) самостійно господарювати на землі; в) власності на посіви і насадження сільськогосподарських та інших культур, на вироблену продукцію; г) використовувати у встановленому порядку для власних потреб наявні на земельній ділянці загальнопоширені корисні копалини, торф, лісові насадження, водні об'єкти, а також інші корисні властивості землі; г) на відшкодування збитків у випадках, передбачених законом; д) споруджувати жилі будинки, виробничі та інші будівлі і споруди.

Якщо в процесі реалізації права власності права власників земельних ділянок порушуються, вони підлягають відновленню в порядку, встановленому законом.

² Земельний кодекс України від 25 жовтня 2001 року № 2768-III. *Відомості Верховної Ради України*. 2002. № 3–4. Ст. 27. URL: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>

Відновлення порушених, невизнаних чи оспорюваних прав власників земельних ділянок здійснюється, зокрема, і в судовому порядку шляхом вирішення відповідних земельних спорів.

Судова практика свідчить, що одним із поширених способів захисту права власності є звернення власника земельної ділянки до суду з негаторним позовом.

Негаторний позов подається у випадках, коли власник земельної ділянки має її у володінні, але дії інших осіб перешкоджають йому вільно її використовувати або розпоряджатися нею. Характерною рисою негаторного позову є його спрямованість на захист права від порушень, не пов'язаних із позбавленням володіння ділянкою, а саме у разі протиправного вчинення третьою особою перешкод власнику у реалізації ним повноважень розпорядження та користування належною йому земельною ділянкою.

Предмет негаторного позову становить вимога володіючої ділянкою власника до третіх осіб про усунення порушень його права власності, що перешкоджають йому належно користуватися, розпоряджатися цією ділянкою чи іншими способами.

Право власності на земельну ділянку як абсолютне право має захищатися лише при доведенні факту порушення.

Підставою для подання негаторного позову є вчинення третьою особою перешкод власнику в реалізації ним повноваження або (та) користування належною йому земельною ділянкою. Однією з умов подання такого позову є триваючий характер правопорушення і наявність його в момент подання позову. Характерною ознакою негаторного позову є протиправне чинення перешкод власникові у реалізації ним повноважень розпорядження або (та) користування земельною ділянкою.

Чинний Земельний кодекс України встановлює, що виключно судами вирішуються земельні спори щодо: володіння, користування і розпорядження земельними ділянками, що перебувають у власності громадян і юридичних осіб. Отже, в цьому випадку йдеться передусім про земельні спори, які стосуються права власності на земельну ділянку, яка належить громадянину або юридичній особі.

Подібні вимоги передбачені ст. 77 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні»³ – спори про поновлення порушених прав юридичних і фізичних осіб, що виникають в результаті рішень, дій чи бездіяльності органів або посадових осіб місцевого самоврядування, вирішуються в судовому порядку.

6.3. Особливості вирішення земельних спорів щодо припинення права власності на земельні ділянки

Припинення права власності на земельну ділянку здійснюється за наявності закріплених законом підстав, умов та з дотриманням відповідної процедури. Загальні підстави та порядок припинення права власності на земельну ділянку встановлені нормами Глави 22 Земельного кодексу України.

Із-поміж підстав припинення права власності на земельну ділянку ст. 140 Земельного кодексу України виокремлює такі:

- добровільна відмова власника від права на земельну ділянку; смерть власника земельної ділянки за відсутності спадкоємця; відчуження земельної ділянки за рішенням власника;
- примусове звернення стягнень на земельну ділянку по зобов'язаннях власника цієї земельної ділянки на вимогу кредитора;
- відчуження земельної ділянки із мотивів суспільної необхідності; конфіскацію за рішенням суду;
- невідчуження земельної ділянки іноземними особами й особами без громадянства у встановлений строк у випадках, визначених Земельним кодексом;
- примусове вилучення земельних ділянок з мотивів суспільної необхідності.

Добровільна відмова власника земельної ділянки від права приватної власності на землю проводиться за його письмовою заявою і тільки на користь держави чи територіальної громади.

³ Про місцеве самоврядування в Україні : Закон України від 21 травня 1997 року № 280/97-ВР. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/280/97-%D0%B2%D1%80#Text>

У разі згоди на одержання права власності на земельну ділянку органи виконавчої влади або органи місцевого самоврядування укладають угоду про передачу права власності на земельну ділянку, яка підлягає нотаріальному посвідченню. При добровільній відмові від права приватної власності на землю передача земельної ділянки державі чи територіальній громаді проводиться безкоштовно.

Власник земельної ділянки може за своїм власним волевиявленням здійснити відчуження земельної ділянки. Відчуження можливе в результаті продажу, міни, ренти, дарування, успадкування та інших цивільно-правових угод.

Водночас відчуження земельної ділянки чи права на неї може бути і примусовим. Примусове припинення прав на земельну ділянку здійснюється лише у судовому порядку. Підстави для примусового припинення прав на земельну ділянку визначені у ст. 143 Земельного кодексу України⁴:

- використання земельної ділянки не за цільовим призначенням; неусунення допущених порушень законодавства (забруднення земель радіоактивними і хімічними речовинами, відходами, стічними водами, забруднення земель бактеріально-паразитичними і карантинно-шкідливими організмами, засмічення земель забороненими рослинами, пошкодження і знищення родючого шару ґрунту, об'єктів інженерної інфраструктури меліоративних систем, порушення встановленого режиму використання земель, що особливо охороняються, а також використання земель способами, які завдають шкоди здоров'ю населення) в строки, встановлені приписами органів, що здійснюють державний контроль за використанням та охороною земель;
- конфіскації земельної ділянки;
- примусового відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності;
- примусового звернення стягнень на земельну ділянку по зобов'язаннях власника цієї земельної ділянки.

⁴ Земельний кодекс України від 25 жовтня 2001 року № 2768-III. *Відомості Верховної Ради України*. 2002. № 3–4. Ст. 27. URL: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>

Підставою для припинення права приватної власності землі може слугувати відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності згідно із Законом України «Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності».

Примусове відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у власності фізичних або юридичних осіб, може бути застосоване лише як виняток з мотивів суспільної необхідності за умови попереднього і повного відшкодування їх вартості на підставі та в порядку, встановлених законом.

Власника земельної ділянки за рішенням суду може бути позбавлено права на земельну ділянку у разі примусового звернення стягнень на земельну ділянку по зобов'язаннях її власника. Це можливо у випадку, коли власник земельної ділянки (права на земельну ділянку) передав свою власність у заставу згідно зі ст. 133 Земельного кодексу України та Закону України «Про заставу», чи отримав іпотечний кредит, згідно з Законом України «Про іпотеку», і не виконав забезпеченого заставою зобов'язання чи не виконав забезпеченого іпотекою зобов'язання, а кредитор (заставодержатель чи іпотекодержатель) звернувся до суду з метою одержання задоволення своїх вимог з вартості заставленого майна чи за рахунок предмета іпотеки.

Земельна ділянка, що перебуває у приватній власності, може бути конфіскована за рішенням (вироком) суду відповідно до закону. Іноземні особи й особи без громадянства у разі невідчуження ними земельної ділянки у встановлений строк у випадках, визначених Земельним кодексом України, за рішенням суду також позбавляються права власності на земельні ділянки.

Аналіз практики правозастосування свідчить, що трапляються випадки, коли земельна ділянка, яка перебуває у власності громадянина або юридичної особи, фактично вибуває із володіння особи і вона перестає використовувати цю земельну ділянку.

Відповідно до вимог ст.ст. 15, 16 Цивільного кодексу України⁵, кожна особа має право на захист свого цивільного права у разі його порушення, невизнання або оспорування та має право звернутися до суду за захистом свого особистого немайнового або майнового права та інтересу.

Згідно із законом власник земельної ділянки має право витребувати свою ділянку від особи, яка незаконно, без відповідної правової підстави заволоділа нею. Ідеться про виндикаційний позов, з яким власник звертається до суду для відновлення своїх прав.

Виндикацією є передбачений законом спосіб захисту земельних прав та інтересів власника земельної ділянки, який полягає у відновленні становища, що існувало до порушення, шляхом повернення земельної ділянки як об'єкта права власності у володіння власника з метою відновлення права використання власником усього комплексу правомочностей. (Приклад: Постанова ВП ВС від 29.05.2019 у справі № 367/2022/15-ц; Постанова ВП ВС від 14.11.2018 у справі № 183/1617/16).

6.4. Право на постійне користування землею: поняття, об'єкти, суб'єкти, зміст, набуття, реалізація, припинення

Право постійного користування земельною ділянкою – це право володіння і користування земельною ділянкою, яка перебуває у державній або комунальній власності, без встановлення строку (ч. 1 ст. 92 Земельного кодексу України⁶). Будучи самостійним правовим титулом використання земель, воно є специфічним речовим правом, яке характеризується обмеженим суб'єктним і об'єктним складом. Отже, постійному землекористувачу належать лише правомочності володіння і користування земельною ділянкою державної або комунальної власності; правомочності розпорядження земельною ділянкою він не має (зокрема продавати або іншим чином

⁵ Цивільний кодекс України : Закон України від 16.01.2003 № 435-IV. URL: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/435-15>

⁶ Земельний кодекс України : Закон України від 25.10.2001 № 2768-III. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/go/2768-14>

відчужувати земельну ділянку, передавати її в оренду, заставу, спадщину).

Це право має виключний, постійний, первинний та оплатний характер. Згідно із законом (ч. 1 ст. 92 Земельного кодексу України⁷), право постійного користування земельною ділянкою може набуватися лише за рахунок земель, що перебувають у державній або комунальній власності. Перелік таких земель визначається ст.ст. 83, 84 Земельного кодексу України⁸.

Об'єктом права постійного землекористування є певна, індивідуально визначена і юридично відокремлена земельна ділянка (або її частина), яка перебуває у державній чи комунальній власності, закріплена за конкретним державним, комунальним або іншим підприємством, установою чи організацією для використання згідно з її цільовим призначенням, тобто надана для конкретної мети. Такі земельні ділянки надаються з усіх категорій земель, що належать до державної чи комунальної власності. Вони зазвичай не підлягають передачі у приватну власність і призначені для забезпечення публічних інтересів.

Суб'єктами цього права можуть бути юридичні особи, перелік яких визначений у ч. 2 ст. 92 Земельного кодексу України⁹.

Суб'єктами, що можуть набути право постійного користування земельною ділянкою із земель державної та комунальної власності, законом визначені: а) органи державної влади, органи місцевого самоврядування, підприємства, установи та організації, що належать до державної та комунальної власності; б) громадські організації осіб з інвалідністю України, їх підприємства (об'єднання), установи та організації; в) релігійні організації України, статuti (положення) яких зареєстровано у встановленому законом порядку, виключно для будівництва і обслуговування культових та інших будівель, необхідних для забезпечення їх діяльності; г) публічне акціонерне товариство залізничного транспорту загального користування, утворене відповідно до Закону України «Про особливості

⁷ Земельний кодекс України : Закон України від 25.10.2001 № 2768-III. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/go/2768-14>

⁸ Там само.

⁹ Там само.

утворення публічного акціонерного товариства залізничного транспорту загального користування»; г) заклади освіти незалежно від форми власності; д) співвласники багатоквартирного будинку для обслуговування такого будинку та забезпечення задоволення житлових, соціальних і побутових потреб власників (співвласників) та наймачів (орендарів) квартир та нежитлових приміщень, розташованих у багатоквартирному будинку; е) оператор газотранспортної системи, оператор газосховища та оператор системи передачі; є) господарські товариства в оборонно-промисловому комплексі, визначені ч. 1 ст. 1 Закону України «Про особливості реформування підприємств оборонно-промислового комплексу державної форми власності».

Водночас наявне право постійного користування землею інших суб'єктів, яке виникло до набрання чинності Земельного кодексу України від 25 жовтня 2001 року, зберігається за фізичними та недержавними і некомунальними юридичними особами. Законодавча вимога щодо обов'язковості переоформлення такими суб'єктами права постійного користування на право власності або право оренди, встановлена п. 6 розділу X «Перехідні положення» Земельного кодексу України, була визнана неконституційною рішенням КСУ (Рішення Конституційного Суду України № 5-рп/2005 від 22 вересня 2005 року). На момент введення в дію чинного Земельного кодексу України (01 січня 2002 року) у складі суб'єктів права постійного користування земельною ділянкою були лише підприємства, установи й організації, що належать до державної або комунальної власності. Чинним цивільним законодавством державним підприємством визнається таке, що діє на основі державної власності, а відповідно комунальними – на основі комунальної власності. Надалі коло суб'єктів постійного користування законодавцем було розширено.

Згідно з ч. 3 ст. 92 Земельного кодексу України¹⁰, право постійного користування земельними ділянками може вноситися державою до статутного капіталу публічного акціонерного товариства залізничного транспорту, утвореного відповідно

¹⁰ Земельний кодекс України : Закон України від 25.10.2001 № 2768-III. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/go/2768-14>

до Закону України «Про особливості утворення публічного акціонерного товариства залізничного транспорту загального користування» від 23 лютого 2012 року. Відповідно до ст. 6 Земельного кодексу України, повноваженнями Верховної Ради України як суб'єкта публічного управління у галузі земельних відносин є, зокрема, погодження питань, пов'язаних із припиненням права постійного користування особливо цінними землями відповідно до положень Земельного кодексу України.

Набуття права користування земельними ділянками із земель державної та комунальної власності є можливим і недержавними та некомунальними суб'єктами. Таким правом були наділені, зокрема, громадські організації інвалідів України, їх підприємства (об'єднання), установи та організації. Створення необхідних умов, які дають можливість інвалідам ефективно реалізувати права та свободи людини і громадянина та вести повноцінний спосіб життя згідно з індивідуальними можливостями, здібностями й інтересами, зокрема й набуття громадськими організаціями інвалідів України, їх підприємствами (об'єднаннями), установами та організаціями права постійного користування земельними ділянками передбачено спеціальними законами України («Про основи спеціальної захищеності інвалідів в Україні» від 21 березня 1991 року та «Про реабілітацію інвалідів в Україні» від 6 жовтня 2005 року).

Коло постійних землекористувачів розширено шляхом доповнення ч. 2 ст. 92 Земельного кодексу України згідно із Законом України від 15 січня 2009 року, 23 лютого 2012 року та 1 липня 2014 року. Йдеться, зокрема, про релігійні організації України, щодо яких законодавством встановлені певні вимоги, а саме: статuti (положення) релігійних організацій повинні бути зареєстровані у встановленому законом порядку, а земельна ділянка може надаватися в постійне користування виключно для будівництва й обслуговування культових та інших будівель, необхідних для забезпечення їх діяльності. Законом України від 23 квітня 1991 року «Про свободу совісті та релігійні організації» до релігійних організацій в Україні належать: релігійні громади, центри, монастирі, релігійні братства, місіонерські товариства (місії, духовні навчальні заклади), а також об'єднання, що складаються з вищезазначених релігійних організацій. Релігійні об'єднання представляються своїми центрами (управліннями). Водночас суб'єктами права

постійного користування земельними ділянками можуть бути лише релігійні організації, що є юридичними особами.

Право постійного користування земельними ділянками із земель державної та комунальної власності може набувати й публічне акціонерне товариство залізничного транспорту загального користування, утворене відповідно до Закону України «Про особливості утворення публічного акціонерного товариства залізничного транспорту загального користування». Правовий статус цього акціонерного товариства визначено цим законом. З огляду на те, що товариство залізничного транспорту загального користування створене у формі акціонерного товариства, ч. 3 ст. 92 Земельного кодексу України¹¹ встановлено, що право постійного користування земельними ділянками може вноситися державою до статутного капіталу публічного акціонерного товариства залізничного транспорту, утвореного відповідно до цього Закону. Крім того, згідно із законом України «Про вищу освіту» від 01 липня 2014 року, земельні ділянки передаються вищим навчальним закладам незалежно від форми власності у постійне користування у порядку, передбаченому Земельним кодексом України.

Постійними землекористувачами земельних ділянок, на яких розташовані багатоквартирні будинки, а також належні до них будівлі, споруди та прибудинкова територія, що перебувають у спільній сумісній власності власників квартир та нежитлових приміщень у будинку, визнані співвласники багатоквартирного будинку. Передача в постійне користування земельних ділянок цим суб'єктам здійснюється в порядку, встановленому Кабінетом Міністрів України.

Чинним законодавством за колом постійних землекористувачів щодо окремих земель встановлені спеціальні обмеження. Так, згідно зі ст. 59 Земельного кодексу України¹², землі водного фонду у постійне користування надаються:

а) державним водогосподарським організаціям для догляду за водними об'єктами, прибережними захисними смугами,

¹¹ Земельний кодекс України : Закон України від 25.10.2001 № 2768-III. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/go/2768-14>

¹² Земельний кодекс України від 25 жовтня 2001 року № 2768-III. *Відомості Верховної Ради України*. 2002. № 3–4. Ст. 27. URL: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>

смугами відведення, береговими смугами водних шляхів, гідротехнічними спорудами, а також ведення аквакультури тощо;

б) державним підприємствам для розміщення та догляду за державними об'єктами портової інфраструктури;

в) державним рибогосподарським підприємствам, установам і організаціям для ведення аквакультури¹³.

Ч. 2 ст. 85 Водного кодексу України¹⁴ передбачено, що у постійне користування землі водного фонду надаються військовим частинам Державної прикордонної служби України з метою забезпечення національної безпеки і оборони для будівництва, облаштування та утримання інженерно-технічних і фортифікаційних споруд, огорож, прикордонних знаків, прикордонних просік, комунікацій, водогосподарським спеціалізованим організаціям, іншим підприємствам, установам і організаціям, в яких створено спеціалізовані служби по догляду за водними об'єктами, прибережними захисними смугами, смугами відведення, береговими смугами водних шляхів, гідротехнічними спорудами та підтриманню їх у належному стані.

Щодо земель лісогосподарського призначення коло постійних землекористувачів обмежене державними або комунальними лісогосподарськими підприємствами та іншими державними і комунальними підприємствами, установами й організаціями, в яких створено спеціалізовані підрозділи для ведення лісового господарства (ст. 17 Лісового кодексу України¹⁵, ст. 57 Земельного кодексу України¹⁶). Спеціалізовані лісогосподарські підприємства функціонують у формі державних лісогосподарських підприємств та державних лісопромислових господарств. Держлісгоспи та держліспромгоспи,

¹³ Земельний кодекс України : Закон України від 25.10.2001 № 2768-III. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/go/2768-14>

¹⁴ Водний кодекс України від 6 червня 1995 року № 213/95-ВР. *Відомості Верховної Ради України*. 1995. № 24. Ст. 189. URL: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/ru/213/95-вр>

¹⁵ Лісовий кодекс України від 21 січня 1994 року : в ред. Закону від 8 лютого 2006 р. № 3404-IV. *Відомості Верховної Ради України*. 2006. № 7. Ст. 89. URL: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/3404-15>

¹⁶ Земельний кодекс України : Закон України від 25.10.2001 № 2768-III. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/go/2768-14>

будучи підприємствами, одночасно здійснюють і певні державні функції. Так, посадові особи цих підприємств уповноважені накладати адміністративні стягнення за лісопорушення (ст. 241 КУпАП).

До державних і комунальних підприємств, установ та організацій, у яких створено спеціалізовані підрозділи, які можуть набувати земельні ділянки лісогосподарського призначення на праві постійного користування, належать, зокрема, природоохоронні установи (природні заповідники, національні парки тощо).

До здійснення державної реєстрації, але не пізніше 1 січня 2027 року, державними та комунальними лісогосподарськими підприємствами, іншими державними та комунальними підприємствами й установами права постійного користування земельними ділянками лісогосподарського призначення, які надані їм у постійне користування до набрання чинності Земельним кодексом України, таке право підтверджується планово-картографічними матеріалами лісовпорядкування.

Згідно із законом, право постійного користування земельними ділянками здійснюється суб'єктами цього права шляхом реалізації цих правомочностей. Правомочність володіння земельною ділянкою полягає в тому, що конкретна особа – постійний землекористувач – набуває можливості здійснювати господарське панування над цією земельною ділянкою. Право постійного користування – це визнана і гарантована законом можливість використання постійним користувачем земельної ділянки її корисних властивостей для задоволення власних матеріальних та інших потреб. Конкретний зміст правомочностей володіння і користування постійного землекористування визначається законом.

Набуття права постійного користування земельними ділянками за рахунок земель державної або комунальної власності здійснюється шляхом надання їх у користування за рішенням уповноважених органів державної влади та місцевого самоврядування. Повноваження цих органів у зазначеній сфері визначені ст.ст. 122, 149, 159 Земельного кодексу України¹⁷.

¹⁷ Земельний кодекс України : Закон України від 25.10.2001 № 2768-III. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/go/2768-14>

Порядок надання земельних ділянок державної або комунальної власності у постійне користування передбачений ст. 123 Земельного кодексу України¹⁸. Цією нормою встановлено, що земельні ділянки державної та комунальної власності, на яких розташовані будівлі, споруди, інші об'єкти нерухомого майна, що перебувають у державній та комунальній власності, передаються підприємствам, установам та організаціям, що належать до державної та комунальної власності, лише на праві постійного користування.

Виникнення права постійного користування земельними ділянками ст. 125 Земельного кодексу України¹⁹ пов'язує з державною реєстрацією цього права. Оформлення речового права на земельну ділянку, яка надається у постійне користування за рішенням органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування, здійснюється відповідно до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень».

Право постійного землекористування, будучи самотійним правовим титулом, який надає юридичним особам суб'єктивне право використовувати земельну ділянку за обсягом повноважень постійних землекористувачів, належить до «повного» права землекористування. Воно виключає можливість користування земельною ділянкою іншими особами на іншому «повному» праві, у т. ч. власником землі (державою або територіальною громадою). Обсяг користування земельною ділянкою у цьому випадку дорівнює обсягу користування власника.

Право постійного користування земельними ділянками за відношенням до права власності вважається первинним. Його виникнення пов'язане з безпосереднім волевиявленням власника землі (держави або територіальної громади). Таке право реалізується на оплатних засадах. Постійні користувачі зобов'язані своєчасно сплачувати земельний податок.

¹⁸ Земельний кодекс України від 25 жовтня 2001 року № 2768-III. *Відомості Верховної Ради України*. 2002. № 3–4. Ст. 27. URL: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>

¹⁹ Земельний кодекс України : Закон України від 25.10.2001 № 2768-III. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/go/2768-14>

Підставами припинення права постійного користування земельними ділянками є такі: а) добровільна відмова; б) вилучення земельної ділянки у випадках, передбачених Земельним кодексом України; в) припинення діяльності релігійних організацій, державних чи комунальних підприємств, установ та організацій; г) використання земельної ділянки не за цільовим призначенням; ґ) систематична несплата земельного податку; д) набуття іншою особою права власності на жилий будинок, будівлю або споруду, які розташовані на земельній ділянці; е) використання земельної ділянки у спосіб, що суперечить вимогам охорони культурної спадщини.

Припинення права постійного користування земельною ділянкою у разі добровільної відмови постійного землекористувача здійснюється за його заявою до власника земельної ділянки, тому що у цьому випадку власник відомий. На підставі заяви землекористувача власник земельної ділянки приймає рішення про припинення права користування земельною ділянкою, про що повідомляє органи державної реєстрації прав на землю. Примусовий порядок припинення права постійного землекористування закріплений у єдиній нормі Земельного кодексу України (ст. 143²⁰), що охоплює і припинення права власності на землю, і припинення права користування земельною ділянкою. В інших нормах детально регламентуються особливості умов їх реалізації для кожного способу припинення права земельної власності та права землекористування. Оскільки примусове припинення суб'єктивних прав на землю здійснюється не з волі її власника або землекористувача, загальною для примусових підстав, що припиняють право власності на землю та право землекористування, є рішення суду.

Припиненню права постійного користування земельними ділянками особливо цінних земель характерна своя специфіка. Так, згідно з ч. 2 ст. 150 Земельного кодексу України²¹ припинення права постійного користування земельними ділянками особливо цінних земель, зокрема, земель, наданих у постійне користування НБАО «Масандра»

²⁰ Земельний кодекс України : Закон України від 25.10.2001 № 2768-III. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/go/2768-14>

²¹ Там само.

та підприємствам, що входять до його складу; земель дослідних полів науково-дослідних установ і навчальних закладів; земель природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, земель історико-культурного призначення, з підстави добровільної відмови від користування ними або шляхом їх вилучення здійснюється за погодженням з Верховною Радою України.

Припинення права постійного користування земельними ділянками особливо цінних земель, а саме природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, історико-культурного призначення, з підстави добровільної відмови від користування ними або шляхом їх вилучення здійснюється за погодженням з Верховною Радою України.

Земельні ділянки, надані у постійне користування із земель державної та комунальної власності, можуть вилучатися для суспільних та інших потреб за рішенням Верховної Ради Автономної Республіки Крим, Ради міністрів Автономної Республіки Крим, органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування, що здійснюють розпорядження земельними ділянками відповідно до повноважень, визначених ст. 122 Земельного кодексу України з урахуванням вимог ст. 150 цього Кодексу²².

Вилучення земельних ділянок здійснюється за письмовою згодою землекористувачів, а в разі незгоди землекористувачів – у судовому порядку. Справжність підпису на документі, що підтверджує згоду землекористувача на вилучення земельної ділянки, засвідчується нотаріально.

6.5. Особливості порядку розгляду та вирішення спорів у сфері постійного користування земельними ділянками

Наразі судова практика у сфері права постійного землекористування сформувала низку ключових правових позицій щодо права постійного землекористування (зокрема спадкування,

²² Земельний кодекс України : Закон України від 25.10.2001 № 2768-III. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/go/2768-14>

застосування ст. 120 Земельного кодексу України²³, перехід права від громадянина до фермерського господарства, правонаступництво щодо права постійного користування тощо), які втім потребують подальшого розвитку й уточнення.

Так, Конституційний Суд України дійшов висновку, що закони, інші нормативно-правові акти, які визначають порядок реалізації встановлених Конституцією України та міжнародними договорами прав та свобод людини і громадянина, зокрема порядок набуття права власності, не повинні звужувати, заперечувати чи в будь-який інший спосіб обмежувати ці права і свободи. Суд дійшов висновку визнати такими, що не відповідають Конституції України (є неконституційними), положення: пункту 6 розділу X «Перехідні положення» Земельного кодексу України щодо зобов'язання переоформити право постійного користування земельною ділянкою на право власності або право оренди без відповідного законодавчого, організаційного та фінансового забезпечення та пункту 6 Постанови Верховної Ради України «Про земельну реформу» від 18 грудня 1990 року № 563-XII з наступними змінами в частині щодо втрати громадянами, підприємствами, установами і організаціями після закінчення строку оформлення права власності або права користування землею раніше наданого їм права користування земельною ділянкою.

Обов'язок переоформлення права користування земельною ділянкою, передбачений пунктом 6 Перехідних положень Земельного кодексу України, визнано неконституційним на підставі Рішення Конституційного Суду України від 22.09.2005 року № 5-рп/2005 (у справі № 1-17/2005) за конституційним поданням щодо відповідності Конституції України (конституційності) положень статті 92, пункту 6 розділу X «Перехідні положення» Земельного кодексу України (справа про постійне користування земельними ділянками). Отже, право користування земельною ділянкою, набуте у встановленому порядку до 01.01.2002 (набрання чинності Земельного кодексу України, прийнятого 25.10.2001), не втрачається внаслідок його непереоформлення підприємством,

²³ Земельний кодекс України : Закон України від 25.10.2001 № 2768-III. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/go/2768-14>

яке за положеннями чинного Земельного кодексу України не може набувати права постійного землекористування, а збирається за ним до приведення прав й обов'язків щодо такої земельної ділянки у відповідність до вимог чинного законодавства, зокрема за правонаступником такого землекористувача (правова позиція, викладена у постанові Верховного Суду України від 26.09.2011 у справі № 6- 14цс11).

Узагальнення судової практики, пов'язаної з реалізацією права постійного користування земельними ділянками, дає змогу виокремити *основні різновиди спорів у сфері постійного землекористування*, а саме:

1) щодо припинення права постійного землекористування особи, яка (на думку органів прокуратури або органів місцевого самоврядування) втратила таке право, а за чинною редакцією Земельного кодексу України (ст. 92) вже не може його отримати;

2) щодо розповсюдження інституту правонаступництва на право постійного землекористування. Зокрема ті, що стосуються права правонаступника на постійне користування земельними ділянками, особливо в ситуації, якщо у передавальному акті про таке право не йдеться;

3) перехід права постійного користування до фермерських господарств після його створення на підставі державного акта на постійне користування, виданого фізичній особі;

4) з приводу спадкування права постійного землекористування;

5) перехід права постійного користування при реорганізації, зміні організаційно-правової форми, правонаступництві юридичних осіб;

6) спори щодо стягнення безпідставно збережених коштів у розмірі орендної плати з осіб, які мають право постійного користування тощо.

Донедавна відповідь на питання, чи може переходити право постійного користування земельною ділянкою до іншої особи, зокрема у порядку спадкування за законом, була однозначною – ні, право постійного користування не переходить до іншої особи та не може успадковуватися. Цей підхід до правовідносин ґрунтувався на тому, що право постійного користування земельною ділянкою не передбачає наявності

у фізичної особи-користувача права на розпорядження землею (продаж, дарування, передача в спадок тощо), а тому постійне користування припиняється одночасно зі смертю фізичної особи – засновника фермерського господарства²⁴.

Ідентичну позицію займав Верховний Суд України (Верховний Суд) при розгляді справ про визнання права постійного користування на земельні ділянки в порядку спадкування за законом (постанови Верховного Суду України від 05.10.2016 у справі № 6-2329цс16, від 23.11.2016 у справі № 6-3113цс15). Дещо пізніше Велика Палата Верховного Суду (ВП ВС) в постанові від 23.06.2020 у справі № 179/1043/16-ц відступила від правових позицій ВСУ та зробила низку важливих правових висновків, чим кардинально змінила правозастосовну практику з розгляду питань, що стосуються права постійного користування земельною ділянкою, які були свого часу надані фізичним особам – засновникам (громадянам України) для цілей створення фермерського господарства (ФГ).

По-перше, ВП ВС зазначила, що для реєстрації юридичної особи ФГ засновнику необхідно попередньо оформити право постійного користування земельною ділянкою для створення селянського (фермерського) господарства згідно з чинним на момент виникнення спірних правовідносин Законом України «Про селянське (фермерське) господарство». Оформлення права постійного користування земельною ділянкою передувало створенню та реєстрації ФГ як юридичної особи. Тобто з моменту державної реєстрації селянського (фермерського) господарства як юридичної особи відбувається автоматичний перехід права постійного користування земельною ділянкою до ФГ.

По-друге, з урахуванням того, що до ФГ в автоматичному порядку переходить право постійного користування земельною ділянкою, а тому таке право не може вважатися припиненим зі смертю засновника цього ФГ, не входить

²⁴ Мелех Л. Набуття та припинення прав на чужі земельні ділянки в Україні. *Приватно-правові та публічно-правові відносини: проблеми теорії та практики* : матеріали Міжнародної конференції (в авторській редакції) (м. Маріуполь, 24 вересня 2021 року). Маріуполь, ДонДУВС, 2021. С. 145–149.

до спадщини та не може бути успадкованим спадкоємцями. Тобто, враховуючи правову позицію ВП ВС у справі № 179/1043/16-ц, постійні користувачі земельних ділянок для створення (ведення) ФГ отримали можливість зареєструвати в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно перехід права постійного користування земельними ділянками від фізичних осіб – засновників до ФГ як юридичної особи. Можливість заміни особи постійного користувача земельної ділянки з фізичної особи – засновника ФГ на ФГ як юридичну особу, може дозволити мінімізувати ризики користування та переходу права постійного користування на земельну ділянку та убезпечить ФГ від потенційних судових спорів з органами державної влади (місцевого самоврядування) щодо визнання права постійного користування на земельну ділянку.

Можливість реалізації громадянином права на здійснення підприємницької діяльності у виді фермерського господарства безпосередньо пов'язана з наданням (переданням) громадянину земельних ділянок відповідного цільового призначення. Адже у земельному законодавстві встановлено законодавчі обмеження щодо використання земельної ділянки інакше, ніж за її цільовим призначенням, тому надана громадянину в установленому порядку для ведення фермерського господарства земельна ділянка з огляду на правовий режим є такою, що підлягає використанню лише для здійснення підприємницької діяльності, а не для задоволення особистих потреб.

Щодо підстав припинення права користування земельною ділянкою, то в постанові від 05.11.2019 у справі № 906/392/18 Велика Палата Верховного Суду зазначила, що право постійного землекористування є безстроковим і може бути припинене лише з підстав, передбачених у ст. 141 Земельного кодексу України, перелік яких є вичерпним. Законом, чинним на момент створення СФГ, також не передбачено такої підстави припинення права користування земельною ділянкою, як смерть засновника фермерського господарства. І в чинному на сьогодні Земельному кодексі України такої підстави теж немає.

Отже, ВП ВС зауважила, що дії органів державної влади, спрямовані на припинення права користування земельною ділянкою поза межами підстав, закріплених у земельному законодавстві, є такими, що порушують право користування

земельною ділянкою. А тому Верховний Суд погодився із судом першої інстанції про наявність правових підстав для визнання наказу ГУ Держгеокадастру недійсним.

6.6. Виключні правові проблеми у сфері постійного землекористування у практиці Верховного Суду

Окрім вище наведених прикладів розгляду земельних спорів щодо постійного землекористування, нині Верховним Судом установлено виключні правові проблеми щодо:

- переходу права на земельну ділянку у зв'язку з набуттям іншими особами права власності на частину будівель військового майна в контексті положень ст. 120 Земельного кодексу України, ст. 377 Цивільного кодексу України;
- визначення розміру таких земельних ділянок;
- процедури автоматичного переходу права користування земельною ділянкою до власника об'єкта нерухомості, розташованої на ній, чи необхідності отримання відмови Кабінету Міністрів України від вказаних земель із метою реалізації такого права;
- процедури розпорядження земельними ділянками, які мають статус земель оборони, у разі встановлення обставин неправомірного набуття іншими особами такої земельної ділянки;
- визначення особи, на користь якої повинна витребуватися спірна земельна ділянка.

Чинне земельне та цивільне законодавство імперативно передбачає перехід права на земельну ділянку в разі набуття права власності на об'єкт нерухомості, що відображає принцип єдності юридичної долі земельної ділянки та розташованої на ній будівлі або споруди, який знаходить свій вияв у правилах ст. 120 Земельного кодексу України²⁵, ст. 377 ЦК України²⁶, інших положеннях законодавства. Крім того, якщо перехід

²⁵ Земельний кодекс України : Закон України від 25.10.2001 № 2768-III. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/go/2768-14>

²⁶ Цивільний кодекс України : Закон України від 16.01.2003 № 435-IV. URL: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/435-15>

права на будівлю і споруду є однією із законних підстав виникнення прав на землю в набувача об'єкта нерухомості, то можливість реалізації ним таких прав не може залежати від того, чи додержав попередній землекористувач процедур й порядку припинення землекористування, подавши заяву про відмову від права постійного користування, позаяк юридичними підставами для такого переходу є закон, договір, рішення суду, інші обставини, що мають юридичне значення. Адаптація законодавства України є планомірним процесом, що охоплює декілька послідовних етапів, на кожному з яких повинен досягатися певний ступінь відповідності законодавства України законодавству Європейського Союзу²⁷.

Контрольні питання

1. Сформулюйте вимоги у позовній заяві про визнання права на земельну ділянку.
2. Окресліть вимоги у позовній заяві щодо встановлення порядку користування земельною ділянкою.
3. Сформулюйте вимоги у позовній заяві про поділ земельних ділянок, що перебувають у спільній власності.
4. Окресліть вимоги у позовній заяві про усунення перешкод у користуванні земельними ділянками.
5. Особливості відкриття провадження у справах, пов'язаних з орендою землі.
6. Хто є учасниками у справах, пов'язаних з орендою землі?
7. Процесуальні особливості розгляду справ, пов'язаних з орендою землі.
8. Особливості відкриття провадження у справах, пов'язаних із правами на чужі земельні ділянки.
9. Хто є учасники у справах, пов'язаних із правами на чужі земельні ділянки?

²⁷ Мелех Л. В. Окремі питання імплементації законодавства Європейського Союзу в земельне законодавство України. *Науковий вісник Львівського державного університету внутрішніх справ. Серія юридична*. 2018. Вип. 2. С. 125–134.

Список використаних джерел

1. Лейба Л. В. Правове забезпечення вирішення земельних спорів, пов'язаних з орендою землі. *Проблеми законності*. 2008. № 95. С. 149–154.
2. Балюк Г. І., Єлісєєва О. В. Правові засади вирішення судами спорів, пов'язаних із зверненням стягнення на земельну ділянку (як предмет) іпотеки на вимогу кредитора. *Вісник Київського Національного університету ім. Т. Шевченка*. 2004. № 60–62. С. 75–82.
3. Бойко Р. Вирішення спорів про правомірність надання земельних ділянок в оренду в розрізі практики Європейського суду з прав людини. *Вісник господарського судочинства*. 2015. № 2. С. 101–103.
4. Брінцов А. І. Деякі питання визначення підсудності земельних спорів судам господарської юрисдикції. *Вісник Верховного Суду України*. 2013. № 12. С. 41–45.
5. Бурцев О. В. Правові засади вирішення спорів щодо меж земельних ділянок : автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. юрид. наук : спец. 12.00.06. Харків, 2016. 20 с.
6. Ващишин М. Я. Проблеми підвідомчості земельних спорів. *Проблеми державотворення і захисту прав людини в Україні*. 2012. № 26/01. С. 225–227.
7. Гаєцька-Колотило Я. З. Вирішення земельних спорів у контексті права добросусідства. *Питання вдосконалення господарського та цивільного законодавства України*. 2013. № 11/10. С. 20–21.
8. Головкін О. В. Цивільно-процесуальні засади вирішення спорів, що виникають із земельних правовідносин. *Бюлетень Міністерства юстиції України*. 2014. № 6. С. 76–83.
9. Євстігнєєв О. С. Спірні питання застосування законодавства щодо припинення права користування земельною ділянкою. *Актуальні питання цивільного та господарського права*. 2009. № 3. С. 34–40.
10. Заєць О. І. Окремі особливості вирішення земельних спорів щодо приватизації землі. *Держава і право*. 2017. № 75. С. 274–285.
11. Заєць О. І. Окремі особливості вирішення земельних спорів щодо приватизації землі (Продовження. Початок у № 75). *Держава і право*. 2017. № 77. С. 239–252.

Розділ 7

ВИРІШЕННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ СПОРІВ ПРО ПОРУШЕННЯ ПРАВИЛ ДОБРОСУСІДСТВА

- 7.1. *Особливості спорів, що впливають із правовідносин добросусідства*
- 7.2. *Процесуальні особливості розгляду справ про порушення правил добросусідства*
- 7.3. *Огляд судової практики розгляду різних видів земельних спорів про порушення правил добросусідства*

7.1. Особливості спорів, що впливають із правовідносин добросусідства

Правила добросусідства доволі прості й зрозумілі

Сучасний Земельний кодекс України¹ від 25 жовтня 2001 року вніс чимало новацій у правове регулювання земельних відносин. Уважається, що новелами є норми про добросусідство, викладені у Главі 17 «Добросусідство» цього кодексу. Кодекси попередніх періодів подібних відокремлених підрозділів не мали.

За лексикологічним тлумаченням добросусідський означає дружній (про взаємні відносини сусідів); сусідство – суміжність, близькість з ким-небудь за місцем проживання або за місцем розташування, знаходження. Законодавчого визначення цієї категорії в Україні не існує.

Отже, у загальному виді добросусідство – це дружні взаємовідносини сусідів, тобто осіб, які суміжно або близько проживають чи знаходяться один відносно одного. Оскільки добросусідство – це більшою мірою морально-етична категорія, то найкраще висловлено зміст дружніх (добросусідських) взаємовідносин у Біблії: «Так у всьому як хочете,

¹ Земельний кодекс України від 25 жовтня 2001 року № 2768-III. *Відомості Верховної Ради України*. 2002. № 3–4. Ст. 27. URL: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>

щоб з вами вчиняли люди, так вчиняйте і ви з ними» (Євангеліє від Матвія 7:12).

Із розвитком ринку земельних ділянок покупці є вибагливішими. Так, окрім традиційних запитань про ціну, місце розташування та площу ділянки, їх дедалі частіше запитують і про майбутніх сусідів. Ба більше, характер цікавості покупців земельних ділянок сусідами також змінюється і не обмежується з'ясуванням соціального та майнового стану майбутніх сусідів. Така зацікавленість із боку майбутніх власників земельних ділянок є цілком виправданою. Адже, ставши власником земельної ділянки, покупець не хоче мати конфліктів зі своїми сусідами.

Глава 17 «Добросусідство» структурно входить до розділу III Земельного кодексу «Права на землю», до якого належать ще 4 глави – «Право власності на землю», «Право користування землею», «Право земельного сервітуту», «Обмеження прав на землю»². Як бачимо, інституту добросусідства законодавець відводить окреме місце в системі норм, що регулюють права на землю, відокремлюючи його від обмежень прав на землю. Тому ця тема пов'язана з темою про вирішення земельних спорів, пов'язаних з володінням, користуванням та розпорядженням земельною ділянкою. Також ця тема має безпосередній зв'язок із темами, пов'язаними із з'ясуванням підвідомчості та підсудності земельних спорів.

Слід зазначити, що формування нормальних відносин між власниками та користувачами сусідніх земельних ділянок не є сферою відповідальності лише власників чи користувачів таких ділянок. Аналіз чинного земельного законодавства дає підстави для висновку, що сусідські взаємовідносини є об'єктом правового регулювання і з боку земельного права України. Так, чинний Земельний кодекс, який набрав чинності 1 січня 2002 року, містить низку правових норм, що мають врегулювати певну частину земельних відносин, які виникають між власниками та користувачами суміжних (сусідніх) земельних ділянок. До таких норм належать норми,

² Земельний кодекс України : Закон України від 25.10.2001 № 2768-III. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/go/2768-14>

які зосереджені у главі 17 Земельного кодексу України, що має назву «Добросусідство»³.

Для регулювання сусідських відносин важливе значення мають загальні положення ст. 13 ЦК України⁴ щодо меж здійснення цивільних прав. Зокрема, «не допускаються дії особи, що вчиняються з наміром завдати шкоди іншій особі, а також зловживання правом в інших формах». Виявом дії цього правила у сусідських відносинах може бути, наприклад, заборона зведення споруд, що зводяться власником земельної ділянки з єдиною метою дошкулити сусідам (заборона на такі споруди – «Neidbau» – була прямо передбачена, наприклад, будівельними статутами та міськими правами деяких міст Німеччини).

ЗАКОНОДАВЧІ КРИТЕРІЇ

І хоча земельне законодавство України не дає визначення добросусідства, сформулювати його ознаки можна, враховуючи загальнонаукові підходи, а також аналізуючи приписи земельного законодавства.

По-перше, земельно-правове добросусідство – це врегульовані земельним законодавством суспільні відносини між землевласниками, землекористувачами, іншими титульними володільцями земельних ділянок та їх сусідами. Отже, сторонами цих відносин є, з одного боку, землевласники, землекористувачі, інші титульні володільці земельних ділянок (ця складова добросусідських відносин завжди може бути визначена з огляду на вимоги ст.ст. 125, 126 та інших статей Земельного кодексу України⁵), з іншого – їх сусіди.

Сусідами вважають осіб, які проживають поруч із цією особою і теж є титульними володільцями земельних ділянок. Вони, своєю чергою, поділяються на дві групи осіб:

1) суміжних землевласників, землекористувачів, інших титульних володільців земельних ділянок та

2) тих, хто не має спільної межі з цією особою, мають земельні ділянки недалеко і на яких так чи інакше може

³ Земельний кодекс України : Закон України від 25.10.2001 № 2768-III. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/go/2768-14>

⁴ Цивільний кодекс України : Закон України від 16.01.2003 р. № 435-IV. URL: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/435-15>

⁵ Земельний кодекс України : Закон України від 25.10.2001 № 2768-III. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/go/2768-14>

впливати діяльність цієї особи. Отже, остання група суб'єктів не може бути наперед визначеною, а тому є оціночною.

По-друге, земельно-правове добросусідство – це земельні правовідносини, які формуються стосовно певних об'єктів, а саме земельних ділянок.

Земельна ділянка визначається у ст. 79 Земельного кодексу України⁶ як частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами.

По-третє, земельно-правове добросусідство – це земельні правовідносини, фактичним змістом яких є діяльність землевласників, землекористувачів, інших титульних володільців земельних ділянок, які є сусідами, з використання цих земельних ділянок у межах своїх повноважень відповідно до цільового призначення, але *в режимі добросусідства*. Це означає, що всі суб'єкти цих відносин повинні обирати такі способи використання земельних ділянок відповідно до їх цільового призначення, за яких власники, користувачі, інші титульні володільці сусідніх земельних ділянок матимуть можливість найбільш **повноцінно** використовувати останні відповідно до їх цільового призначення, співпрацювати у реалізації своїх прав на землю. Щоправда нині збережений ще з радянських часів принцип цільового використання земель підданий обґрунтованій критиці такими вченими, як В. В. Носік, А. М. Мірошніченко, В. М. Правдюк як такий, що практично доволі часто суперечить більш важливому сьогоdnі принципу пріоритету вимог екологічної безпеки й іншим принципам екологічного та земельного права. Але формально вимога цільового використання земельних ділянок є чинною (ст.ст. 91, 96 та інші статті Земельного кодексу України).

Тому запропоноване нами правило добросусідства наразі враховує цю вимогу земельного законодавства. Слід погодитись із П. Ф. Кулиничем, що **повноцінно** використання земельних ділянок полягає у їх повному, безпечному та комфортно використанні.

⁶ Земельний кодекс України : Закон України від 25.10.2001 № 2768-III. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/go/2768-14>

Кожна особа, яка є власником чи користувачем земельної ділянки, зобов'язана виконувати низку обов'язків, що визначені законом. Так, згідно зі ст.ст. 91, 96 Земельного кодексу України⁷, власники та користувачі земельних ділянок зобов'язані дотримуватися правил добросусідства та обмежень, пов'язаних із установами земельних сервітутів та охоронних зон. Отже, одним із обов'язків власника та користувача земельної ділянки є обов'язок дотримання правил добросусідства.

Тобто земельне законодавство України вимагає від кожного власника чи користувача земельної ділянки бути добрим сусідом. Для цього він має відповідати певним правовим критеріям. У чому ж полягають ці критерії? Їх зміст викладений у ст.ст. 103–109 Земельного кодексу України⁸. Принципові засади добросусідських відносин відображені насамперед у ст. 103 Кодексу. Згідно з цією статтею, власники та користувачі земельних ділянок, дотримуючись правил добросусідства, зобов'язані обирати такі способи використання земельних ділянок відповідно до їх цільового призначення, при яких власникам, землекористувачам сусідніх земельних ділянок завдається найменше незручностей (затінення, задимлення, неприємні запахи, шумове забруднення тощо).

Як відомо, земельне законодавство надає власникам і користувачам земельних ділянок свободу вибору способів та видів їх використання в межах встановленого відповідним органом влади цільового призначення цих ділянок. Однак обраний власником чи користувачем земельної ділянки відповідно до чинного законодавства спосіб використання землі може по-різному впливати на осіб, які використовують сусідні (суміжні) земельні ділянки. Трапляються випадки, коли останні зазнають негативного впливу від діяльності (або бездіяльності), яку правомірно здійснює (або утримується від її здійснення) власник чи користувач сусідньої ділянки. Однак визначення цільового призначення земельних ділянок дозволяє їх власникам та користувачам здійснювати ту чи іншу

⁷ Земельний кодекс України : Закон України від 25.10.2001 № 2768-III. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/go/2768-14>

⁸ Там само.

правомірну діяльність на земельній ділянці різними способами, засобами або на різних частинах земельної ділянки. Тобто зазвичай використання землі за тим чи іншим цільовим призначенням її власники та користувачі мають можливість вибору способу діяльності, яку вони здійснюють на земельній ділянці відповідно до її цільового призначення. Проте різні способи використання земельних ділянок можуть по-різному впливати на сусідні земельні ділянки, людей, які їх використовують, а також на тварин і рослинний покрив ділянок. Ідеться про вчинення певного фізичного впливу на них. Одні з таких способів використання земельних ділянок можуть завдавати мінімальний вплив, який не сприймається негативно на сусідніх ділянках, інші ж – можуть завдавати істотного негативно-го впливу на здоров'я людей, тварин і природні ресурси сусідніх земельних ділянок⁹.

НЕПРИПУСТИМИЙ ВПЛИВ. Основна вимога добросусідських відносин якраз і полягає в тому, що власники та землекористувачі земельних ділянок зобов'язані обирати такі з можливих способи використання земельних ділянок відповідно до їх цільового призначення, за яких власникам, землекористувачам сусідніх земельних ділянок завдається найменше незручностей. Водночас Земельний кодекс не містить переліку чи опису можливих негативних впливів на сусідні земельні ділянки, наводячи лише приклади найбільш характерних впливів. Ними можуть бути:

а) затінення, коли в результаті будівництва власником чи користувачем на своїй земельній ділянці будівлі чи споруди, яка через її висоту чи розташування поблизу межі суміжної земельної ділянки заважає доступу сонячного світла на цю земельну ділянку, позбавляючи відповідного комфорту людей, які постійно перебувають на цій ділянці, або ж попадання сонячного випромінювання на рослинний світ ділянки, пригнічуючи його ріст;

б) задимлення, що спричиняється постійним або періодичним спалюванням на земельній ділянці сміття, листя тощо, в результаті чого забруднюється повітря на сусідній ділянці;

⁹ Гаєцька-Колотило Я. З. Вирішення земельних спорів у контексті права добросусідства. *Питання вдосконалення господарського та цивільного законодавства України*. 2013. № 11/10. С. 20–21.

в) неприємні запахи, що виникають в результаті утримання худоби або здійснення іншої діяльності і поширюються на сусідні земельні ділянки;

г) шумове забруднення, яке виникає при використанні власниками чи користувачами земельних ділянок певних технічних засобів (верстати, пилорами тощо), у тому числі й звуковідтворюючих пристроїв (радіо, магнітофони тощо).

Через те, що зміст поняття «незручності» має доволі суб'єктивний характер, а самі незручності є оціночною категорією, на практиці поширеною проблемою є доказування наявності певних незручностей, навіть у випадках виявлення зловживання правом. Спричинення незручностей, на відміну від заподіяння збитків, не має явно шкідливого характеру.

У низці випадків здійснювані власниками та користувачами на належних їм земельних ділянках певні види діяльності, які не суперечать цільовому призначенню цих ділянок, можуть спричиняти на сусідні ділянки значно більший фізичний вплив. Цей вплив може бути настільки значним, що в результаті на одній чи кількох сусідніх земельних ділянках виникнуть умови, які унеможливають використання цих ділянок за їх цільовим призначенням узагалі. Наприклад, коли власник земельної ділянки спорудив на ній копанку (штучний водний об'єкт), у результаті чого на сусідніх земельних ділянках істотно підвищився рівень ґрунтових вод, і ці ділянки стали непридатними для використання за їх цільовим призначенням: на земельних ділянках сільськогосподарського призначення гинуть (вимокають) посіви, на присадибних ділянках у підвалах будівель і споруд з'явилися ґрунтові води тощо. Такий вплив діяльності, здійснюваної на одній земельній ділянці, на сусідні ділянки Земельний кодекс кваліфікує як неприпустимий. Це означає, що така діяльність має бути припинена, в наведеному випадку – шляхом спуску води і засипання штучно створеного водного об'єкта. Завдання неприпустимого впливу на сусідні земельні ділянки категорично забороняється. Тобто кожен власник чи користувач земельної ділянки не має права використовувати її способами, в результаті застосування яких на сусідніх земельних ділянках виникне ситуація, за якої їх власники чи користувачі будуть позбавлені можливості використовувати належні їм земельні ділянки за цільовим призначенням.

Певний добросусідський характер мають санітарні, екологічні, будівельні, протипожежні норми і вимоги, але мета їх прийняття і реалізація виходить за межі суто добросусідських відносин. Якщо практично виникає питання про дотримання сусідом обов'язку не чинити перешкод у користуванні земельною ділянкою, варто переглянути наявні конкретні норми будівельного, екологічного, санітарного та іншого законодавства, а потім застосовувати загальні норми ст.ст. 103, 104 Земельного кодексу України¹⁰.

Ці міркування підтверджуються і судовою практикою щодо вирішення спорів про додержання правил добросусідства при використанні земельних ділянок. Водночас, оскільки найбільш часто такі спори виникають між титульними володільцями присадибних земельних ділянок, вирішувати ці справи по суті судам допомагають будівельні норми, зокрема, ДБН 360-92 «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень», ДБН 363-92 «Житлові будинки для осіб похилого віку сільської місцевості України», ДБН В.2.2.-15-2005 «Будинки і споруди. Житлові будинки. Основні положення» тощо.

Свого часу були прийняті ДБН 79-92. Житлові будинки для індивідуальних забудовників України (втратили чинність з 1 січня 2006 року (згідно з наказом Державного комітету України з будівництва та архітектури від 28 вересня 2005 року № 175). Ними передбачалося, що дерева і кущі висаджуються на певній відстані від будівель і споруд. Відстань від зовнішніх стін будівель повинна бути: для дерев – не менше 5 метрів, для кущів – 1,5 метра, від межі сусідньої земельної ділянки для дерев – не менше 3 метрів, кущів – 1 метра; якщо діаметр крони дерева більше 5 метрів, відстань від межі збільшується. Гілки дерев і кущів не повинні перетинати межі сусідньої земельної ділянки. Відстань від дерев до бровки земляного полотна дороги – не менше 5 метрів, кущів – 4 метрів.

Згідно із чинним ДБН 360-92, дерева, що висаджують біля будинків, не повинні перешкоджати інсоляції та освітленості

¹⁰ Земельний кодекс України : Закон України від 25.10.2001 № 2768-III. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/go/2768-14>

житлових / громадських приміщень, а також проїзду пожежних автомашин.

Із метою охорони підземних комунікацій дерева і кущі висаджують також на певній відстані від них. Від підземної мережі газопроводу, каналізації, водопроводу дерева і кущі слід висаджувати за 1,5–2 метри, від силових кабелів та кабелів зв'язку дерева – 2,1 метра і кущі – 0,7 метра.

Водночас, якщо на земельну ділянку проникають гілки та корені дерев і кущів з сусідньої ділянки, закон (ст. 105 Земельного кодексу України) надає власнику право самостійно обрізати їх, тобто застосовувати самозахист без будь-якого уповноваження з боку держави. Тому у разі пред'явлення вимог про обрізання гілок і коренів слід вважати, що предмета спору немає, а позовна заява не підлягає розгляду в судах у порядку цивільного судочинства. Практика розгляду подібних вимог по суті видається помилковою.

На ділянці пасіки вулики слід розміщувати на відстані не менше ніж 3 м від сусідніх садових (дачних) ділянок льотками, які направлені від них. Огорожа навколо пасіки у напрямку вильоту бджіл повинна бути суцільною (дерев'яною, залізною) або живою огорожею заввишки не менше 2 м. Вулики допускається розміщувати на садових (дачних) ділянках при додержанні вищевказаних вимог за умови, що огорожа не порушує норм інсоляції.

СПІЛЬНА МЕЖА – СПІЛЬНА ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ

Важливою вимогою добросусідських відносин є вимога збереження, а в разі необхідності і відновлення спільних меж, тобто меж між двома земельними ділянками. Власники та користувачі суміжних земельних ділянок зобов'язані так використовувати належні їм ділянки, щоб, по-перше, без дозволу не проникати на сусідні земельні ділянки, тобто протиправно не переходити за межу між власною та сусідньою ділянками та, по-друге, підтримувати позначення такої межі в натурі (на місцевості) в належному стані. За загальним правилом, установленим ст. 106 Земельного кодексу України¹¹, власник

¹¹ Земельний кодекс України : Закон України від 25.10.2001 № 2768-III. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/go/2768-14>

земельної ділянки має право вимагати від власника сусідньої земельної ділянки сприяння встановленню твердих меж, а також відновленню межових знаків у випадках, коли вони зникли, перемістились або стали невиразними. Водночас витрати на встановлення суміжних меж несуть власники земельних ділянок у рівних частинах, якщо інше не встановлено угодою між ними. Законом України від 22 травня 2003 року «Про землеустрій» правовий режим меж дещо уточнений. Так, згідно зі ст. 55 цього Закону, межі земельної ділянки в натурі (на місцевості) дійсно підлягають закріпленню межовими знаками встановленого зразка. Якщо межі земельних ділянок у натурі (на місцевості) збігаються з природними та штучними лінійними спорудами і рубежами (річками, струмками, каналами, лісосмугами, шляхами, шляховими спорудами, парканами, огорожами, фасадами будівель та іншими лінійними спорудами і рубежами тощо), то межові знаки між розмежованими таким чином земельними ділянками можуть не встановлюватися. Однак власники та користувачі суміжних земельних ділянок зобов'язані дотримуватися меж земельних ділянок, які закріплені і межовими знаками встановленого зразка, і природними та штучними лінійними спорудами та рубежами. Зокрема, вони не мають права самостійно чи за домовленістю між собою переміщати межі, знищувати межові знаки або споруди чи об'єкти, які виконують роль межових знаків¹².

Аналіз змісту Земельного кодексу України дає змогу стверджувати, що серед сукупності земельних спорів чільне місце посідають межові спори. Незважаючи на те, що в юридичній літературі цю категорію спорів розглядають як «безперспективні», вбачається, що в сучасних умовах такий вид спорів виникає дедалі частіше, а отже, з'явилася необхідність у формуванні нового підходу до їх вирішення.

Фактором, який свідчить, що межові спори належать до категорії земельних, є те, що ці спори, як і інші, є спорами

¹² Мелех Л. В. Правова природа вирішення межових земельних спорів. Актуальні проблеми юридичної науки : збірник тез Міжнародної науково-практичної конференції «Дев'ятнадцяті осінні юридичні читання» (м. Хмельницький, 23 жовтня 2020 року). Хмельницький : Хмельницький університет управління та права імені Леоніда Юзькова, 2020. С. 317–320.

про право, які виникають у межах спірних матеріальних правовідносин. Водночас ознакою, яка дає змогу виокремити межові спори в самостійну групу, є підстава, тобто те, з приводу чого вони виникають. А нею є межі земельної ділянки (земельних ділянок). У процесі врегулювання такого конфлікту з'ясовується і конкретний перелік прав та обов'язків суб'єктів земельних правовідносин, і їх обсяг щодо об'єкта спору (земель у межах території України, земельних ділянок, їх частин і прав на них) відповідно до встановлених (відновлених) меж. Саме встановлення (відновлення) межі земельної ділянки та закріплення її межовими знаками є одним із правових засобів індивідуалізації цієї ділянки як об'єкта земельних прав, що дуже важливо при вирішенні земельного межового спору.

Земельна ділянка як об'єкт земельних правовідносин не матиме повної характеристики, якщо її межі не будуть встановлені. Про це свідчить і земельне законодавство, бо формування земельної ділянки законодавець нерозривно пов'язує з визначенням її площі, встановленням меж та внесенням інформації про неї до Державного земельного кадастру.

Механізм встановлення (відновлення) меж земельних ділянок визначено чинним законодавством, зокрема Земельним кодексом України, Законом України «Про землеустрій».

Встановлення меж земельних ділянок, меж земель тих чи інших територій адміністративно-територіальних утворень забезпечується межуванням земель, яке Законом України «Про землеустрій» (ст. 1) визначається як комплекс робіт із встановлення чи відновлення в натурі (на місцевості) меж адміністративно-територіальних одиниць, меж земельних ділянок власників, землекористувачів, у тому числі орендарів, із закріпленням їх межовими знаками затвердженого зразка.

Межі земельної ділянки встановлюються відповідно до топографо-геодезичних і картографічних матеріалів на основі технічної документації із землеустрою, якою визначається місцезнаходження поворотних точок меж земельної ділянки в натурі (на місцевості).

Згідно із чинним законодавством, необхідно розрізняти встановлення та відновлення меж земельних ділянок. При цьому спільною ознакою, яка характеризує і встановлення, і відновлення меж земельної ділянки, є те, що вони здійснюються

з метою визначення в натурі (на місцевості) метричних даних земельної ділянки, а також поворотних точок її меж та їх закріплення межовими знаками. Крім того, і для визначення меж земельних ділянок, і для їх відновлення характерне проведення комплексу робіт у межах здійснення кадастрової зйомки, яка охоплює: а) геодезичне встановлення меж земельної ділянки; б) погодження меж земельної ділянки з суміжними власниками та землекористувачами; в) відновлення меж земельної ділянки на місцевості; г) встановлення меж частин земельної ділянки, які містять обтяження та обмеження щодо використання землі; г) виготовлення кадастрового плану¹³.

Встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) є завжди первинним відносно відновлення меж та здійснюється на підставі розробленої та затвердженої технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості), технічної документації із землеустрою щодо поділу та об'єднання земельних ділянок або проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки.

Комплекс робіт із встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) охоплює: підготовчі роботи, топографо-геодезичні, картографічні роботи та роботи із землеустрою, камеральні роботи, складання і оформлення матеріалів технічної документації із землеустрою щодо встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості), а також встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) та закріплення їх межовими знаками. Процедура закріплення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) межовими знаками, визначення їх видів регламентується Інструкцією (розділ 3).

Переважно закріплення межовими знаками меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) здійснюється виконавцем у присутності власника (користувача) земельної ділянки, власників (користувачів) суміжних земельних ділянок або уповноваженої ним (ними) особи.

¹³ Земельні спори та способи їх вирішення. Відповідальність за порушення земельного законодавства України. Надання земельних ділянок учасникам АТО : практичний посібник. Київ, 2018. 224 с.

Повідомлення власників (користувачів) суміжних земельних ділянок про дату і час проведення робіт із закріплення межовими знаками меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) здійснюється виконавцем завчасно, не пізніше ніж за п'ять робочих днів до початку робіт із закріплення межовими знаками меж земельної ділянки в натурі (на місцевості). Воно надсилається рекомендованим листом, кур'єрською поштою, телеграмою чи за допомогою інших засобів зв'язку, які забезпечують фіксацію повідомлення.

Власники (користувачі) суміжних земельних ділянок, місце проживання або місцезнаходження яких невідоме, повідомляються про час проведення робіт із закріплення межовими знаками поворотних точок меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) через оголошення у пресі за місцезнаходженням земельної ділянки. Закріплення межовими знаками меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) може здійснюватися за відсутності власників (користувачів) суміжних земельних ділянок у випадку їх нез'явлення, якщо вони були належно повідомлені про час проведення вищезазначених робіт, що зазначається у акті прийомки-передачі межових знаків на зберігання.

Відповідно до Земельного кодексу України, основою для відновлення меж є дані земельно-кадастрової документації. Відновлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) здійснюється при повній (частковій) втраті в натурі (на місцевості) межових знаків, їх пошкодженні, яке унеможливорює використання межових знаків, а також при розгляді земельних спорів між власниками (користувачами) суміжних земельних ділянок. За наявності земельно-кадастрової документації відновлення меж фактично відбувається в порядку, передбаченому для їх встановлення, тобто відновлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) здійснюється на підставі раніше розробленої та затвердженої (відповідно до закону) документації із землеустрою. У разі відсутності такої документації розробляється технічна документація із землеустрою щодо встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості).

Власник земельної ділянки має право вимагати від власника сусідньої земельної ділянки сприяння встановленню твердих меж, а також відновлення межових знаків у випадках, коли вони зникли, перемістилися або стали невиразними.

Якщо ж неможливо виявити дійсні межі, їх встановлення здійснюється за фактичним використанням земельної ділянки. Іноді фактичне використання ділянки з'ясувати неможливо. У такому разі кожному виділяється однакова за розміром частина спірної ділянки. У ситуації, коли в такий спосіб визначення меж не узгоджується з виявленими обставинами, зокрема, зі встановленими розмірами земельних ділянок, то межі визначаються з урахуванням цих обставин.

Передача межових знаків на зберігання власнику (користувачу) земельної ділянки здійснюється за актом прийомки-передачі межових знаків на зберігання.

Межі земельної ділянки позначаються на місцевості не тільки межовими знаками, вони також можуть додатково прив'язуватися шляхом проведення лінійних промірів до кутів будинків і споруд, центрів люків оглядових колодязів, опор ліній електропередачі й зв'язку.

Певний інтерес викликає спільне користування межовими об'єктами та спорудами (стіни, паркани, стежки, природні об'єкти тощо). Власники (користувачі) земельних ділянок мають право на спільне користування межовими об'єктами та спорудами, якщо їх належність одному з них не доведена і не може бути встановлена. Спільне користування межовими спорудами власниками сусідніх земельних ділянок базується на домовленості між ними. Витрати на утримання споруди в належному стані сусіди несуть у рівних частинах. До того часу, доки один із сусідів зацікавлений у подальшому існуванні спільної межової споруди, вона не може бути ліквідована або змінена без його згоди.

Водночас доволі поширеною є ситуація, коли власники або користувачі суміжних земельних ділянок не можуть дійти згоди щодо місцезнаходження спільної межі. Це доволі часто і є причиною так званих сусідських конфліктів. Як показує практика, виникнення межових спорів пов'язане з незнанням або ж недодержанням власниками землі та землекористувачами правил добросусідства, а також відсутністю належно оформлених документів, які підтверджували б право власності або користування земельною ділянкою. Із приводу спорів щодо меж земельних ділянок, які є наслідком недотримання правил добросусідства, то їх вирішення зазвичай ґрунтується

на правових приписах гл. 17 Земельного кодексу України. Водночас ст. 103 Земельного кодексу України, яка закріплює тлумачення змісту інституту добросусідства, є неефективною, бо не визначає порядку, змісту та доцільності погодження меж.

Що стосується межових спорів, предметом яких є місцезнаходження межі земельної ділянки, то належне вирішення такого виду спорів нерозривно пов'язане з встановленням чи відновленням останньої. З огляду на механізм установаження меж земельної ділянки (земельних ділянок) можна зробити висновок, що межі земельної ділянки відіграють важливу роль у її індивідуалізації, визначенні просторової обмеженості тієї чи іншої території, а також прав щодо них. Саме встановлення меж на місцевості є визначальним етапом і слугує основою проведення конкретних дій чи процедур для передачі земельних ділянок у власність чи користування. Сказане дає підстави стверджувати, що встановлення (відновлення) меж земельної ділянки є гарантією належного вирішення земельного межового спору.

Водночас в умовах сьогодення практика свідчить про те, що нерідко виникають проблеми щодо встановлення меж земельної ділянки на місцевості. Основним чинником, який впливає на виникнення таких проблем, є невинуватий часом пришвидшений режим реформування земельних відносин. Ідеться про те, що у непоодиноких випадках не в повному обсязі виконувалися, а то і взагалі відкладалися на невизначений строк, роботи щодо ідентифікації земельних ділянок, установаження їх площі та меж. Така ситуація є підґрунтям для виникнення межових спорів. Так, у сучасних умовах власники або землекористувачі стикаються з ситуацією, коли наявна площа та межі їх земельних ділянок не збігаються із задекларованими у правовстановлювальних документах. А іноді з'ясовується, що належні їм земельні ділянки значною мірою накладені на суміжні земельні ділянки.

Окрім того, до зазначених чинників також можна віднести і відсутність та застарілість генеральних планів населених пунктів, схем планування територій, що унеможлиблює якісне встановлення меж земельних ділянок.

Отже, встановлення (відновлення) належно меж земельних ділянок можна вважати гарантією при вирішенні межових земельних спорів.

А. М. Мірошниченко вважає, що у подібних категоріях справ предмет спору, його матеріальне вираження зазвичай просто незіставні із зусиллями та витратами сторін і держави на вирішення спору. За таких умов необхідно ініціювати зміни в законодавство, які б передбачали вирішення спорів про межу, а можливо, і деяких інших категорій дрібних спорів, за окремою скороченою та спрощеною процедурою. Така процедура мала б передбачати вирішення справи в одній інстанції, рішення якої було б остаточним або з обмеженням підстав перегляду.

ОБОВ'ЯЗОК ВЛАСНИКІВ ТА КОРИСТУВАЧІВ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК

Виникнення правовідносин добросусідства означає, що кожен власник чи користувач земельної ділянки має право вимагати від власника чи користувача сусідньої, в тому числі суміжної, земельної ділянки:

1) обрання таких способів використання земельних ділянок відповідно до їх цільового призначення, при яких власникам, землекористувачам сусідніх земельних ділянок завдається найменше незручностей (затінення, задимлення, неприємні запахи, шумове забруднення тощо). Водночас це право може бути реалізоване за умови, якщо розмір сусідньої (суміжної) земельної ділянки або характер її забудови є такими, що дають можливість перемістити джерело негативного впливу на сусідні ділянки в інше місце, або ж істотно знизити інтенсивність такого впливу на сусідів;

2) припинення використання належних їм земельних ділянок такими способами, які не дозволяють власникам, землекористувачам сусідніх земельних ділянок використовувати їх за цільовим призначенням. Якщо інтенсивність негативного впливу від такого джерела є настільки високою, що завдає здоров'ю чи самопочуттю сусідів такої шкоди, яка ставить під загрозу їх життя, фізичний чи психічний стан. Водночас, крім здоров'я та самопочуття людини, такий вплив може завдавати непоправної шкоди тваринам, які утримуються на сусідніх ділянках, якості повітря, стану самих земельних ділянок, розташованих на них інших природних ресурсах тощо. Саме такий негативний вплив кваліфікується як неприпустимий і підлягає обов'язковому припиненню;

3) дотримання правового режиму меж суміжних земельних ділянок. Виникнення правовідносин добросусідства означає, що у відповідних власників та користувачів земельних ділянок (сусідів) виникає обов'язок вчиняти певні дії чи утримуватися від учинення певних дій взагалі. Так, при завданні власником чи користувачем земельної ділянки такого впливу на сусідні ділянки, як затінення, задимлення, неприємні запахи, шумове забруднення тощо, вони зобов'язані або змінити місце розташування джерела такого впливу і знизити відповідно його інтенсивність, або час здійснення такого впливу (наприклад, спалювання сміття можна здійснювати в нічний час, коли це завдаватиме найменше незручностей). Якщо ж інтенсивність негативного впливу на сусідні земельні ділянки є такою, що завдає неприпустимого впливу, то власники та користувачі зобов'язані повністю припинити на своїх земельних ділянках ту діяльність, у результаті здійснення якої завдається неприпустимий вплив. Отже, за загальним правилом, реалізація вимог правил добросусідства призводить до обмеження прав власників і користувачів сусідніх земельних ділянок. Однак таке обмеження не має місця при виконанні власниками та користувачами земельних ділянок тих правил добросусідства, які полягають у дотриманні правового режиму меж між земельними ділянками.

7.2. Процесуальні особливості розгляду справ про порушення правил добросусідства

З отриманням земельних ділянок їх власники та користувачі зазвичай свідомо дотримуються правил добросусідства у відносинах із власниками сусідніх земельних ділянок, добровільно реалізуючи відповідні вимоги Земельного кодексу України. Зокрема, вони самостійно обирають такі способи використання своїх земельних ділянок, за яких сусідам завдається найменше незручностей, не вчиняють дій, які завдають неприпустимого впливу на сусідні земельні ділянки та дотримуються правового режиму спільних меж. Якщо власники та користувачі земельних ділянок добровільно не виконують вимоги правил добросусідства, власники та користувачі сусідніх земельних ділянок мають право звернутися

до відповідних органів влади для того, щоб примусити сусідів виконувати зазначені вимоги. Земельним кодексом України встановлено, що спори щодо дотримання правил добросусідства вважаються земельними спорами і підлягають вирішенню у порядку, встановленому Главою 25 Кодексу (Вирішення земельних спорів). Водночас Кодекс диференціює порядок вирішення спорів щодо дотримання правил добросусідства залежно від місця розташування земельних ділянок та характеру спору. Так, відповідно до ст. 158 Кодексу, якщо земельні ділянки знаходяться у межах населеного пункту, то спори щодо дотримання правил добросусідства підлягають вирішенню органами місцевого самоврядування – радами сіл, селищ і міст. Якщо земельні ділянки розташовані за межами населених пунктів, то частина земельних спорів, що впливають з правил добросусідства – спори щодо меж земельних ділянок, – підлягають вирішенню центральним органом виконавчої влади з питань земельних ресурсів. Решта таких спорів підлягають вирішенню у судовому порядку. В разі незгоди власників землі або землекористувачів із рішенням органів місцевого самоврядування або органів виконавчої влади з питань земельних ресурсів такий спір вирішується судом.

Порядок розгляду земельних спорів визначений ст. 159 Кодексу. Так, зокрема, земельні спори розглядаються за участю зацікавлених сторін, які повинні бути завчасно повідомлені про час і місце розгляду спору. В разі відсутності однієї зі сторін при першому вирішенні питання і відсутності офіційної згоди на розгляд питання розгляд спору переноситься. Повторне відкладання розгляду спору може відбутися лише з поважних причин.

У рішенні органу місцевого самоврядування визначається порядок його виконання.

Спори щодо додержання правил добросусідства розглядаються судами відповідно до ст.ст. 103–109 Земельного кодексу¹⁴ і в тому разі, коли вони попередньо не розглядалися відповідним органом місцевого самоврядування чи органом виконавчої влади з питань земельних ресурсів. Зазначені спори

¹⁴ Наказ втратив чинність на підставі Наказу Міністерства аграрної політики та продовольства № 127 (з1142-21) від 13.08.2021.

потрібно відрізняти від спорів щодо земельних сервітутів – права власника або землекористувача земельної ділянки на обмежене платне чи безоплатне користування чужою земельною ділянкою, – вирішення яких не віднесено до компетенції органів місцевого самоврядування та органів виконавчої влади з питань земельних ресурсів (Про практику застосування судами земельного законодавства при розгляді цивільних справ : Постанова Пленуму Верховного Суду України (із змінами, внесеними згідно з Постановою Верховного Суду № 2).

У разі, якщо земельний спір стосується меж суміжних земельних ділянок, – без залучення землевлпорядної організації або фізичної особи-підприємця, який має відповідний сертифікат, вирішити його зазвичай неможливо.

Зокрема зазначимо, що, відповідно до ст. 55 Закону України «Про землеустрій», встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) проводиться відповідно до топографо-геодезичних і картографічних матеріалів за допомогою спеціальних приладів.

Встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) здійснюється на основі технічної документації із землеустрою, якою визначається місцеположення поворотних точок меж земельної ділянки в натурі (на місцевості). Межі земельної ділянки в натурі (на місцевості) збігаються з природними та штучними лінійними спорудами і рубежами (річками, струмками, каналами, лісосмугами, шляхами, шляховими спорудами, парканами, огорожами, фасадами будівель та іншими лінійними спорудами і рубежами тощо), межові знаки можуть не встановлюватися. Власники землі та землекористувачі, в тому числі орендарі, зобов'язані дотримуватися меж земельної ділянки, закріпленої в натурі (на місцевості) межовими знаками встановленого зразка. Межові знаки здаються за актом під нагляд на збереження власникам землі та землекористувачам, зокрема орендарям.

Відповідно до ч. 2 ст. 26 Закону України «Про землеустрій», розробниками документації із землеустрою є:

- юридичні особи, що володіють необхідним технічним і технологічним забезпеченням та у складі якої працює не менше двох сертифікованих інженерів-землевлпорядників, які є відповідальними за якість робіт із землеустрою;

– фізичні особи-підприємці, які володіють необхідним технічним і технологічним забезпеченням та є сертифікованими інженерами-землепорядниками, відповідальними за якість робіт із землеустрою.

7.3. Огляд судової практики розгляду різних видів земельних спорів про порушення правил добросусідства

Справа «Кайдашева сім'я» або дружимо з сусідом та поважаємо межі. Спорів між сусідами щодо способу та порядку використання власних земельних ділянок виникає чимало. І наразі судова практика їх вирішення є недостатньою. Дуже рідко один сусід на іншого подає до суду, переважно вони розбираються поміж собою.

Є неписане правило, що висаджувати дерева та кущі на межі та біля межі заборонено. Водночас думки щодо відстані до межі при висадженні є різні: 1м; 1,5 м; 3 м; 5 м тощо. Як з'ясувалось, у законодавстві немає прямої відповіді на це питання.

Так, суд розглянув позов про усунення перешкод у користуванні земельною ділянкою, де позивач просив зобов'язати відповідача зрізати 14 дерев та 2 кущі на власній території, корені яких заважають позивачу використовувати свою земельну ділянку за цільовим призначенням. Позов обґрунтовувався ДБН Б.2.4-1-94 «Система озеленення поселень» та низкою статей Земельного кодексу України.

Суд відмовив у задоволенні позову, оскільки зазначений ДБН регулює питання щодо відстаней від дерев і кущів до будівель і споруд для висадження зелених насаджень *на територіях загального користування населених пунктів*. Щодо приватної ділянки, то тут суд нормативу не знайшов. Окрім того, ст.ст. 105 та 109 Земельного кодексу України не забороняють знаходження дерев на межі чи біля межі земельних ділянок, а у позивача є право обрізати корені та гілки дерев і кущів, які виходять на його територію, відтак забезпечити цільове використання власної земельної ділянки (рілля, городництво).

Аналізуйте судовий акт. Висаджувати дерева та кущі біля межі чи прямо на межі між приватними земельними

ділянками законодавство не забороняє (Чернігівський районний суд Чернігівської області від 28 березня 2016 року).

Отже, добросусідство з погляду земельного права є не тільки моральною, а й правовою категорією. Вищевикладені вимоги до дотримання правил добросусідства мають забезпечити встановлення між власниками та користувачами сусідніх, зокрема й суміжних, земельних ділянок таких відносин, за яких вони отримують можливість найбільш повного, безпечного та комфортного використання належних їм земельних ділянок відповідно до цільового призначення цих ділянок для задоволення власних потреб.

Насамперед зазначимо, що Земельним кодексом України встановлені загальні правила, якими зобов'язано землевласників і землекористувачів співпрацювати при вчиненні дій, спрямованих на забезпечення прав на землю кожного з них, використовувати земельні ділянки із запровадженням прогресивних технологій вирощування сільськогосподарських культур та охорони земель, обирати такі способи використання земельних ділянок відповідно до їх цільового призначення, за яких власникам і землекористувачам сусідніх земельних ділянок завдаватиметься найменше незручностей (затінення, задимлення, неприємні запахи, шумове забруднення тощо). Зокрема, кожен із них повинен дотримуватися сівозмін, сприяти раціональній організації території, встановленню та зберіганню межових знаків, в разі необхідності – обміну земельними ділянками.

Як бачимо, загальні правила добросусідства побудовані на основних вимогах: обов'язкове використання земельної ділянки за її цільовим призначенням, завдання якнайменше незручностей власникам і землекористувачам сусідніх земельних ділянок, недопущення забруднення навколишнього природного середовища. Нехтування ж цими вимогами неодмінно призводить до конфліктів.

Окремо про межу

За статистикою, одними із найпоширеніших земельних спорів є спори з приводу спільної межі сусідніх земельних ділянок. Тому це питання потребує окремого розгляду.

Слід зауважити, що, відповідно до чинного земельного законодавства, основою для визначення меж земельної ділянки

є дані земельно-кадастрової документації. При оформленні права на земельну ділянку проводиться комплекс робіт (кадастрова зйомка), які охоплюють зокрема погодження меж ділянок з суміжними власниками та землекористувачами.

Роботи зі встановлення меж земельних ділянок відбуваються відповідно до Інструкції про встановлення (відновлення) меж земельних ділянок на місцевості та закріплення їх межевими знаками, затвердженої наказом Держкомзему України від 18.05.2010 № 376.

Згідно з цією Інструкцією, закріплення межевими знаками меж земельної ділянки на місцевості здійснюється виконавцем робіт (має в своєму складі сертифікованих інженерів-землевпорядників), у присутності власника (користувача) земельної ділянки та власників (користувачів) суміжних земельних ділянок або уповноважених ними осіб. Попередження власників (користувачів) суміжних земельних ділянок про дату і час проведення робіт із закріплення межевими знаками меж земельної ділянки на місцевості здійснюється виконавцем завчасно, не пізніше ніж за п'ять робочих днів до початку цих робіт.

Після виконання робіт із установлення меж земельної ділянки на місцевості та закріплення їх межевими знаками обов'язково складається акт прийому-передачі межевих знаків на зберігання, який містить підписи суміжних землевласників (землекористувачів). Цей акт є невід'ємною складовою землевпорядної документації про відведення земельної ділянки.

Отже, власники земельних ділянок та землекористувачі не мають права самостійно визначати, чи змінювати межі земельної ділянки, оскільки такі протиправні дії призведуть до порушення прав власників суміжних земельних ділянок і землекористувачів.

Якщо ж під впливом часу встановлені межі зникли, перемістились або стали невиразними, власник земельної ділянки має право вимагати від власника сусідньої земельної ділянки відновлення межевих знаків або встановлення твердих меж.

Якщо дерева на межі

Земельний кодекс України встановлює спеціальні правила використання дерев, які ростуть на межі суміжних земельних ділянок. По-перше, слід знати, що такі дерева, а також їх плоди

власники суміжних земельних ділянок мають право використовувати у рівних частинах. По-друге, кожен із сусідів має право вимагати ліквідувати дерева, які стоять на спільній межі. Однак, якщо інший сусід відмовляється від своїх прав на дерева, сусіду, який вимагає ліквідувати дерева на спільній межі, доведеться в односторонньому порядку нести витрати по їх ліквідації. По-третє, забороняється ліквідація дерев (кущів) на вимогу одного із сусідів, якщо ці насадження слугують межовими знаками і залежно від обставин не можуть бути замінені іншими межовими знаками.

До яких інстанцій звертатись

При виникненні земельного спору, який не вдається вирішити так би мовити полюбовно, можливе вирішення конфлікту органами місцевого самоврядування, центральними органами виконавчої влади, що реалізують державну політику у сфері земельних відносин, або судом.

Розгляд земельного спору відбувається за відповідною заявою однієї із сторін спору в тижневий строк із дня подання заяви за участю зацікавлених сторін, які повинні бути завчасно повідомлені про час і місце розгляду спору. У разі відсутності однієї із сторін при першому вирішенні питання і відсутності офіційної згоди на розгляд питання, розгляд спору переноситься. Повторне відкладення розгляду спору може відбутися лише з поважних причин. Відсутність однієї із сторін без поважних причин при повторному розгляді земельного спору не зупиняє його розгляд і прийняття рішення.

Пам'ятайте, що дотримання правил добросусідства – це надійний шлях побудови дружніх, взаємовигідних відносин між сусідами і водночас захист особистих прав та інтересів кожного з них.

Як вирішити межовий спір?

Доволі поширеними є ситуації, коли власники або користувачі суміжних земельних ділянок не можуть дійти згоди щодо місцеположення спільної межі. Це нерідко є причиною сусідських конфліктів, психологічної напруги, а також ускладнень під час використання земельних ділянок.

Пам'ятайте! Вирішення будь-якого межового спору повинно базуватися на детальному вивченні документів, що посвідчують права на землю, які є в кожного із сусідів.

Не слід керуватися емоціями та вдаватися до силового тиску – такими діями можна значно ускладнити ситуацію, створити підстави для втручання правоохоронних органів та переведення спору в судову площину.

Зверніть увагу!

Загальні правила вирішення земельних спорів установлені Земельним кодексом України. Більшість спорів виникають через незнання власниками землі та землекористувачами правил добросусідства, а також відсутність належно оформлених документів, які б підтверджували право власності або користування земельною ділянкою.

КРОК 1

Установіть особу суміжного землевласника та/або землекористувача (прізвище, ім'я та по батькові, а також місце проживання і контактний номер телефону), спільні межі, з ділянкою якого викликають сумнів у вас або у нього. Для цього можна безпосередньо обмінятися контактними даними.

Якщо суміжник не бажає розкрити свою особу, ви можете звернутися до територіального органу Держземагентства України за місцем розташування земельної ділянки за витягом із Державного земельного кадастру. Якщо ваша та суміжна земельні ділянки зареєстровані у Державному земельному кадастрі, вам зможуть надати витяг, де будуть зазначені найменування та адреси ваших суміжників. Шляхом переговорів із суміжником чітко встановіть, що саме є проблемою у відносинах, зокрема, яка саме частина земельної ділянки є спірною, тобто такою, на володіння якою претендують обидва сусіди.

Важливо!

Кожна зі сторін межового спору має пред'явити іншій свої документи, що посвідчують право власності або користування земельною ділянкою (державний акт, договір оренди землі, цивільно-правова угода, за якою відбулося придбання ділянки, свідоцтво на спадщину, витяг із реєстру речових прав на нерухоме майно, витяг з Державного земельного кадастру тощо). Слід пам'ятати, що зареєстровані права мають пріоритет над незареєстрованими!

КРОК 2

Важливо переконатися, що предметом межового спору є саме місце проходження межі між земельними ділянками,

а не порушення одним із сусідів правил добросусідства. Якщо відбулося порушення правил добросусідства, то такі суперечки повинні вирішуватися відповідно до вимог законодавства, а саме:

- власники та землекористувачі земельних ділянок повинні обирати такі способи використання земельних ділянок відповідно до їх цільового призначення, за яких власникам, землекористувачам сусідніх земельних ділянок завдається найменше незручностей (затінення, задимлення, неприємні запахи, шумове забруднення тощо);

- власники та землекористувачі земельних ділянок можуть вимагати припинення діяльності на сусідній земельній ділянці, здійснення якої може призвести до шкідливого впливу на здоров'я людей, тварин, на повітря, земельні ділянки тощо;

- у разі проникнення коренів і гілок дерев з однієї земельної ділянки на іншу власники та землекористувачі земельних ділянок мають право відрізати корені дерев і кущів, які проникають із сусідньої земельної ділянки, якщо таке проникнення є перепорою у використанні земельної ділянки за цільовим призначенням;

- дерева, які стоять на межі суміжних земельних ділянок, а також плоди цих дерев належать власникам цих ділянок у рівних частинах, але кожен із сусідів має право вимагати ліквідувати дерева, які стоять на спільній межі, витрати на ліквідацію цих дерев покладаються на сусідів у рівних частинах, водночас сусід, який вимагає ліквідації дерев, які стоять на спільній межі, повинен один нести витрати на ліквідацію дерев, якщо інший сусід відмовляється від своїх прав на дерева.

КРОК 3

Якщо предметом спору є місцезнаходження межі земельної ділянки, необхідно здійснити відновлення меж земельних ділянок. Для цього слід залучити землевлпорядну організацію, яка має у штаті сертифікованих інженерів-землевлпорядників. Із землевлпорядною організацією слід укласти договір на складання технічної документації щодо відновлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості).

Слід знати! Із переліком осіб, які можуть виконувати роботи із землеустрою – Державним реєстром сертифікованих

інженерів-землевпорядників – можна ознайомитися на сайті Держмагента України (land.gov.ua) у розділі «Ліцензування та сертифікація».

КРОК 4

Землевпорядна організація має здійснити відновлення меж вашої земельної ділянки. Основою для відновлення меж згідно з законодавством мають бути дані земельно-кадастрової документації. У разі, якщо у Державному фонді документації із землеустрою немає будь-які документи, на підставі яких установлювалися межі вашої або суміжної земельної ділянки, тобто у разі неможливості виявлення дійсних меж, їх установлення здійснюється за фактичним використанням земельної ділянки (наприклад, за лінією проходження паркану). Якщо фактичне використання ділянки неможливо встановити, то кожному виділяється однакова за розміром частина спірної ділянки.

У разі, якщо в такий спосіб визначення меж не узгоджується з виявленими обставинами, зокрема з встановленими розмірами земельних ділянок, то межі визначаються з урахуванням цих обставин.

Слід знати!

У разі, якщо сусідні земельні ділянки відокремлені рослинною смугою, стежкою, рівчаком, каналом, стіною, парканом або іншою спорудою, то власники цих ділянок мають право на їх спільне використання, якщо зовнішні ознаки не вказують на те, що споруда належить лише одному з сусідів.

КРОК 5

Землевпорядна організація має закріпити межі земельної ділянки межовими знаками встановленого взірця.

Варто знати! Власники сусідніх земельних ділянок можуть користуватися межовими спорудами спільно за домовленістю між ними. Витрати на утримання споруди в належному стані сусіди несуть у рівних частинах. Доти, доки один із сусідів зацікавлений у подальшому існуванні спільної межової споруди, вона не може бути ліквідована або змінена без його згоди.

Контрольні питання

1. Які особливості відкриття провадження у справах про порушення правил добросусідства?
2. Вкажіть учасників у справах про порушення правил добросусідства.
3. Які процесуальні особливості розгляду справ про порушення правил добросусідства?
4. Окресліть особливості розгляду земельних спорів про порушення правил добросусідства.
5. Визначте предмет доказування у справах про порушення правил добросусідства.
6. Яке застосування нормативно-технічних документів у справах про порушення правил добросусідства?

Список використаних джерел

1. Ільницький О. В. Поєднання приватних та публічних інтересів при вирішенні земельних спорів з використанням адміністративної позасудової форми. *Поєднання публічно-правових та приватно-правових механізмів регулювання господарських відносин*. 2007. № 19/10. С. 185–191.
2. Ільницький О. В. Форми вирішення земельних спорів за законодавством України. *Актуальні проблеми підготовки фахівців для підрозділів Державної служби боротьби*. 2009. № 6. С. 196–200.
3. Земельні спори та способи їх вирішення. Відповідальність за порушення земельного законодавства України. Надання земельних ділянок учасникам АТО : практичний посібник. Київ, 2018. 224 с.
4. Каракаш І. Правове регулювання розгляду та вирішення земельних спорів як гарантія захисту прав на землю. *Підприємництво, господарство, право*. 2017. № 12. С. 132–138.
5. Катушинська І. В. Підвідомчість земельних спорів господарським судам: проблеми теорії та практики. *Вісник Луганського державного університету внутрішніх справ імені Е. О. Дідоренка* (спец. вип.). 2012. № 4. С. 363–370.
6. Квак В. В. Адміністративне судочинство при вирішенні публічно-правових спорів в сфері земельних відносин : автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. юрид. наук : спец. 12.00.07. Львів, 2015. 20 с.
7. Квак В. В. Юрисдикційні колізії при вирішенні земельних спорів за участю органів публічної влади. *Науковий вісник Львівського державного університету внутрішніх справ. Серія юридична*. 2013. № 3. С. 214–222.

8. Ковальський Д. В. Процесуальні права й обов'язки сторін у вирішенні земельних спорів. *Забезпечення законності у сфері земельних ресурсів* : матеріали конференції. 2003. № 26/09. С. 91–95.
9. Комзюк О. Л. Актуальні аспекти розмежування адміністративної і господарської юрисдикції щодо розгляду земельних спорів. *Південноукраїнський правничий часопис*. 2011. № 4. С. 172–174.
10. Котелевець А. В. Деякі особливості розгляду спорів про земельні сервітути на основі практики розгляду справ в Апеляційному суді Харківської області. *Вісник Верховного Суду України*. 2007. № 11. С. 45–48.
11. Мелех Л. В. Правова природа вирішення межових земельних спорів. *Актуальні проблеми юридичної науки* : збірник тез Міжнародної науково-практичної конференції «Дев'ятнадцяті осінні юридичні читання» (м. Хмельницький, 23 жовтня 2020 року). Хмельницький : Хмельницький університет управління та права імені Леоніда Юзькова, 2020. С. 317–320.

Розділ 8

ВИРІШЕННЯ ІНШИХ ВИДІВ ЗЕМЕЛЬНИХ СПОРІВ

- 8.1. Особливості земельних спорів щодо припинення, внесення змін і поновлення договору оренди земельних ділянок*
- 8.2. Особливості вирішення земельних спорів щодо окремих інститутів права землекористування*
- 8.3. Особливості вирішення майнових спорів, пов'язаних із земельними відносинами*

8.1. Особливості земельних спорів щодо припинення, внесення змін і поновлення договору оренди земельних ділянок

Підстави та наслідки припинення договору оренди земельної ділянки

Підстави припинення договору оренди землі – це законодавчо закріплені обставини, які передбачають припинення договірних відносин. Закон України «Про оренду землі» закріплює, що договір оренди землі припиняється в разі: закінчення строку, на який його було укладено; викупу земельної ділянки для суспільних потреб та примусового відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності в порядку, встановленому законом; поєднання в одній особі власника земельної ділянки та орендаря; смерті фізичної особи-орендаря, засудження його до позбавлення волі та відмови осіб, зазначених у ст. 7 цього Закону, від виконання укладеного договору оренди земельної ділянки; ліквідації юридичної особи-орендаря; відчуження права оренди земельної ділянки заставодержателем; набуття права власності на житловий будинок, будівлю або споруду, що розташовані на орендованій іншою особою земельній ділянці; припинення дії договору, укладеного в рамках державно-приватного партнерства (щодо договорів оренди землі, укладених у рамках такого партнерства) (ст. 31).

Договір оренди землі припиняється також в інших випадках, передбачених законом. Договір оренди землі може бути розірваний за згодою сторін. На вимогу однієї із сторін договір оренди може бути достроково розірваний за рішенням суду в порядку, встановленому законом.

Розірвання договору оренди землі в односторонньому порядку не допускається, якщо інше не передбачено законом або цим договором. Тому сторони при укладенні договору оренди земельної ділянки можуть передбачати односторонній порядок припинення договору. Договір оренди земельної ділянки також припиняється у разі смерті власника земельної ділянки, у разі, якщо така умова передбачена договором.

Дострокове припинення договору оренди землі здійснюється шляхом його розірвання. В цьому випадку сторони укладають додаткову угоду. На вимогу однієї із сторін договір оренди землі може бути достроково розірваний за рішенням суду в разі невиконання сторонами обов'язків, передбачених ст.ст. 24 і 25 Закону України «Про оренду землі» та умовами договору, в разі випадкового знищення чи пошкодження об'єкта оренди, яке істотно перешкоджає передбаченому договором використанню земельної ділянки, а також на підставах, визначених Земельним кодексом України та іншими законами України. Наприклад, ст. 141 Земельного кодексу України передбачає припинення договору оренди у разі систематичної несплати орендної плати.

Перехід права власності на орендовану земельну ділянку до іншої особи (зокрема в порядку спадкування), реорганізація юридичної особи-орендаря не є підставою для зміни умов або припинення договору, якщо інше не передбачено договором оренди землі.

Відповідно до ст. 32-1 Закону України «Про оренду землі», передбачені особливості розірвання договору оренди земельної ділянки державної чи комунальної власності у разі необхідності надання її для суспільних потреб. В цьому випадку договір оренди земельної ділянки державної чи комунальної власності може бути розірваний у разі прийняття рішення про використання земельної ділянки для розміщення об'єктів, визначених ч. 1 ст. 7 Закону України «Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності».

У разі прийняття рішення про використання для суспільних потреб лише частини земельної ділянки, може бути заявлена вимога про виділення такої частини в окрему земельну ділянку та розірвання договору оренди.

Вимога про розірвання договору оренди може бути висунута органами виконавчої влади, органами місцевого самоврядування, уповноваженими надавати земельні ділянки для суспільних потреб відповідно до ст. 122 Земельного кодексу України, а також однією із сторін цього договору.

Розірвання договору оренди земельної ділянки в порядку, визначеному цією статтею, допускається у разі, якщо об'єкти, які передбачається розмістити на земельній ділянці, неможливо розмістити на іншій земельній ділянці або якщо розміщення таких об'єктів на інших земельних ділянках завдасть значних матеріальних збитків або спричинить негативні екологічні наслідки для відповідної територіальної громади, суспільства чи держави загалом.

У випадку недосягнення сторонами договору згоди щодо розірвання договору оренди землі, спір вирішується в судовому порядку.

У разі припинення або розірвання договору оренди землі орендар зобов'язаний повернути орендодавцеві земельну ділянку на умовах, визначених договором. Орендар не має права утримувати земельну ділянку для задоволення своїх вимог до орендодавця. При невиконанні орендарем обов'язку щодо умов повернення орендодавцеві земельної ділянки орендар зобов'язаний відшкодувати орендодавцю завдані збитки.

У разі розірвання договору оренди землі з ініціативи орендаря орендодавець має право на отримання орендної плати на землях сільськогосподарського призначення за шість місяців, а на землях несільськогосподарського призначення – за рік, якщо протягом зазначеного періоду не надійшло пропозицій від інших осіб на укладення договору оренди цієї ж земельної ділянки на тих самих умовах, за винятком випадків, коли розірвання договору було обумовлено невиконанням або неналежним виконанням орендодавцем договірних зобов'язань.

У разі розірвання договору оренди землі за погодженням сторін кожна сторона має право вимагати в іншій сторони відшкодування понесених збитків відповідно до закону.

Особливості судової практики щодо підстав та порядку припинення договору оренди земельної ділянки

Верховний Суд постійно приймає правові позиції щодо правильного застосування підстав та порядку припинення договірних орендних відносин. Вказуємо окремі правові висновки Верховного Суду.

1. Щодо визначення характеру позовних вимог про повернення земельної ділянки у зв'язку з припиненням дії договору оренди.

Позовна вимога прокурора про зобов'язання повернути земельну ділянку у зв'язку з припиненням дії договору оренди має немайновий характер, оскільки є вимогою про виконання обов'язку в натурі (повернення належної орендодавцеві земельної ділянки), а вирішення спору не вплине на склад майна сторін спору та не змінить власника майна (постанова ВС від 02.12.2020 у справі № 905/105/20).

2. Нецільове використання земельної ділянки.

Використання орендарем земельної ділянки не за цільовим її призначенням, визначеним договором оренди, є підставою про дострокове розірвання вказаного договору з поверненням земельної ділянки у розпорядження орендодавця (постанова ВС від 22.01.2020 у справі № 468/1498/17-ц).

3. Систематична несплата орендної плати.

1. Систематична (два та більше випадки) несплата орендної плати, передбаченої договором, є підставою для розірвання договору оренди, а разове порушення умов договору оренди в цій частині не вважається систематичним і не може бути підставою для його розірвання (постанова ВС від 27.11. 2018 у справі № 912/13685/17).

2. Систематична несплата частини орендної плати у відробітковій (оранка, культивування земельної ділянки) та натуральній (поставка соломи до садиби орендодавця) формі є істотним порушенням умов договору оренди землі та є підставою для його розірвання (постанова ВС від 01.07.2020 у справі № 183/3653/16).

3. Сплата заборгованості за договором оренди земельної ділянки не спростовує факту систематичного порушення умов договору, а отже є підставою для його розірвання (постанова Верховного Суду від 31.07.2020 у справі № 479/1073/18).

4. Необхідність самостійної обробки землі.

Саме лише бажання орендодавця самостійно обробляти належну йому земельну ділянку не є окремою підставою, визначеною законом або договором, для розірвання договору оренди землі (постанова ВС від 19.03.2021 у справі № 198/1022/19).

5. Підставою для розірвання договору оренди землі є настання події, передбаченої умовами договору.

Посилання судів попередніх інстанцій на те, що від зміни керівника підприємства-орендаря позивач не зазнав шкоди та не позбувся того, на що розраховував при укладенні договору, на обґрунтованість позовних вимог не впливають, оскільки орендодавець просив розірвати договір не у зв'язку з істотним порушенням договору орендарем, а у зв'язку з настанням події, яку сторони, на власний розсуд, керуючись принципом свободи договору, погодили як підставу для розірвання договору (постанова ВС від 16.06. 2021 у справі № 375/278/20).

Особливості земельних спорів щодо внесення змін до договору оренди земельних ділянок

Зміна умов договору оренди землі здійснюється за взаємною згодою сторін (ст. 30 Закону України «Про оренду землі»). Оформлення змін відбувається шляхом укладення додаткової угоди до договору оренди земельної ділянки, яка набирає юридичної сили з часу державної реєстрації. Водночас зміна найменування сторін договору оренди землі, зокрема внаслідок реорганізації юридичної особи або зміни типу акціонерного товариства, не є підставою для внесення змін до договору оренди землі та/або його переоформлення.

У разі недосягнення згоди щодо зміни умов договору оренди землі спір вирішується в судовому порядку. Органи державної влади та місцевого самоврядування звертаються з позовами про внесення змін до договорів оренди землі шляхом визнання укладеною додаткової угоди до договору оренди земельної ділянки.

Правова позиція Верховного Суду України з цього питання викладена у постанові від 18.05.2016 у справі 6-325ц16 про внесення змін до договору оренди земельної ділянки:

«Нормативно грошова оцінка (НГО) земель є основою для визначення розміру орендної плати, а зміна НГО земельної ділянки є підставою для перегляду розміру орендної плати з часу затвердження нової нормативної грошової оцінки земель. Проте на практиці виникли питання, з якого часу додаткова угода про внесення змін до договору оренди набирає юридичної сили, а відповідно, з якого часу орендар повинен сплачувати орендну плату у новому розмірі?».

Верховний Суд 2019 року змінив указаний висновок, вказавши, що договір оренди землі вважається зміненим з дати набрання законної сили судовим рішенням (пункт 7.9 постанови від 11.12.2019 у справі № 922/1298/19).

ВП Верховного Суду підтвердила вказаний підхід та відступила від правового висновку Верховного Суду України від 18.05.2016, визначивши, що, якщо договір оренди землі змінений судом, то договірне зобов'язання в частині розміру орендної плати, змінюється з моменту набрання рішенням суду законної сили, а не з моменту введення в дію нової нормативної грошової оцінки землі (постанова ВП ВС від 16.02.2021 у справі № 921/530/18).

Розмір орендної плати за землі державної і комунальної власності не може бути меншим, ніж встановлено положеннями ст. 288 Податкового кодексу України. У разі, якщо розмір ставки є меншим, ніж це передбачено ст. 288 ПК України, то можливо внести зміни. Верховний Суд України розглядав справи цієї категорії та, зокрема, у постановках від 2 грудня 2014 року (справа № 21-274а14), 7 квітня 2015 року (справа № 21-117а15), сформулював правовий висновок, суть якого зводиться до того, що з набранням чинності ПК річний розмір орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності, який підлягає перерахуванню до бюджету, має відповідати вимогам ст. 288 цього Кодексу та є підставою для перегляду встановленого розміру орендної плати. Водночас виходячи із принципу пріоритетності норм ПК над нормами інших актів у разі їх суперечності, який закріплений у п. 5.2 ст. 5 ПК України щодо відносин оподаткування, розмір орендної плати за землю в будь-якому разі не може бути меншим, ніж встановлений пп. 288.5.1 п. 288.5 ст. 288 ПК.

Особливості поновлення договору оренди земельної ділянки

Закон України № 340-ІХ від 05.12.2019 «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо протидії рейдерству», який набрав юридичної сили 16 липня 2020 року, суттєво змінив підхід до продовження орендних відносин. Він чітко розмежовує зміст понять «поновлення договору оренди землі» та «переважне право орендаря на укладення договору оренди землі на новий строк».

Відповідно до ст. 32-2 Закону України «Про оренду землі», поновлення договорів оренди землі здійснюється в порядку, передбаченому ст. 126-1 Земельного кодексу України. Земельний кодекс України передбачає процедуру «автоматичного» поновлення договору оренди земельної ділянки та закріплює певні умови. По-перше, таке поновлення договору не може встановлюватися в договорі оренди землі щодо земельних ділянок державної та комунальної власності, крім випадків, якщо на таких земельних ділянках розташовані будівлі або споруди, що перебувають у власності користувача або набувача права користування земельною ділянкою.

По-друге, якщо договір містить умову про його поновлення після закінчення строку, на який його укладено, цей договір поновлюється на такий самий строк і на таких самих умовах. Поновленням договору вважається поновлення договору без учинення сторонами договору письмового правочину про його поновлення в разі відсутності заяви однієї із сторін про виключення з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно відомостей про поновлення договору. Вчинення інших дій сторонами договору для його поновлення не вимагається. Отже, законодавством не передбачається укладення додаткової угоди до договору оренди земельної ділянки.

Сторона договору, яка хоче скористатися правом відмови від поновлення договору не пізніше як за місяць до дати закінчення дії такого договору, подає до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно заяву про виключення з цього реєстру відомостей про поновлення договору.

У разі відсутності заяви про виключення з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно відомостей про поновлення договору до дати закінчення дії такого договору після

настання відповідної дати закінчення дії договору державна реєстрація речового права продовжується на той самий строк.

Ст. 33 Закону України «Про оренду землі» закріплює переважне право орендаря на продовження орендних відносин на новий строк. Воно полягає в тому, що після закінчення строку, на який укладено договір оренди землі, орендар, який належно виконував обов'язки за умовами договору, має переважне право перед іншими особами на укладення договору оренди землі на новий строк.

Процедура реалізації переважного права передбачає алгоритм таких дій.

1. Орендар, який має намір скористатися своїм переважним правом, зобов'язаний повідомити про це орендодавця до закінчення строку дії договору оренди землі у строк, встановлений цим договором, але не пізніш як за один місяць до закінчення строку дії договору оренди землі. До лист-повідомлення про укладення договору оренди землі на новий строк орендар додає проєкт договору.

2. Орендодавець у місячний строк розглядає надісланий орендарем лист-повідомлення з проєктом договору оренди, перевіряє його на відповідність вимогам закону, узгоджує з орендарем (за необхідності) істотні умови договору і в разі відсутності заперечень укладає договір оренди. За наявності заперечень орендодавця щодо укладення договору оренди землі на новий строк орендарю направляється лист-повідомлення про прийняте орендодавцем рішення.

Відмова, а також наявне зволікання в укладенні нового договору оренди землі можуть бути оскаржені в суді. Одночасно в законодавстві передбачаються окремі особливості щодо реалізації переважного права на укладання договору оренди землі на новий строк.

По-перше, у разі оренди земель державної та комунальної власності укладення договору здійснюється на підставі рішення органу, уповноваженого здійснювати передачу земельних ділянок у власність або користування згідно з ст. 122 Земельного кодексу України.

По-друге, якщо орендодавець не пізніше ніж у 30-денний строк до закінчення строку дії договору з орендарем, який є інвестором із значними інвестиціями, з яким укладено

спеціальний інвестиційний договір, не повідомив відповідним листом-повідомленням про не продовження дії договору та за умови, що орендар має намір продовжити користуватися земельною ділянкою, такий договір вважається поновленим на той самий строк на умовах, передбачених договором оренди землі, крім розміру орендної плати. Зміна розміру орендної плати оформлюється додатковим договором (угодою) до договору оренди землі.

По-третє, при укладанні договору оренди землі на новий строк його умови можуть бути змінені за згодою сторін. У разі недосягнення домовленості щодо орендної плати та інших істотних умов договору переважне право орендаря на укладення договору оренди землі припиняється. Одночасно, у разі зміни меж або цільового призначення земельної ділянки вимоги ст. 33 Закону України «Про оренду землі» статті не застосовуються.

Правові позиції Верховного Суду щодо поновлення договору оренди землі

Правила, визначені ст. 126-1 Земельного кодексу України щодо поновлення договорів оренди землі, поширюються на договори оренди землі, укладені або змінені після набрання чинності Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо протидії рейдерству», а поновлення договорів оренди землі, укладених до набрання чинності цим Законом, здійснюється на умовах, визначених такими договорами, за правилами, чинними на момент їх укладення. А тому, прийнятті Верховним Судом правові позиції щодо поновлення договорів оренди землі є актуальними. Зауважуємо на такі правові висновки Верховного Суду.

1. Щодо належного способу поновлення договору оренди землі.

Визнання договору укладеним з викладенням його змісту в резолютивній частині судового рішення як один із способів установлення господарських правовідносин є належним способом захисту прав суб'єктів господарювання. Визначення позивачем предмета спору «про зобов'язання відповідача укласти договір у певній редакції» є письмовим волевиявленням позивача щодо вступу у зобов'язальні правовідносини

шляхом укладення такого договору за рішенням суду про укладення договору відповідно до ст. 187 ГК України. Водночас тлумачення слів «спонукати» і «зобов'язати» є тотожними. Тобто, якщо позивач просить суд зобов'язати / спонукати відповідача укласти договір у редакції, викладений ним у позовній заяві, з посиланням на ст. 187 ГК України, то це означає звернення позивача про вступ у певні правовідносини – про визнання укладеним за рішенням суду договору в редакції, наданій позивачем, що відповідає вимогам ч. 2 ст. 16 ЦК України та ч. 2 ст. 20 ГК України і не вимагає зміни способу захисту цивільного права позивача згідно з ст. 5 ГПК України (постанова КГС ВС від 02.06.2021 у справі № 910/6139/20).

2. Умови поновлення договору оренди землі на підставі ч. 6 ст. 33 Закону України «Про оренду землі».

Велика Палата ВС відступила від правового висновку Касаційного господарського суду у складі ВС щодо порядку поновлення договору оренди землі, визначивши, що для виникнення підстави поновлення договору, передбаченої ч. 6 ст. 33 Закону України «Про оренду землі», орендар зобов'язаний повідомити орендодавця про намір скористатися правом на поновлення договору оренди землі з надсиланням проєкту додаткової угоди. Факт порушення орендодавцем місячного терміну для направлення орендареві листа-повідомлення про прийняте ним рішення у відповідь на вчасно надісланий орендарем лист-повідомлення не має самостійного правового значення для вирішення питання про можливість поновлення договору оренди землі на підставі ч. 6 ст. 33 Закону України «Про оренду землі», якщо орендарем не дотримано процедури, встановленої, зокрема, ч. 3 ст. 33 Закону України «Про оренду землі», а саме не надано до листа-повідомлення про поновлення договору оренди землі проєкт додаткової угоди (постанова ВП Верховного Суду від 22.09.2020 у справі № 159/5756/18).

1. Які юридичні факти підлягають встановленню для поновлення договору оренди землі

ВП Верховного Суду постійно зазначає, що для поновлення договору оренди землі з підстав, передбачених ч. 6 ст. 33 Закону № 161-XIV, необхідна наявність таких юридичних фактів: орендар належно виконує його обов'язки за цим договором; він повідомив орендодавця в установлені законом строки

про намір поновити договірні відносини на новий строк; до листа-повідомлення додав проєкт додаткової угоди про поновлення договору оренди землі; продовжує користуватись виділеною земельною ділянкою; орендодавець упродовж місяця після закінчення строку договору оренди землі письмово не повідомив орендаря про заперечення у поновленні цього договору (постанови ВП Верховного Суду від 22.09.2020 у справах № 313/350/16-ц і № 159/5756/18).

2. Додаткова угода до договору оренди землі

У постанові ВП Верховного Суду від 31.08 2021 у справі № 903/1030/19 підкреслюється, що без укладення додаткової угоди до договору оренди землі завершення процедури поновлення такого договору було неможливим. Така угода має ознаки не тільки зобов'язального, а й речового договору, оскільки засвідчує волю сторін на передання земельної ділянки у тимчасове володіння орендареві на новий строк. Тому зазначена додаткова угода згідно з п. 1 ч. 1 ст. 27 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» є підставою для державної реєстрації права оренди на новий строк. Саме з цією реєстрацією закон пов'язує виникнення права оренди (ст. 125 Земельного кодексу України). Тому не можна вважати, що поновлення договору оренди землі з підстав, передбачених ч. 6 ст. 33 Закону № 161-XIV, є «автоматичною» пролонгацією орендних правовідносин.

3. Можливість поновлення договору оренди землі відповідно до закону

Відсутність протягом одного місяця після закінчення строку договору листа-повідомлення орендодавця про заперечення у поновленні договору оренди землі, підтверджує наявність в орендаря підстав розраховувати на можливість поновлення договору оренди землі відповідно до закону (Постанова Верховного Суду від 20.02.2019 у справі № 917/410/18).

4. Відсутність підстав для поновлення договору оренди земельної ділянки

Направлення пропозиції про продовження оренди, так само й продовження користування землею після закінчення терміну оренди, за умови отримання орендарем волевиявлення орендодавця про небажання продовження оренди

та вимоги повернення землі, не може слугувати підставою для поновлення дії орендних відносин між сторонами (постанова Верховного Суду від 17.10.2018 у справі № 379/338/16-ц).

5. Строк для реалізації переважного права на поновлення договору оренди

Строк для повідомлення орендодавця орендарем, який має намір скористатися переважним правом на укладення договору оренди землі на новий строк, установлюється умовами договору. За відсутності домовленості між сторонами договору щодо такого строку та незакріплення його в договорі, цей строк визначено нормативно: не пізніше, ніж за місяць до спливу строку договору оренди землі. Тому перевагу має договірний строк, визначений і встановлений сторонами в договорі оренди землі (постанова ВС від 03.02. 2021 у справі № 915/1003/20).

8.2. Особливості вирішення земельних спорів щодо окремих інститутів права землекористування

Право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) та для забудови (суперфіцій).

Загальна характеристика окремих титулів права землекористування

Чинне вітчизняне законодавство регулює право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) і для забудови (суперфіцій).

Емфітевзис – це право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (гл. 16¹ Земельного кодексу України та гл. 33 ЦК України). Відповідно до ч. 1 ст. 102¹ Земельного кодексу України та ч. 1 ст. 407 ЦК України, договір емфітевзису укладається між власником земельної ділянки і особою, яка виявила бажання користуватися цією земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб. Тобто суб'єктами емфітевзису є власник земельної ділянки та землекористувач (емфітевт). Земельна ділянка може перебувати у приватній, комунальній або державній власності.

Строк користування земельною ділянкою державної, комунальної та приватної власності для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) не може перевищувати 50 років. Особа, яка використовує земельну ділянку на праві емфітевзису для вирощування багаторічних насаджень (плодових, ягідних, горіхоплідних, винограду) та належно виконує свої обов'язки за договором, після спливу строку дії договору має переважне право перед іншими особами на укладення договору емфітевзису щодо цієї земельної ділянки для вирощування багаторічних насаджень (плодових, ягідних, горіхоплідних, винограду) на новий строк. Реалізація цього права здійснюється за правилами, встановленими ст. 33 Закону України «Про оренду землі».

Право користування земельною ділянкою державної чи комунальної власності для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) не може бути відчужено її землекористувачем іншим особам, внесено до статутного капіталу, передано у заставу, крім випадків переходу права власності на об'єкт нерухомого майна (жилий будинок, інші будівлі та споруди) або у разі, коли право емфітевзису було набуто землекористувачем на земельних торгах.

Стороною відносин емфітевзису не може бути особа, якій земельна ділянка надана на умовах постійного користування. Земельна ділянка, що перебуває в оренді, теж не може бути передана її власником іншій особі на праві емфітевзису. Особа, яка використовує земельну ділянку на праві емфітевзису, має право передавати її в оренду на строк, що не перевищує строку договору емфітевзису. Однак договором емфітевзису може бути встановлено заборону на передачу емфітевтом такої земельної ділянки в оренду. Така заборона є обтяженням речових прав на земельну ділянку та підлягає державній реєстрації у порядку, визначеному законом.

Праву емфітевзису характерні такі ознаки:

1) є правом на використання земельної ділянки лише для сільськогосподарських потреб;

2) платність користування земельною ділянкою. Розмір плати, її форми, умови, порядок та строки виплати встановлюються договором за домовленістю сторін;

3) є правом, яке успадковується.

Підставою виникнення емфітевзису на земельних ділянках державної та комунальної власності є договір, який укладається після продажу відповідного права на земельних торгах, які проводяться у формі аукціону.

На відміну від договору оренди земельної ділянки, істотні умови договору про емфітевзис земельним законодавством не визначені. Відповідно до ч. 1 ст. 638 ЦК України, договір вважається укладеним, якщо його сторони у належній формі досягли згоди з усіх істотних умов договору. До істотних умов договору належать умови про предмет договору, умови, що визначені законом як істотні або є необхідними для договорів цього виду, а також усі ті умови, щодо яких за заявою хоча б однієї із сторін має бути досягнуто згоди.

Договір емфітевзису може укладатися у простій письмовій формі, проте на вимогу будь-якої із сторін він може бути нотаріально посвідчений. Установлення (скасування) такої вимоги є одностороннім правочином, що підлягає нотаріальному посвідченню. Вказана вимога, будучи обтяженням речових прав на земельну ділянку, підлягає державній реєстрації в порядку, визначеному законом.

Згідно зі ст. 182 ЦК України, право емфітевзису підлягає державній реєстрації, а тому землекористувачу необхідно буде звернутися до відповідного органу із заявою про реєстрацію його права.

Договір емфітевзису має передбачати підстави й умови його припинення (ст. 102¹ Земельного кодексу України). Вони можуть бути у разі: поєднання в одній особі власника земельної ділянки та землекористувача; спливу строку, на який було надано це право користування; відчуження земельної ділянки приватної власності для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності; прийняття уповноваженим органом виконавчої влади, органом місцевого самоврядування рішення про використання земельної ділянки державної чи комунальної власності для суспільних потреб; припинення дії договору, укладеного в рамках державно-приватного партнерства (щодо договорів емфітевзису, укладених у рамках такого партнерства), за згодою сторін договору емфітевзису.

Право користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій), є речовим правом на земельну ділян-

ку, врегульоване нормами Глави 34 ЦК України та Главою 16¹ Земельного кодексу України. Суперфіцій – це право на користування чужою земельною ділянкою для забудови (Глава 16¹ Земельного кодексу України та Глава 34 ЦК України). Отже, укладення договору суперфіцію є спеціальним способом надання права на користування земельними ділянками, що надаються або були надані з цільовим призначенням для забудови й експлуатації житлових будинків, будівель, споруд.

Оскільки забудова може здійснюватися на земельних ділянках різних категорій земель (промисловості, транспорту, житлової та громадської забудови тощо), то у суперфіцій можуть передаватися земельні ділянки такого цільового призначення, на яких земельним законодавством дозволяється будівництво вищезазначених об'єктів.

Суб'єктами суперфіцію є землевласник і землекористувач (суперфіціарій), якими можуть бути будь-які фізичні та юридичні особи.

Строк користування земельною ділянкою державної чи комунальної власності для забудови (суперфіцій) не може перевищувати 50 років.

Власник земельної ділянки має право на одержання плати за користування на умовах суперфіцію. Розмір плати, її форми, умови, порядок і строки її виплати встановлюються договором. Цьому праву власника відповідає обов'язок землекористувача (ч. 4 ст. 415 ЦК України) вносити плату за користування земельною ділянкою, а також інші платежі, встановлені законом. Плата за користування земельною ділянкою державної чи комунальної власності, визначена в договорі про надання права користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій), укладеному на земельних торгах, не може бути зменшена за згодою сторін протягом строку дії договору, а також у разі його поновлення.

Особливість суперфіцію полягає в тому, що таке право може відчужуватися землекористувачем або передаватися у порядку спадкування на підставі договору або заповіту. Земельна ділянка, що перебуває в оренді, не може бути передана її власником іншій особі на праві суперфіцію.

Право користування земельною ділянкою державної чи комунальної власності для забудови (суперфіцій) не може

бути відчужено її землекористувачем іншим особам, внесено до статутного капіталу, передано у заставу, крім випадків переходу права власності на об'єкт нерухомого майна (жилий будинок, інші будівлі та споруди) або у разі, коли право емфітевзису, суперфіцію набуто землекористувачем на земельних торгах. Зазначені обмеження не застосовуються, якщо земельна ділянка перебуває у приватній власності.

Договір про встановлення суперфіцію допускає, що разом із суперфіціарієм земельною ділянкою продовжує користуватися і власник. Оскільки земельна ділянка має двох фактичних користувачів, у договорі про встановлення суперфіцію важливо чітко регламентувати їхні повноваження. Адже не тільки суперфіціарій, а й власник обмежений у своїй волі користування земельною ділянкою.

Згідно з ч. 2 ст. 414 ЦК України, у договорі суперфіцію встановлюється обсяг повноважень власника щодо володіння й користування земельною ділянкою. Але договір суперфіцію не обмежує також й повноваження власника щодо розпорядження земельною ділянкою.

При укладенні договору суперфіцію власник земельної ділянки зобов'язаний повідомити землекористувача про всі права третіх осіб на цю земельну ділянку. Чинним законодавством встановлені різноманітні обмеження (обтяження) прав на землю (Гл. 18 Земельного кодексу України). Передбачається можливість встановлення останніх і на всю земельну ділянку, і на її частину.

Право землекористувача полягає у користуванні земельною ділянкою в обсязі, визначеному договором про встановлення суперфіцію. Землекористувач набуває речових прав на майно, що складається із земельної ділянки та розташованої на ній зведеної будівлі (споруди). Причому на земельну ділянку в забудовника виникає обмежене за змістом і обсягом речове право, тоді як на зведену будівлю (споруду) – право власності (для режиму права власності на вказаний об'єкт характерні певні обмеження).

У договорі суперфіцію має бути зазначено, що: перехід права власності на земельну ділянку до іншої особи не впливає на обсяг права власника будівлі (споруди) щодо користування земельною ділянкою; особа, до якої перейшло право

власності на будівлі (споруди), набуває право користування земельною ділянкою на тих же умовах та у тому ж обсязі, що мав і попередній власник будівлі (споруди).

Чинним законодавством не передбачено окремої форми договору про встановлення суперфіцію. Проте, враховуючи ту обставину, що такий договір не може бути виконано сторонами в момент його вчинення, він має бути лише письмовим. На вимогу будь-якої із сторін цей договір може бути нотаріально посвідчений.

Згідно зі ст. 182 ЦК України, право суперфіцію підлягає державній реєстрації, а тому землекористувачу необхідно буде звернутися до відповідного органу із заявою про реєстрацію його права. Порядок реєстрації передбачений Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень».

Договір суперфіцію має особливу правову природу, відмінну від договору оренди, тому положення законодавства про суперфіцій не підлягають застосуванню до правовідносин оренди. Зокрема, помилковим є застосування господарськими судами приписів ст. 416 ЦК України у вирішенні спорів про припинення права оренди земельної ділянки.

Відповідно до ст. 102¹ Земельного кодексу України, право суперфіцію припиняється в разі:

1) поєднання в одній особі власника земельної ділянки та землекористувача;

2) спливу строку, на який було надано право користування;

3) відчуження земельної ділянки приватної власності для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності;

3-1) прийняття уповноваженим органом виконавчої влади, органом місцевого самоврядування рішення про використання земельної ділянки державної чи комунальної власності для суспільних потреб;

4) невикористання земельної ділянки для забудови в разі користування чужою земельною ділянкою для забудови протягом трьох років;

5) припинення дії договору, укладеного в рамках державно-приватного партнерства (щодо договору суперфіцію укладеного у рамках такого партнерства);

6) за згодою сторін договору суперфіцію.

У разі припинення або розірвання договору землекористувач зобов'язаний повернути земельну ділянку на умовах, визначених договором, відповідно до положень ст. 417 ЦК України.

У разі припинення права користування земельною ділянкою та недосягнення домовленості між власником земельної ділянки та власником будівлі (споруди) власник земельної ділянки має право вимагати від останнього знесення зведеної будівлі (споруди) та приведення земельної ділянки до стану, в якому вона була до надання її у користування.

Якщо знесення будівлі (споруди), що розміщена на земельній ділянці, заборонено законом (житлові будинки, пам'ятки культурної спадщини тощо) або є недоцільним у зв'язку з явним перевищенням вартості будівлі (споруди) порівняно з вартістю земельної ділянки, суд може з урахуванням підстав припинення права користування земельною ділянкою постановити рішення про викуп власником будівлі (споруди) земельної ділянки, на якій вона розміщена, або про викуп власником земельної ділянки будівлі, або визначити умови користування земельною ділянкою власником будівлі (споруди) на новий строк. У разі недосягнення сторонами договору згоди щодо розірвання зазначених договорів спір вирішується в судовому порядку. Припинення права забудови земельної ділянки (суперфіцію), як і його виникнення підлягає державній реєстрації в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно у встановленому законодавством порядку.

Земельні спори та правові позиції Верховного Суду щодо особливостей інститутів емфітевзису та суперфіцію

1. Договір оренди земельної ділянки належить до зобов'язальних правовідносин, а договір емфітевзису – до речового права, тому немає підстави для застосування ст. 33 Закону України «Про оренду землі» щодо переважного права орендаря на укладення договору.

10 січня 2019 року Верховний Суд у складі колегії суддів Касаційного цивільного суду у справі № 573/624/17-ц сформулював позицію щодо відсутності переважного права орендаря на поновлення договору, зазначивши наступне. Ст. 13 Закону України «Про оренду землі» визначено, що договір

оренди землі – це договір, за яким орендодавець зобов'язаний за плату передати орендареві земельну ділянку у володіння і користування на певний строк, а орендар зобов'язаний використовувати земельну ділянку відповідно до умов договору та вимог земельного законодавства. Відповідно до ч. 6 ст. 33 цього Закону, у разі, якщо орендар продовжує користуватися земельною ділянкою після закінчення строку договору оренди і за відсутності протягом одного місяця після закінчення строку договору листа-повідомлення орендодавця про заперечення у поновленні договору оренди землі такий договір вважається поновленим на той самий строк і на тих самих умовах, які були передбачені договором. За змістом наведеної норми права такий спосіб поновлення договору оренди може бути лише тоді, коли сторони до закінчення строку дії договору не вчиняли будь-яких значущих юридичних дій, передбачених ч.ч. 1–5 ст. 33 Закону України «Про оренду землі». Як встановлено судами, 18 січня 2017 року орендодавець листом повідомив позивача про те, що він не має наміру поновлювати дію договору оренди землі та залишає за собою право самостійно розпоряджатися земельною ділянкою. Скасовуючи рішення суду першої інстанції та відмовляючи у задоволенні позову, ТОВ «Саан-Агро» з інших правових підстав, апеляційний суд виходив із того, що між ОСОБА_5 та ФГ «Снігірьова О. А.» укладено не договір оренди земельної ділянки, а договір емфітевзису, який є іншим видом користування чужою земельною ділянкою, а тому позивач у такому випадку не мав переважного права на укладення договору перед іншими особами. Крім того, зазначений договір емфітевзису укладено після закінчення дії договору оренди від 2 січня 2007 року Верховний Суд погодився з висновком суду апеляційної інстанції та зазначив, що між ТОВ «Саан-Агро» і Особа_5 укладено договір оренди земельної ділянки, що належить до зобов'язальних правовідносин, а між Особа_5 і ФГ «Снігірьова О. А.» – договір емфітевзису, що відноситься до речового права. А тому залишив касаційну скаргу без задоволення, а оскаржені судові рішення – без змін.

2. Земельні ділянки державної чи комунальної власності або права на них підлягають продажу лише окремими лотами на конкурентних засадах (земельних торгах), а тому не можуть бути передані під забудову за договором суперфіцію.

Рішенням міської ради 15 березня 2018 року Верховний Суд у складі колегії суддів Касаційного цивільного суду у справі № 686/2424/16-ц, розглянувши касаційну скаргу Особа_6 у справі за позовом Особа_4 до Хмельницької міської ради, треті особи: Хмельницька ЖЕК №1, Особа_5, Особа_6, про визнання нечинним рішення Хмельницької міської ради від 17 вересня 2014 року № 96, прийняв постанову, в якій виклав правовий висновок такого змісту. Ст. 413 ЦК України передбачено, що саме власник земельної ділянки має право надати її в користування іншій особі для будівництва промислових, побутових, соціально-культурних, житлових та інших споруд і будівель (суперфіцій). Таке право виникає на підставі договору або заповіту. Відповідно до ст. 134 Земельного кодексу України, земельні ділянки державної чи комунальної власності або права на них (оренда, суперфіцій, емфітевзис), зокрема з розташованими на них об'єктами нерухомого майна державної або комунальної власності, підлягають продажу окремими лотами на конкурентних засадах (земельних торгах), окрім випадків, установлених ч. 2 цієї статті. Відповідно до ч.ч. 2, 3 ст. 42 Земельного кодексу України, земельні ділянки, на яких розташовані багатоквартирні будинки, а також належні до них будівлі, споруди та прибудинкова територія, що перебувають у спільній сумісній власності власників квартир та нежитлових приміщень у будинку, передаються безоплатно у власність або в постійне користування співвласникам багатоквартирного будинку в порядку, встановленому Кабінетом Міністрів України. Порядок використання земельних ділянок, на яких розташовані багатоквартирні будинки, а також належні до них будівлі, споруди та прибудинкові території, визначається співвласниками. Ухвалюючи рішення про задоволення позову, суди першої та апеляційної інстанцій дійшли обґрунтованого висновку, що міська рада, передаючи земельну ділянку щодо укладення договору суперфіцію землекористувачу Хмельницькій ЖЕК № 1, не врахувала інтереси територіальної громади міста, права й інтереси співвласників житлового будинку, надала згоду передати в користування під забудову прибудинкову територію з розміщеним на ній багатоквартирним будинком, не дотрималася процедури передачі земельної

ділянки за договором суперфіцію, що свідчить про порушення прав та законних інтересів позивача.

3. Обов'язок проведення земельних торгів для продовження договору суперфіцію не передбачений нормами земельного законодавства України.

31 жовтня 2018 року Верховний Суд у складі колегії суддів Касаційного господарського суду у справі № 925/1686/17, розглянувши касаційну скаргу Черкаської міської ради на постанову Київського апеляційного господарського суду від 17 липня 2018 року у справі за позовом Черкаської міської ради до багатогалузевого об'єднання «Інтербуд» Української спілки ветеранів Афганістану, третя особа, яка не заявляє самостійних вимог на предмет спору, на стороні позивача – КП «Черкасиінвестбуд» Черкаської міської ради, про визнання недійсною додаткової угоди до договору, прийняв постанову, в якій виклав правовий висновок такого змісту. У справі, що переглядалася, судами встановлено, що секретар міської ради підписав оспорюваний правочин від імені міської ради відповідно до наданих йому розпоряджень міського голови від 9 грудня 2014 року № 296-р повноважень. Також встановлено, що на момент підписання оспорюваного правочину правовідносини за договором суперфіцію не припинилися, вказаний договір був дійсним і відповідачем вчинялися дії щодо його виконання. Водночас додаткова угода від 13 березня 2015 року № 1 була підписана сторонами до закінчення дії договору суперфіцію. Відхиляючи доводи касаційної скарги щодо порушення ст. 134 Земельного кодексу України в частині вчинення оспорюваного правочину без проведення земельних торгів, Верховний Суд зазначає, що нормами Земельного кодексу України не передбачено порядку продовження договору суперфіцію лише за результатами земельних торгів. Відповідно до п. 2.1 Постанови Пленуму Вищого господарського суду України від 29 травня 2013 року № 11 «Про деякі питання визнання правочинів (господарських договорів) недійсними» роз'яснено, що, вирішуючи спори про визнання правочинів (господарських договорів) недійсними, господарський суд повинен встановити наявність фактичних обставин, з якими закон пов'язує визнання таких правочинів (господарських договорів) недійсними на момент їх вчинення (укладення) і настання відповідних

наслідків. Враховуючи зазначене, Верховний Суд вважав обґрунтованим висновок судів першої та апеляційної інстанцій про відсутність підстав для задоволення позовних вимог, зважаючи на недоведення позивачем факту недійсності додаткової угоди від 13 березня 2015 року № 1.

4. Спір про визнання незаконним та скасування рішення суб'єкта владних повноважень, яким вирішено питання щодо права користування земельною ділянкою за цивільно-правовою угодою (договором суперфіцію), має розглядатися в порядку цивільної юрисдикції.

У постанові від 22 серпня 2018 року, прийнятій за результатами розгляду справи № 500/1419/17, Велика Палата Верховного Суду дійшла таких висновків. До компетенції адміністративних судів належать спори фізичних чи юридичних осіб з органом державної влади, органом місцевого самоврядування, їхньою посадовою або службовою особою, предметом яких є перевірка законності рішень, дій чи бездіяльності цих органів (осіб), прийнятих або вчинених ними під час здійснення владних управлінських функцій, окрім спорів, для яких законом установлений інший порядок судового вирішення. У справі, що переглядалася, виникнення спірних правовідносин, за якими судом апеляційної інстанції закрито провадження, обумовлено незгодою позивача з правомірністю укладення договору суперфіцію від 28 квітня 2015 року без проведення відповідного аукціону. Зокрема, на думку Особа_3, Ізмаїльська міськрада була зобов'язана здійснити передачу спірних земельних ділянок з урахуванням вимог ст.ст. 116, 127, 134–137 Земельного кодексу України, тобто на конкурентних засадах за результатами проведення аукціону. Отже, предметом розгляду в цій справі є не так дії та спірні рішення Ізмаїльської міськради та її виконавчого органу, як суб'єктів, наділених владно-управлінськими функціями, як незгода позивача з цивільно-правовою угодою – договором суперфіцію від 28 квітня 2015 року земельних ділянок. Окрім того, цей спір не може бути вирішено в порядку адміністративного судочинства, адже адміністративний суд позбавлений правових (законодавчих) можливостей установлювати (визнавати) належність права користування відповідно до цивільно-правової угоди. З огляду на викладене, суд апеляційної інстанції, ураховуючи суть спірних правовідносин, дійшов

обґрунтованого висновку про закриття провадження у справі у зв'язку з тим, що справа не підлягає розгляду в порядку адміністративного судочинства, та роз'яснив позивачу, що за захистом своїх прав слід звертатися до суду цивільної юрисдикції. Велика Палата Верховного Суду зазначила, що якщо порушення своїх прав особа вбачає в наслідках, спричинених рішенням, дією чи бездіяльністю суб'єкта владних повноважень, які вона вважає неправомірними, і ці наслідки призвели до виникнення, зміни чи припинення цивільних правовідносин, мають майновий або пов'язаний із реалізацією її майнових або особистих немайнових інтересів характер, то визнання незаконними (протиправними) таких рішень є способом захисту цивільних прав та інтересів. Велика Палата Верховного Суду дійшла висновку, що спір про визнання незаконним та скасування рішення суб'єкта владних повноважень, яким вирішено питання щодо права користування земельною ділянкою за цивільно-правовою угодою (договором суперфіцію), має розглядатися в порядку цивільної юрисдикції, оскільки виникає спір про право цивільне, а тому зазначена категорія спорів не належить до юрисдикції адміністративних судів.

Проблеми встановлення та припинення земельних сервітутів

Поняття, зміст та підстави встановлення і припинення земельного сервітуту визначені Главою 32 ЦК України (ст.ст. 401–406), Главою 16 Земельного кодексу України (ст.ст. 98–102)¹.

За змістом ч. 1 ст. 98 Земельного кодексу України² земельний сервітут (крім особистого) може бути встановлений для власника або землекористувача сусідньої земельної ділянки. Відповідно вимоги особи, яка не є таким власником або користувачем, про встановлення сервітуту для проходу (проїзду) задоволенню не підлягають.

Види права земельного сервітуту визначає ст. 99 Земельного кодексу України³, положення якої є такими,

¹ Земельний кодекс України : Закон України від 25.10.2001 № 2768-III. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/go/2768-14>

² Там само.

³ Там само.

що встановлюють підстави, за наявності яких можливе звернення з вимогою про встановлення сервітуту. Зазначена стаття визначає конкретних суб'єктів, між якими виникають відносини щодо сервітуту. Вимагати встановлення земельних сервітутів можуть власники або землекористувачі земельних ділянок. Ініціатором встановлення земельного сервітуту може бути власник або користувач земельної ділянки, в яких є потреба у використанні суміжної (сусідньої) земельної ділянки, щоб усунути недоліки своєї ділянки, зумовлені її місцем розташування або природним станом.

Відповідно до ч. 1 ст. 402 ЦК України та ч. 1 ст. 100 Земельного кодексу України⁴, суд може винести рішення про встановлення сервітуту, умови якого визначаються судом з урахуванням обставин справи.

Згідно з ч. 3 ст. 402 ЦК України, спір про встановлення сервітуту вирішується судом за позовом особи, яка вимагає встановлення сервітуту, у разі недосягнення домовленості про встановлення сервітуту та його умови. У зв'язку з цим суди враховують, що обов'язковою умовою звернення до суду з позовом про встановлення сервітуту є вжиття особою, яка вимагає такого встановлення, заходів щодо встановлення сервітуту за домовленістю з власником (володільцем) відповідної земельної ділянки.

Якщо особа до звернення до суду не вчиняла дій щодо встановлення сервітуту за домовленістю сторін (зокрема, не звернулася до іншої сторони з пропозицією про укладення договору про встановлення сервітуту), суди відмовляють у задоволенні відповідних вимог у зв'язку з відсутністю у такої особи права вимагати встановлення сервітуту за рішенням суду.

Обов'язковою умовою встановлення земельного сервітуту є неможливість задоволення потреби особи, яка вимагає встановлення сервітуту, в інший спосіб. Під час розгляду справи у спорі про встановлення земельного сервітуту суди з'ясовують, з яких причин позивач не може використовувати належне йому майно. Не підлягають задоволенню позовні

⁴ Земельний кодекс України : Закон України від 25.10.2001 № 2768-III. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/go/2768-14>

вимоги про встановлення земельного сервітуту, якщо судом визначено, що неможливість використання майна зумовлена діями позивача.

У вирішенні спорів про встановлення сервітуту суд ураховує, що обов'язок обґрунтування площі і меж чужої земельної ділянки, встановлення сервітуту на яку вимагає позивач, а також виготовлення проекту технічного (кадастрового) плану спірної земельної ділянки покладається на позивача.

У разі, якщо підставою позову про встановлення земельного сервітуту є недосягнення сторонами згоди щодо окремих умов встановлення сервітуту суд, встановлюючи сервітут своїм рішенням, не позбавлений права врахувати досягнуту сторонами домовленість щодо умов сервітуту.

При визначенні умов сервітуту необхідно враховувати витрати власника (володільця) земельної ділянки щодо сплати орендної плати земельного податку, утримання прибудинкової території тощо в частині тієї площі, на якій встановлено земельний сервітут.

Складовою договору про встановлення земельного сервітуту має бути план земельної ділянки. Користування сервітуарієм чужою земельною ділянкою без відповідної технічної документації та без визначення на місцевості меж дії земельного сервітуту може бути підставою для визнання договору про встановлення земельного сервітуту недійсним у судовому порядку.

Особливості встановлення земельного сервітуту на землях державної, комунальної власності окремо зазначені у ст. 124-1 Земельного кодексу України⁵. Особа, заінтересована у встановленні земельного сервітуту на землях державної, комунальної власності, звертається з клопотанням у разі, якщо: а) земельна ділянка не передана у користування або у разі необхідності встановлення земельного сервітуту на землях, не сформованих у земельні ділянки, – до органу виконавчої влади, органу місцевого самоврядування, що здійснює розпорядження земельною ділянкою державної, комунальної власності; б) земельна ділянка перебуває у користуванні –

⁵ Земельний кодекс України : Закон України від 25.10.2001 № 2768-III. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/go/2768-14>

до органу виконавчої влади, органу місцевого самоврядування, що здійснює розпорядження земельною ділянкою державної, комунальної власності, або до землекористувача.

Укладення договору про встановлення земельного сервітуту з органом виконавчої влади, органом місцевого самоврядування здійснюється на підставі рішення цього органу. У разі відмови в укладенні договору про встановлення земельного сервітуту щодо сформованої земельної ділянки державної, комунальної власності такий договір визнається укладеним за рішенням суду.

Судова практика розгляду спорів про право користування чужою земельною ділянкою (сервітут):

1. Втручання держави в право власності шляхом встановлення земельного сервітуту повинно відповідати критеріям правомірного втручання в право особи на мирне володіння майном у розумінні Конвенції про захист прав людини і основоположних свобод.

16 квітня 2018 року у справі № 302/1464/14-ц Верховний Суд у складі колегії суддів Касаційного цивільного суду зробив висновок, що втручання держави в право власності відповідає шляхом установлення земельного сервітуту не відповідає критеріям правомірного втручання в право особи на мирне володіння майном, сформованим у сталій практиці ЄСПЛ, оскільки встановлення сервітуту для здійснення позивачкою підприємницької діяльності – проїзду, проходу, витягу лижників – унеможлиблює використання відповідачем належної їй на праві власності земельної ділянки за цільовим призначенням. Втручання в право власності, навіть якщо воно здійснюється згідно з національним законодавством і в інтересах суспільства, буде розглядатися як порушення ст. 1 Першого протоколу Конвенції, якщо не було дотримано справедливої рівноваги (балансу) між інтересами держави (суспільства), пов'язаними з втручанням, та інтересами особи, яка так чи інакше страждає від втручання. Відмовляючи в задоволенні позовних вимог про встановлення земельного сервітуту, апеляційний суд виходив із того, що рішенням апеляційного суду Закарпатської області від 29 липня 2014 року, яке набрало законної сили, встановлено, що позивачем неправомірно, без згоди та дозволу власника земельної ділянки встановлено

на земельній ділянці відповідача два стовпи – опори канатної дороги, чим порушено право власності. Таким чином, опори гірськолижної канатної дороги позивачем встановлено незаконно, вони створюють відповідачу перешкоди у користуванні земельною ділянкою та підлягають знесенню. У разі встановлення постійного безоплатного земельного сервітуту в період із 01 грудня до 01 квітня поточних років для експлуатації і обслуговування двох наявних опор канатно-буксирувального гірськолижного витягу буде встановлено земельний сервітут на всю земельну ділянку відповідача площею 0,1048 га, тоді, як площі земельних ділянок позивача становлять по 0,0002 га, що повністю позбавить відповідача як власника пануючої земельної ділянки правомочностей щодо володіння, користування та розпорядження належною їй земельною ділянкою.

2. Якщо потреби позивача не можуть бути задоволені у менш обтяжливий спосіб, ніж встановлення сервітуту, є правова підстава для задоволення позову.

6 червня 2018 року у справі № 539/1427/16-ц Верховний Суд у складі колегії суддів Касаційного цивільного суду, прийняв постанову, в якій акцентував на тому, що у п. 22-2 Постанови Пленуму Верховного Суду України від 16 квітня 2004 року № 7 «Про практику застосування судами земельного законодавства при розгляді цивільних справ» роз'яснено, що види земельних сервітутів, які можуть бути встановлені рішенням суду, визначені ст. 99 Земельного кодексу України і цей перелік не є вичерпним. Встановлюючи земельний сервітут на певний строк чи без зазначення строку (постійний), суд має враховувати, що метою сервітуту є задоволення потреб власника або землекористувача земельної ділянки для ефективного її використання; умовою встановлення є неможливість задовольнити такі потреби в інший спосіб, і в рішенні суд має чітко визначити обсяг прав особи, що звертається відносно обмеженого користування чужим майном. Встановивши відсутність у позивача іншої можливості здійснювати догляд за належними їй на праві власності жилими та нежилими будівлями, суди обґрунтовано частково задовольнили позов, оскільки запропоновані експертом умови земельного сервітуту є прийнятними для обох сторін. Відповідач не надала будь-яких доказів

на підтвердження того, що позивач має можливість здійснювати обслуговування нерухомого майна в інший, менш обтяжливий для неї, спосіб, ніж запропонований експертом. Окрім того, відмова відповідача на встановлення земельного сервітуту фактично позбавляє позивача можливості здійснювати догляд за будівлями та їх поточний ремонт для своєчасного підтримання експлуатаційних якостей та попередження передчасного зносу конструктивних елементів будівель.

3. Правовідносини щодо встановлення сервітуту можуть виникати виключно між власником (володільцем) земельної ділянки та особою, яка має намір нею користуватися.

1 листопада 2018 року у справі № 642/3165/17 Верховний Суд у складі колегії суддів Касаційного цивільного суду вказав на те, що виходячи із загальних положень ЦК України та Земельного кодексу України, правовідносини щодо встановлення сервітуту (користування чужою земельною ділянкою) мають виникати виключно між власником (володільцем) земельної ділянки та особою, яка має намір нею користуватися. При вирішенні питання про встановлення земельного сервітуту необхідно визначити суб'єктний склад спірних правовідносин відповідно до ч. 2 ст. 402, ч. 2 ст. 404 ЦК України. У справі, що переглядалася, судами встановлено, що, згідно з договором купівлі-продажу від 6 жовтня 2016 року, Особа_4 є власником житлового будинку та земельної ділянки, яка межує із земельною ділянкою, користувачем якої є Особа_5 і яка не є приватизованою та належить територіальній громаді м. Харкова в особі Харківської міської ради. Скасовуючи рішення суду першої інстанції та ухвалюючи нове рішення про відмову у задоволенні позову, апеляційний суд зробив висновок, що розглядаючи спір про встановлення земельного сервітуту, суд не залучив іншого співвласника житлового будинку, якому на підставі договору дарування належить 1/3 частина цього житлового будинку, розташованого на земельній ділянці. Отже, судом першої інстанції всупереч ст.ст. 33, 130 ЦПК України не вирішено питання щодо складу осіб, які мають брати участь у розгляді справи, а апеляційний суд позбавлений процесуальної можливості усунути такі недоліки. Тому апеляційний суд зробив обґрунтований висновок про відмову в задоволенні позову.

Залишаючи касаційну скаргу без задоволення, Верховний Суд роз'яснив право особи звернутися до суду першої інстанції з позовом, зазначивши всіх осіб, які повинні брати участь у розгляді справи.

4. Сервітут може бути встановлений на підставі рішення суду лише у випадку, якщо власник земельної ділянки відмовляється укласти угоду про встановлення земельного сервітуту або сторони не можуть дійти згоди про його умови.

У постанові від 20 листопада 2018 року у справі № 920/1121/17 Верховний Суд у складі колегії суддів Касаційного господарського суду зробив висновок, що питання про встановлення сервітуту повинно вирішуватися судом, якщо позивачем доведено факт вжиття заходів вирішення спору у досудовому порядку, з огляду на таке. У справі, що переглядалася, звертаючись із позовом, ФГ «Едельвейс-2007» вказувало, що у зв'язку із незаконністю розпорядження про передачу в оренду СФГ «Рябоконь» земельних ділянок, а як наслідок, і недійсністю договору оренди, ФГ «Едельвейс-2007» позбавлено можливості у законний спосіб встановити сервітут для безперешкодного користування земельними ділянками, що перебувають у масиві земельних ділянок, яким користується СФГ «Рябоконь» на підставі оспорюваного договору. Отже, позивач, маючи право користування орендованими земельними ділянками та сплачуючи орендну плату за них, фактично позбавлений можливості їх використання, зазнаючи збитків у виді упущеної вигоди. Суди першої та апеляційної інстанцій, з висновками яких погоджується і Верховний Суд, правильно зазначили, що чинним законодавством визначено порядок установаження земельного сервітуту, який, зокрема, передбачає ініціювання заінтересованою особою питання щодо встановлення сервітуту перед іншою особою. У разі недосагнення сторонами домовленості про його встановлення спір вирішується в судовому порядку. Проте доказів вжиття законодавчо передбачених заходів щодо встановлення земельного сервітуту задля можливості користування позивачем земельними ділянками ФГ «Едельвейс-2007» не надало.

8.3. Особливості вирішення майнових спорів, пов'язаних із земельними відносинами

Особливості визначення та відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам

Майнові спори, пов'язані з земельними відносинами, передбачають відшкодування заподіяних збитків. Відшкодування збитків є способом захисту земельних прав громадян та юридичних осіб (ст. 152 Земельного кодексу України⁶).

Збитки відшкодовуються власникам земельних ділянок, постійним землекористувачам, орендарям, а саме: при вилученні земельних ділянок з користування орендарів чи постійних користувачів; в разі викупу земельних ділянок у їх власників для інших фізичних чи юридичних осіб; в разі викупу земельних ділянок для суспільних потреб; в разі примусового відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності; в разі правомірного тимчасового зайняття земельної ділянки для проведення розвідувальних та інших невідкладних робіт; при встановленні обмежень щодо земельної ділянки; внаслідок невиконання заходів щодо підвищення родючості ґрунтів та приведення сільськогосподарських угідь у придатний для використання стан; деліктні зобов'язання, що виникли із земельних правопорушень. Крім того, додаткові підстави відшкодування збитків також передбачені ст. 156 Земельного кодексу України⁷.

Згідно зі ст. 157 Земельного кодексу України⁸, відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам здійснюють органи виконавчої влади, органи місцевого самоврядування, громадяни та юридичні особи, які використовують земельні ділянки, а також суб'єкти, діяльність яких обмежує права власників і землекористувачів або погіршує якість земель, розташованих у зоні їх впливу.

Порядок визначення та відшкодування збитків власникам землі і землекористувачам регулюється Постановою Кабінету Міністрів України від 19 квітня 1993 року № 284.

⁶ Земельний кодекс України : Закон України від 25.10.2001 № 2768-III. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/go/2768-14>

⁷ Там само.

⁸ Там само.

Відповідно до п. 3 Порядку, відшкодуванню підлягають: вартість житлових будинків, виробничих та інших будівель і споруд, включаючи незавершене будівництво; вартість плодоягідних та інших багаторічних насаджень; вартість лісових і дерево-чагарникових насаджень; вартість водних джерел (колодязів, ставків, водоймищ, свердловин тощо), зрошувальних і осушувальних систем, протиерозійних і протиселевих споруд; понесені витрати на поліпшення якості земель за період використання земельних ділянок з урахуванням економічних показників, на незавершене сільськогосподарське виробництво (оранка, внесення добрив, посів, інші види робіт), на розвідувальні та проєктні роботи; інші збитки власників землі і землекористувачів, у тому числі орендарів, включаючи і неoderжані доходи, якщо вони обґрунтовані.

Розміри збитків визначаються комісіями, створеними Київською та Севастопольською міськими, районними державними адміністраціями, виконавчими органами сільських, селищних, міських рад. До комісій включаються представники Київської, Севастопольської міських, районних державних адміністрацій, виконавчих органів сільських, селищних, міських рад (голови комісій), власники землі або землекористувачі (орендарі), яким заподіяні збитки, представники підприємств, установ, організацій та громадяни, які будуть їх відшкодовувати, представники територіальних органів Держгеокадастру, Держекоінспекції, фінансових органів, органів у справах містобудування і архітектури.

Результати роботи комісій оформляються відповідними актами, що затверджуються органами, які створили ці комісії, шляхом прийняття відповідного рішення. ВП Верховного Суду у постанові від 12.12.2018 у справі № 802/2474/17-а зробила правовий висновок, що не підлягають судовому розгляду позовні вимоги про визнання протиправним та скасування рішення органу державної влади про затвердження акта щодо визначення та відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам, а також розміру таких збитків, завданих унаслідок користування земельною ділянкою без правовстановлювальних документів, як такого, що немає безпосереднім наслідком порушення суб'єктивних прав та інтересів та охоплюються спором про відшкодування завданих збитків.

Відповідно до постанови Верховного Суду від 16.03.2020 у справі 127/31684/83-а, повноваження органу виконавчої влади обмежуються лише обчисленням розміру збитків у встановленому порядку. Виявлені збитки не можуть бути примусово відшкодовані на підставі рішення органу виконавчої влади, а відшкодовуються в добровільному порядку або при зверненні до суду з відповідним позовом.

У разі незгоди з рішенням про затвердження акта про визначення збитків власнику землі та невиконання в добровільному порядку рішення виконкому, орган місцевого самоврядування має право звернутися до господарського суду з позовом про відшкодування збитків. Саме в такому випадку при вирішенні позову виконкому буде перевірена в судовому порядку правомірність визначення цим органом збитків власнику землі (постанова ВП Верховного Суду від 03.07.2019 у справі № 823/2491/18).

Постановою Кабінету Міністрів України від 19 квітня 1993 року № 284 передбачається відшкодування збитків власників землі і землекористувачів, зокрема орендарів, включаючи і неодержані доходи, якщо вони обґрунтовані. Збитки як грошове вираження шкоди поділяються на реальні збитки і упущену вигоду (неодержані доходи). Неодержання доходів, наприклад, за час тимчасового невикористання земельної ділянки, може бути результатом і правомірних, і протиправних дій суб'єкта.

У постанові Верховного Суду від 21.07.2021 у справі 394/710/17 підкреслюється, що стягнення збитків у виді упущеної вигоди є одним із видів цивільно-правової відповідальності. Для застосування такої міри відповідальності потрібна наявність усіх елементів складу цивільного правопорушення, а саме: протиправної поведінки, збитків, причинного зв'язку між протиправною поведінкою боржника та збитками і вини. За відсутності хоча б одного з цих елементів цивільна відповідальність не настає.

Правові проблеми кондикційних відносин при використанні земельних ділянок

Велика Палата Верховного Суду у Постанові від 20.11.2019 у справі № 922/3412/17 зробила правовий висновок, що до моменту оформлення власником об'єкта нерухомого майна

права оренди земельної ділянки, на якій розташований цей об'єкт, відносини з фактичного користування земельною ділянкою без укладеного договору оренди та недоотримання її власником доходів у виді орендної плати є за своїм змістом кондикційними. Тому фактичний користувач земельної ділянки, який без достатньої правової підстави за рахунок власника цієї ділянки зберіг у себе кошти, які мав сплатити за користування нею, зобов'язаний повернути ці кошти власнику земельної ділянки відповідно до вимог ч. 1 ст. 1212 ЦК України.

Безпідставно збережене майно – це кошти (у розмірі орендної плати), які землекористувач зберіг у себе без достатньої правової підстави за рахунок власника цієї ділянки та які мав сплатити за користування нею до моменту оформлення права на неї. Стягнення безпідставно збережених грошових коштів здійснюється в судовому порядку. Однак слід зауважити на окремі питання, які виникають під час розгляду таких судових справ.

Перша проблема полягає в тому, чи зобов'язаний суд задовольнити позов та стягнути грошові кошти у розмірі орендної плати, у разі коли власник об'єкта нерухомості оформлює право власності на земельну ділянку та на час подання позову ще не став законним власником земельної ділянки?

При розгляді цього питання необхідно акцентувати на правовій позиції, яка викладена Верховним Судом у справі № 922/1379/18 від 15.10.2019 Верховний Суд, скасовуючи постанову апеляційної інстанції, чітко вказав, що суд другої інстанції не звернув належної уваги на те, що у даних спірних правовідносинах право користування земельною ділянкою вирішувалось у порядку її викупу, а не оформлення користування на умовах оренди, а тому помилково, враховуючи фактичні обставини цієї справи, застосував норму ст. 1212 ЦК України до спірних правовідносин. Судами встановлено, що відповідач на час подання позову оформив право власності на земельну ділянку шляхом укладання договору купівлі-продажу. Однак орган місцевого самоврядування як суб'єкт комунальної власності хотів отримати гроші як незаконне збагачення у виді орендної плати за період з часу виникнення права власності на нерухоме майно до виникнення права власності на земельну ділянку.

Тому надзвичайно актуальним видається питання стосовно можливості стягнення коштів у разі, коли власник будівлі, споруди ще не набув права власності на земельну ділянку, на якій знаходиться об'єкт приватної нерухомості та тільки перебуває у стані процесу оформлення права власності на землю відповідно до вимог ст. 128 Земельного кодексу України.

Судова практика з цього питання є неоднозначною. Так, у справі № 922/3617/19 суд першої інстанції вважав необхідним застосувати правову позицію Верховного Суду у справі 922/1379/18. Проте Верховний Суд постановою від 09.02.2021 у справі № 922/3617/19 скасував рішення суду першої інстанції.

Верховний Суд у постанові від 04.08 2021 у справі № 922/3507/20 дійшов іншого висновку: відповідач належно виконав свої зобов'язання за договором № 25/18 щодо сплати авансового внеску, а також вчиняв інші дії з метою набуття права власності на земельну ділянку, зокрема щодо збирання та подання на розгляд ради відповідних документів.

Натомість, радою у строки, які відповідають критеріям розумності, не було ні укладено договір щодо відчуження вказаної земельної ділянки, ні надано обґрунтованих заперечень щодо його укладення, зокрема з підстав неподання відповідачем необхідних документів (їх неповноти). Отже, апеляційний суд безпідставно відхилив доводи відповідача з посиланням на правову позицію Верховного Суду, викладену у справі № 922/1379/18, щодо необхідності врахування особливостей правовідносин, що виникли між сторонами та їх поведінки з огляду, зокрема, на ініціювання процесу купівлі-продажу спірної земельної ділянки та пов'язані з цим активні дії сторін.

Відповідно до ч. 2 ст. 134 Земельного кодексу України, у разі розташування на земельній ділянці об'єктів нерухомого майна, що перебувають у власності фізичних або юридичних осіб, їх продаж здійснюється без проведення земельних торгів.

Громадяни та юридичні особи, зацікавлені у придбанні земельних ділянок у власність, подають заяву (клопотання) до відповідного державного органу виконавчої влади або сільської, селищної, міської ради. Купівля-продаж земельної ділянки є довготривалою правовою процедурою, яка передбачає вчинення особою, яка виявила бажання її купити,

необхідних дій із метою набуття у приватну власність земельної ділянки.

Набуття права власності на об'єкт нерухомості відповідно до ст. 120 Земельного кодексу України є правовою підставою для реалізації суб'єктивного права відповідного суб'єкта на оформлення земельної ділянки у власність або користування на умовах оренди відповідно до норм чинного земельного законодавства України. Своєю чергою, індивідуальний правовий акт (рішення або розпорядження) органу державної влади або місцевого самоврядування про передачу земельної ділянки у власність шляхом укладання договору купівлі-продажу або надання в користування на умовах оренди є правовою умовою для набуття речових прав на землю.

Враховуючи те, що користування земельною ділянкою власником без укладеного договору оренди землі було зумовлене метою забезпечення породження учасниками правовідносин у майбутньому певних цивільних прав та обов'язків, тобто укладення договору купівлі-продажу цієї ж земельної ділянки, потрібно вважати, що спірне майно (земельна ділянка) не може вважатися набутиим чи збереженим відповідачем без достатніх правових підстав, а тому немає підстав для застосування ст. 1212 Цивільного кодексу України.

Отже, з часу прийняття рішення органом місцевого самоврядування або органом державної влади про задоволення заяви про викуп земельної ділянки відповідно до ч. 1 ст. 128 Земельного кодексу України та надання згоди на проведення експертної оцінки земельної ділянки та/або розробки проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки між сторонами виникають відносини щодо подальшого викупу земельної ділянки.

У судовій практиці виникла й інша проблема, сутність якої полягає в тому, що розмір орендної плати визначається виключно на підставі витягу з технічної документації про нормативно грошову оцінку (НГО) земельної ділянки. Отримати такий витяг можливо тільки у разі формування нової земельної ділянки та присвоєння їй кадастрового номеру і внесення інформації в Державний земельний кадастр. У разі відсутності сформованої земельної ділянки немає законних підстав для обґрунтованого розрахунку розміру орендної плати.

Тому в цьому випадку суди відмовляють у задоволенні позовних вимог, незважаючи на те, що на земельній ділянці знаходиться нерухоме майно. Розглядаючи питання щодо земельної ділянки як об'єкта цивільних прав, потрібно зауважити на наступне.

Верховний Суд у Постанові від 09.03.2021 у справі № 922/1453/20 зробив такий правовий висновок: Верховним Судом сформована стала практика щодо безпідставного стягнення збережених коштів у виді орендної плати. Зокрема Верховний Суд наголошував, що об'єктом цивільних прав може бути земельна ділянка з моменту її формування та державної реєстрації права власності (фактично нова правова позиція відносно застосування норм ст. 79-1 Земельного кодексу України). Верховний Суд вказав: «При цьому, застосовуючи приписи ст. 79-1 Земельного кодексу України до спірних правовідносин, помилковим буде врахування лише положень щодо сформованості земельної ділянки після реєстрації її у Державному земельному кадастрі. Так, ч. 1 цієї статті чітко зауважує, що формування земельної ділянки полягає у визначенні земельної ділянки як об'єкта цивільних прав. За приписами ч. 9 ст. 79-1 ЗК України земельна ділянка може бути об'єктом цивільних прав виключно з моменту її формування (крім випадків суборенди, сервітуту щодо частин земельних ділянок) та державної реєстрації права власності на неї».

Тобто під час розгляду спору про стягнення безпідставно збережених коштів у виді орендної плати зазначені положення ст. 79-1 Земельного кодексу України не можуть застосовуватися окремо, тільки в частині її формування із присвоєнням кадастрового номера, оскільки лише після державної реєстрації права власності, така земельна ділянка набуває статусу об'єкта, щодо якого можуть виникнути будь-які цивільні права.

Аналогічна правова позиція також міститься у постановках Касаційного цивільного суду Верховного Суду від 14 квітня 2021 року у справі № 645/1040/19 та від 20 січня 2021 у справі № 646/4546/19.

Отже, для застосування ст. 1212 ЦК України підлягають встановленню обставини формування земельної ділянки в установленому законом порядку з відображенням

інформації про неї в Державному земельному кадастрі та державної реєстрації права власності на неї.

Вказана інформація підтверджується Витягом з Державного земельного кадастру про земельну ділянку з відображенням інформації про зареєстроване право (форма власності) та додатковою інформацією з Державного реєстру речових прав. А тому Акт обстеження земельної ділянки не може бути правовою підставою для стягнення безпідставно збережених коштів у розмірі орендної плати за земельну ділянку, як це вказується в постановках Верховного Суду від 15 липня 2020 року у справі № 643/12532/18 та від 29 січня 2020 року у справі № 638/13423/18.

Указана проблема Верховним Судом при розгляді справи № 646/4738/19 також не була вирішена.

Особливості відшкодування шкоди, заподіяної внаслідок самовільного зайняття земельних ділянок та використання їх не за цільовим призначенням

Земельне законодавство за окремі земельні правопорушення передбачає застосування спеціальних нормативно-правових актів, на підставі яких здійснюється відшкодування шкоди.

Так, у разі самовільного зайняття земельних ділянок, використання земельних ділянок не за цільовим призначенням відшкодування шкоди відбувається на підставі Методики визначення розміру шкоди, заподіяної внаслідок самовільного зайняття земельних ділянок, використання земельних ділянок не за цільовим призначенням, псування земель, порушення режиму, нормативів і правил їх використання, затвердженої Кабінетом Міністрів України від 25 липня 2007 року № 963, із змінами від 9 вересня 2020 року № 800 та від 16 лютого 2022 року № 131.

Розмір шкоди визначається окремо по кожному із зазначених правопорушень.

Відповідно до п. 3 Методики, розмір шкоди не включає витрати на: знесення будинків, будівель і споруд, які самочинно збудовані чи будуються на самовільно зайнятих земельних ділянках чи на земельних ділянках, не відведених в установленому порядку на цю мету; приведення земельних ділянок

у стан, придатний для їх подальшого використання за цільовим призначенням; проведення рекультивації порушених земель.

Підставою для здійснення розрахунку розміру шкоди є матеріали справи про адміністративне правопорушення, які підтверджують факт учинення правопорушення, а саме: акт перевірки або акт, складений за результатами здійснення планового або позапланового заходу державного нагляду (контролю); протокол про адміністративне правопорушення.

Пунктом 7 передбачено, що розрахунок розміру шкоди, заподіяної державі, територіальним громадам унаслідок самовільного зайняття земельних ділянок, використання земельних ділянок не за цільовим призначенням, псування земель, порушення режиму, нормативів і правил їх використання, проводиться Держекоінспекцією та її територіальними органами або Держгеокадастром та його територіальними органами, а розмір шкоди, заподіяної юридичним та фізичним особам, – територіальними органами Держгеокадастру.

Порядок проведення перевірок здійснюється відповідно до Закону України «Про державний контроль за використанням та охороною земель». Водночас Верховний Суд акцентує, що норми Закону України «Про основні засади державного нагляду (контролю) у сфері господарської діяльності» стосуються безпосередньо сфери господарської діяльності суб'єктів господарювання та жодним чином не стосуються перевірок дотримання земельного законодавства, використання та охорони земель, на спірні правовідносини розповсюджуються виключно норми Закону України «Про державний контроль за використанням та охороною земель» (постанова Верховного Суду від 28.04. 2021 у справі № 240/5335/18).

Одак унаслідок істотних змін у земельному законодавстві проблема застосування вказаного закону вирішена на законодавчому рівні шляхом внесення доповнення згідно із Законом № 1423-ІХ від 28 квітня 2021 року наступного змісту: «Дія цього Закону поширюється на відносини, пов'язані із здійсненням державного контролю за використанням та охороною земель».

Тому органам місцевого самоврядування, уповноваженим державним органам при здійсненні державного контролю за використанням та охороною земель в обов'язковому порядку потрібно застосовувати норми Закону України від 5 квітня

2007 року «Про основні засади державного нагляду (контролю) у сфері господарської діяльності».

При розгляді справ про адміністративні правопорушення, зокрема і передбачених ст. 54 КУпАП, так і під час видачі приписів з вимогою про усунення порушення законодавства з питань використання та охорони земель Верховний Суд указав, що відповідні інспектори не повинні бути самостійними відповідачами у таких справах, а належними відповідачами у цих справах є саме відповідний уповноважений орган – Держгеокадастр та його територіальні органи (постанова Верховного Суду від 01.07.2021 у справі № 628/348/18).

Вказані загальні правові норми поширюється на всі правопорушення у разі самовільного зайняття земельних ділянок, використання земельних ділянок не за цільовим призначенням із метою відшкодування шкоди. Проте залежно від правопорушення є певні особливості, які полягають у застосуванні спеціальних формул для розрахунку шкоди.

Відповідно до Закону України «Про державний контроль за використанням та охороною земель», самовільне зайняття земельної ділянки – будь-які дії, які свідчать про фактичне використання земельної ділянки за відсутності відповідного рішення органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування про її передачу у власність або надання у користування (оренду) або за відсутності вчиненого правочину щодо такої земельної ділянки, за винятком дій, які відповідно до закону є правомірними.

Розмір шкоди, заподіяної внаслідок самовільного зайняття земельної ділянки, визначається для всіх категорій земель (окрім земель житлової та громадської забудови) за такою формулою: $Шс = Пс \times Hn \times Kф \times Ki$, де $Шс$ – розмір шкоди, заподіяної внаслідок самовільного зайняття земельної ділянки, гривень; $Пс$ – площа самовільно зайнятої земельної ділянки, гектарів; Hn – середньорічний дохід, який можна отримати від використання земель за цільовим призначенням; $Kф$ – коефіцієнт функціонального використання земель; Ki – коефіцієнт індексації нормативної грошової оцінки земель, який дорівнює добутку коефіцієнтів індексації нормативної грошової оцінки земель за 2020 рік та наступні роки, що розраховуються Держгеокадастром відповідно до ст. 289 ПК України.

При самовільному зайнятті земель житлової та громадської забудови шкода розраховується за спеціальною формулою. Розрахунки здійснюються з застосуванням середньорічного доходу, який можна отримати від використання земель житлової та громадської забудови за цільовим призначенням відповідно до групи населених пунктів за чисельністю населення, а також коефіцієнту, що застосовується до населених пунктів обласного значення, м. Києва та Севастополя та коефіцієнту відносно до населених пунктів, віднесених до курортних. Значення вказаних коефіцієнтів відображається в додатках.

Самовільне зайняття земельної ділянки є відмінним від користування земельною ділянкою за відсутності належно оформлених документів на неї. Верховний Суд в постанові від 19.06.2019 у справі № 910/4055/18 зазначив, що у вирішенні питання про наявність ознак самовільного зайняття земельної ділянки необхідно враховувати, що саме собою користування земельною ділянкою без документів, що посвідчують права на неї, не є достатньою підставою для кваліфікації такого використання земельної ділянки, як самовільного її зайняття. У вирішенні таких спорів необхідне встановлення наявності в особи, відповідно до закону, права на отримання земельної ділянки у власність чи в користування⁹.

Відшкодування шкоди у зв'язку із самовільним зайняттям земельних ділянок є видом цивільно-правової відповідальності, для застосування якої необхідна наявність усіх елементів складу цивільного правопорушення: протиправна поведінка, дії чи бездіяльність; негативний результат такої поведінки (збитки); причинний зв'язок між протиправною поведінкою та збитками; вина правопорушника (постанова Верховного Суду від 22.05.2019 у справі № 311/1841/18). При розгляді земельних спорів щодо відшкодування шкоди, заподіяної самовільним заняттям земельних ділянок, судам необхідно встановлювати факти самовільного зайняття земельної ділянки, та відповідності розрахунку розміру шкоди

⁹ Мелех Л. В. Юридична відповідальність за правопорушення у сфері земельних відносин. *Юридичний науковий електронний журнал*. 2020. № 8. С. 260–262.

приписам Порядку від 19 квітня 1993 року № 284 та Методики визначення розміру шкоди від 25 липня 2007 року № 963.

Закон України «Про державний контроль за використанням та охороною земель» закріплює легальне визначення використання земель не за цільовим призначенням. Відповідно до ст. 1 вказаного нормативного акту, невиконання вимог щодо використання земель за цільовим призначенням – це невикористання земельної ділянки, крім реалізації науково обґрунтованих проектних рішень, або фактичне використання земельної ділянки, яке не відповідає її цільовому призначенню, встановленому при передачі земельної ділянки у власність чи наданні в користування, в тому числі в оренду, а також недодержання режиму використання земельної ділянки або її частини в разі встановлення обмежень (обтяжень).

Тому під використанням земельної ділянки не за цільовим призначенням потрібно розуміти її використання з порушенням мети її передачі у власність або надання в користування. Тобто в цьому випадку порушуються правила, які передбачені у ст. 19 Земельного кодексу України (категорії земель).

За змістом ч. 1 ст. 96 Земельного кодексу України землекористувачі зобов'язані забезпечувати використання землі за цільовим призначенням та за свій рахунок приводити її у попередній стан у разі незаконної зміни її рельєфу, за винятком випадків незаконної зміни рельєфу не власником такої земельної ділянки.

Розмір шкоди, заподіяної внаслідок використання земельної ділянки не за цільовим призначенням для всіх категорій земель (крім земель житлової та громадської забудови), визначається за окремою формулою. Водночас враховується: площа земельної ділянки, яка використовується не за цільовим призначенням; коефіцієнт для врахування частки середньорічного доходу, що перерозподіляється через державний та місцеві бюджети у розмірі 0,33; середньорічний додатковий дохід, отриманий унаслідок фактичного використання земельної ділянки не за цільовим призначенням, а також особливі коефіцієнти, що застосовуються для врахування природоохоронної цінності, наявності обмежень (обтяжень) на земельну ділянку.

При розгляді таких майнових земельних спорів потрібно встановлювати факти використання земельної ділянки не за цільовим призначенням.

Верховний Суд у постанові від 14.07 2020 р. у справі № 916/1998/19 надав правовий висновок, вказавши: «Зміна орендарем виду використання земельної ділянки в межах однієї категорії земель не вважається зміною її цільового призначення, а отже не потребує проходження процедур, які відповідно до земельного законодавства України застосовуються в разі зміни цільового призначення (розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельних ділянок, його затвердження тощо)». Отже, зміна виду використання земельної ділянки в межах однієї категорії земель (за виключенням земель сільськогосподарського призначення та земель оборони), здійснюється її власником самостійно з урахуванням містобудівної документації та документації із землеустрою (постанова Верховного Суду від 29 листопада 2019 року у справі № 263/13201/15-а).

Земельні ділянки сільськогосподарського призначення використовуються їх власниками або користувачами виключно в межах вимог щодо користування землями певного виду використання, встановлених ст.ст. 31, 33, 37 цього Кодексу. Користувачі земельних ділянок сільськогосподарського призначення повинні використовувати такі земельні ділянки відповідно до того виду використання, за яким ці земельні ділянки були передані їм власником (постанова ВП Верховного Суду від 01.06 2021 у справі № 925/929/19). А тому у разі самостійної зміни користувачем виду використання земельної ділянки сільськогосподарського призначення потрібно вважати, що земельна ділянка використовується не за цільовим призначенням.

Особливості відшкодування шкоди, зумовленої забрудненням і засміченням земельних ресурсів через порушення природоохоронного законодавства

Забруднення та засмічення земель належать до основних порушень земельного законодавства. В законодавстві під забрудненням земель розуміють накопичення в ґрунтах і ґрунтових водах унаслідок антропогенного впливу пестицидів і агрохімікатів, важких металів, радіонуклідів та інших речовин, вміст яких перевищує природний фон, що призводить до їх кількісних або якісних змін.

Своєю чергою, засмічення земель – це наявність на території земельних ділянок сторонніх предметів і матеріалів. Відповідно до ст. 211 Земельного кодексу України¹⁰ за вказані порушення громадяни та юридичні особи несуть цивільну, адміністративну або кримінальну відповідальність відповідно до законодавства. Відшкодування шкоди, заподіяної порушенням природоохоронного законодавства, за своєю правовою природою є відшкодуванням позадоговірної шкоди, тобто деліктною відповідальністю. Загальні положення про цивільно-правову відповідальність за заподіяння позадоговірної шкоди встановлені ст. 1166 ЦК України¹¹, відповідно до якої майнова шкода, завдана неправомірними рішеннями, діями чи бездіяльністю особистим немайновим правам фізичної або юридичної особи, а також шкода, завдана майну фізичної або юридичної особи, відшкодовується в повному обсязі особою, яка її завдала. Підставою деліктної відповідальності є протиправне винне діяння особи, яка завдала шкоду.

У разі забруднення і засмічення земельних ресурсів розмір шкоди підраховується на підставі Методики визначення розмірів шкоди, заподіяної забрудненням і засміченням земельних ресурсів через порушення природоохоронного законодавства, затвердженої наказом Міністра охорони навколишнього природного середовища України від 27 жовтня 1997 року № 171, з подальшими змінами та доповненнями.

Факти забруднення (засмічення) земель встановлюються уповноваженими особами, які здійснюють державний контроль за додержанням вимог природоохоронного законодавства шляхом оформлення актів перевірок, протоколів про адміністративне правопорушення та інших матеріалів, що підтверджують факт забруднення та засмічення земель. На підставі перелічених документів розмір шкоди обчислюється уповноваженими особами протягом шести місяців із дня виявлення порушення. Основою розрахунків розміру шкоди від забруднення земель є нормативна грошова оцінка земельної ділянки, яка зазнала забруднення.

¹⁰ Земельний кодекс України : Закон України від 25.10.2001 № 2768-III. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/go/2768-14>

¹¹ Цивільний кодекс України : Закон України від 16.01.2003 № 435-IV. URL: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/435-15>

Для відшкодування завданої шкоди необхідно довести такі факти: неправомірність поведінки особи; вину заподіювача шкоди; наявність шкоди; причинний зв'язок між протиправною поведінкою та заподіяною шкодою.

У деліктних правовідносинах саме на позивача покладається обов'язок довести наявність шкоди, протиправність (незаконність) поведінки заподіювача шкоди та причинний зв'язок такої поведінки із заподіяною шкодою. Своєю чергою, відповідач повинен довести, що в його діях (діях його працівників) немає вини у заподіянні шкоди (постанова Верховного Суду від 15.06.2021 у справі № 916/2479/17).

Окрім того, Верховний Суд постійно акцентує, що під час вирішення відповідних спорів суди мають надавати оцінку, у тому числі розрахунки розміру заявленої до стягнення шкоди, зумовленої забрудненням земельної ділянки, встановлювати, чи не здійснено такий розрахунок із порушеннями та чи підтверджується він документально (постанова Верховного Суду від 02.02.2021 у справі № 908/125/18).

Не допускається включення до акта перевірки інформації або висновків, які не підтверджені документально (пункт 4.14 цього Порядку). Отже, спосіб та порядок визначення площі забрудненої земельної ділянки також мають бути підтверджені документально. Суди зобов'язані при розгляді справ дотримуватися вимог щодо всебічності, повноти й об'єктивності з'ясування обставин справи й оцінки доказів.

Контрольні питання

1. Матеріально-правові засади вирішення інших видів земельних спорів.
2. Процесуальні особливості розгляду інших видів земельних спорів.
3. Огляд судової практики розгляду інших видів земельних спорів.
4. Особливості розгляду спорів щодо проведення розвідувальних робіт.
5. У чому полягають особливості розгляду спорів про повернення самовільно зайнятих земельних ділянок.
6. Назвіть особливості розгляду інших видів земельних спорів.

Список використаних джерел

1. Заєць О. І. Окремі особливості вирішення земельних спорів щодо приватизації землі (закінчення. Початок у № 75; 77). *Держава і право*. 2017. № 78. С. 198–210.
2. Земельні спори та способи їх вирішення. Відповідальність за порушення земельного законодавства України. Надання земельних ділянок учасникам АТО : практичний посібник. Київ, 2018. 224 с.
3. Ільків Н. В. Вирішення земельних спорів: розмежування судових юрисдикцій. *Питання вдосконалення господарського та цивільного законодавства України*. 2013. № 11/10. С. 51–54.
4. Ільков В. Актуальні питання розгляду земельних спорів в порядку адміністративного судочинства. *Наше право*. 2010. № 2 (2). С. 17–21.
5. Ільницький О. В. Земельний спір у теорії адміністративно-процесуального права. *Юридична Україна*. 2010. № 11. С. 56–61.
6. Ільницький О. В. Тенденції зміни підсудності земельних спорів публічно-правового характеру. *Вісник Вищого адміністративного суду України*. 2010. № 2. С. 105–112.
7. Ільницький О. В. Адміністративно-правові засади вирішення земельних спорів в Україні : дис. ... канд. юрид. наук. Львів, 2010. 234 с.
8. Ільницький О. В. Вирішення земельних спорів як форма державного управління земельним фондом. *Соціально-економічні проблеми сучасного періоду України*. 2008. № 6. С. 270–278.
9. Ільницький О. В. До питання про форму вирішення земельних спорів. *Проблеми забезпечення законності у сфері земельних та аграрних правовідносин*. 2006. С. 52–53.
10. Ільницький О. В. Наслідки змін компетенції судів щодо розгляду земельних спорів для правової системи України: окремі аспекти. *Вісник Вищого адміністративного суду України*. 2010. № 3. С. 29–43.
11. Руженцева Є. Земельні спори: від конфлікту до суду. *Агропрофі*. 2010. № 19 (111). 28 травня. С. 11–12.
12. Балюк Г. І. Вирішення земельних спорів. Земельний кодекс України. *Наук.-практ. коментар*. 2-ге видання. За ред. проф. В. І. Семчика. Київ : Ін Юре. 2004. 748 с.
13. Вісьтак М. Я. Вирішення спорів у сфері природокористування : навч. посібник. Хмельницький : Хмельницьк. ун-т управління та права, 2015. 151 с.
14. Настіна О. І. Медіація як альтернативний та ефективний спосіб вирішення межових земельних спорів. *Бюлетень Міністерства юстиції України*. 2014. № 3. С. 129–134.

ГЛОСАРІЙ

Земельні правовідносини – це фактичні суспільні відносини, які є результатом вольової поведінки людей щодо землі, врегульовані відповідними нормами права, тобто такі, які виникають, здійснюються і припиняються відповідно до норм земельного права.

Земельні спори – це особливий вид правових відносин, в основі яких є розбіжності суб'єктів, що виявляються у процесі виникнення, реалізації, зміни чи припинення земельних прав, їх охорони (захисту), у зв'язку з порушенням прав і законних інтересів (чи їх визнанням) власників земельних ділянок та землекористувачів, а також інших суб'єктів земельних правовідносин.

Державний земельний кадастр – це єдина державна геоінформаційна система відомостей про землі, розташовані в межах кордонів України, їх цільове призначення, обмеження у їх використанні, а також дані про кількісну і якісну характеристику земель, їх оцінку, про розподіл земель між власниками та користувачами.

Економічна оцінка земель – це оцінка землі як природного ресурсу і засобу виробництва в сільському та лісовому господарстві та як просторового базису в суспільному виробництві за показниками, що характеризують продуктивність земель, ефективність їх використання та дохідність з одиниці площі.

Емфітевзис – це право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб, яке виникає на підставі договору між власником земельної ділянки і особою, яка виявила бажання користуватися цією земельною ділянкою для таких потреб, відповідно до ЦК України.

Земельна ділянка – це частина земної поверхні з установленними межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами.

Земельні відносини – це суспільні відносини щодо володіння, користування і розпорядження землею.

Земельне правопорушення – це винна, протиправна дія чи бездіяльність, що суперечить правовим нормам раціонального

використання земельних ресурсів, перешкоджає здійсненню прав і законних інтересів власників землі та землекористувачів, порушує встановлений державою порядок управління земельним фондом як національним багатством України.

Землеустрій – це сукупність соціально-економічних та екологічних заходів, спрямованих на регулювання земельних відносин та раціональної організації території адміністративно-територіальних одиниць, суб'єктів господарювання, що здійснюються під впливом суспільно-виробничих відносин і розвитку продуктивних сил.

Земельно-технічна експертиза – один із видів інженерно-технічної експертизи. Цей вид експертизи офіційно затверджений Наказом Міністерства юстиції України і затверджений Інструкцією про призначення та проведення судових експертиз та експертних досліджень.

Землі авіаційного транспорту – це землі під: а) аеропортами, аеродромами, відокремленими спорудами (об'єктами управління повітряним рухом, радіонавігації та посадки, очисними та іншими спорудами), службово-технічними територіями з будівлями та спорудами, що забезпечують роботу авіаційного транспорту; б) вертольотними станціями, включаючи вертольотодроми, службово-технічні території з усіма будівлями та спорудами; в) ремонтними заводами цивільної авіації, аеродромами, вертольотодромами, гідроаеродромами та іншими майданчиками для експлуатації повітряних суден; г) службовими об'єктами, що забезпечують роботу авіаційного транспорту.

Землі автомобільного транспорту – це землі під спорудами та устаткуванням енергетичного, гаражного і паливороздавального господарства, автовокзалами, автостанціями, лінійними виробничими спорудами, службово-технічними будівлями, станціями технічного обслуговування, автозаправними станціями, автотранспортними, транспортно-експедиційними підприємствами, авторемонтними заводами, базами, вантажними дворами, майданчиками контейнерними та для перечеПЛення, службовими та культурно-побутовими будівлями й іншими об'єктами, що забезпечують роботу автомобільного транспорту.

Землі водного фонду – це землі, зайняті: а) морями, річками, озерами, водосховищами, іншими водними об'єктами, болотами, а також островами, не зайнятими лісами; б) прибережними

захисними смугами вздовж морів, річок та навколо водойм, крім земель, зайнятих лісами; в) гідротехнічними, іншими водогосподарськими спорудами та каналами, а також землі, виділені під смуги відведення для них; г) береговими смугами водних шляхів; ґ) штучно створеними земельними ділянками в межах акваторій морських портів.

Землі деградовані – це землі, до яких належать: а) земельні ділянки, поверхня яких порушена внаслідок землетрусу, зсувів, карстоутворення, повеней, добування корисних копалин тощо; б) земельні ділянки з еродованими, перезволоженими, з підвищеною кислотністю або засоленістю, забрудненими хімічними речовинами ґрунтами тощо.

Землі дорожнього господарства – це землі під проїзною частиною, узбіччям, земляним полотном, декоративним озелененням, резервами, кюветами, мостами, тунелями, транспортними розв'язками, водопропускними спорудами, підпірними стінками і розташованими в межах смуг відведення іншими дорожніми спорудами та обладнанням, а також землі, що знаходяться за межами смуг відведення, якщо на них розміщені споруди, що забезпечують функціонування автомобільних доріг, а саме: а) паралельні об'їзні дороги, поромні переправи, снігозахисні споруди і насадження, протилавинні та протисельові споруди, вловлюючі з'їзди; б) майданчики для стоянки транспорту і відпочинку, підприємства та об'єкти служби дорожнього сервісу; в) будинки (в тому числі жилі) та споруди дорожньої служби з виробничими базами; ґ) захисні насадження.

Землі енергетичної системи – це землі, надані під електрогенеруючі об'єкти (атомні, теплові, гідроелектростанції, електростанції з використанням енергії вітру і сонця та інших джерел), під об'єкти транспортування електроенергії до користувача, крім визначених законом випадків розміщення таких об'єктів на землях іншого цільового призначення.

Землі залізничного транспорту – це землі смуг відведення залізниць під залізничним полотном та його облаштуванням, станціями з усіма будівлями і спорудами енергетичного, локомотивного, вагонного, колійного, вантажного і пасажирського господарства, сигналізації та зв'язку, водопостачання, каналізації; під захисними та укріплювальними насадженнями, службовими,

культурно-побутовими будівлями й іншими спорудами, необхідними для забезпечення роботи залізничного транспорту.

Землі житлової та громадської забудови – це земельні ділянки в межах населених пунктів, які використовуються для розміщення житлової забудови, громадських будівель і споруд, інших об'єктів загального користування.

Землі зв'язку – це земельні ділянки, надані під повітряні і кабельні телефонно-телеграфні лінії та супутникові засоби зв'язку.

Землі історико-культурного призначення – це землі, на яких розташовані пам'ятки культурної спадщини, їх комплекси (ансамблі), історико-культурні заповідники, історико-культурні заповідні території, охоронювані археологічні території, музеї просто неба, меморіальні музеї-садиби.

Землі лісгосподарського призначення – це землі, вкриті лісовою рослинністю, а також не вкриті лісовою рослинністю, не-лісові землі, які надані та використовуються для потреб лісового господарства.

Землі міського електротранспорту – це землі під відокремленими трамвайними коліями та їх облаштуванням, метрополітеном, коліями і станціями фунікулерів, канатними дорогами, ескалаторами, трамвайно-тролейбусними депо, вагоноремонтними заводами, спорудами енергетичного і колійного господарства, сигналізації і зв'язку, службовими і культурно-побутовими будівлями та іншими спорудами, необхідними для забезпечення роботи міського електротранспорту.

Землі морського транспорту – це землі під: а) морськими портами з набережними, майданчиками, причалами, вокзалами, будівлями, спорудами, устаткуванням, об'єктами загальнопортового і комплексного обслуговування флоту; б) гідротехнічними спорудами і засобами навігаційної обстановки, судноремонтними заводами, майстернями, базами, складами, радіоцентрами, службовими та культурно-побутовими будівлями та іншими спорудами, що обслуговують морський транспорт.

Землі оборони – це землі, надані для розміщення і постійної діяльності військових частин, установ, військово-навчальних закладів, підприємств та організацій Збройних Сил України, інших військових формувань, утворених відповідно до законодавства України.

Землі оздоровчого призначення – це землі, що мають природні лікувальні властивості, які використовуються або можуть використовуватися для профілактики захворювань і лікування людей.

Землі природно-заповідного фонду – це ділянки суші і водного простору з природними комплексами та об'єктами, що мають особливу природоохоронну, екологічну, наукову, естетичну, рекреаційну та іншу цінність, яким відповідно до закону надано статус територій та об'єктів природно-заповідного фонду.

Землі промисловості – це землі, надані для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд промислових, гірничодобувних, транспортних та інших підприємств, їх під'їзних шляхів, інженерних мереж, адміністративно-побутових будівель, інших споруд.

Землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення – це земельні ділянки, надані в установленому порядку підприємствам, установам та організаціям для здійснення відповідної діяльності.

Землі рекреаційного призначення – це землі, які використовуються для організації відпочинку населення, туризму та проведення спортивних заходів.

Землі річкового транспорту – це землі під: а) портами, спеціалізованими причалами, пристанями і затоками з усіма технічними спорудами та устаткуванням, що обслуговують річковий транспорт; б) пасажирськими вокзалами, павільйонами і причалами; в) судноплавними каналами, судноплавними, енергетичними та гідротехнічними спорудами, службово-технічними будівлями; г) берегоукріплювальними спорудами й насадженнями; ґ) вузлами зв'язку, радіоцентрами і радіостанціями; д) будівлями, береговими навігаційними знаками та іншими спорудами для обслуговування водних шляхів, судноремонтними заводами, ремонтно-експлуатаційними базами, майстернями, судноверф'ями, відстійно-ремонтними пунктами, складами, матеріально-технічними базами, інженерними мережами, службовими та культурно-побутовими будівлями, іншими об'єктами, що забезпечують роботу річкового транспорту.

Землі сільськогосподарського призначення – це землі, надані для виробництва сільськогосподарської продукції, здійснення сільськогосподарської науково-дослідної та навчальної

діяльності, розміщення відповідної виробничої інфраструктури, у тому числі інфраструктури оптових ринків сільськогосподарської продукції, або призначені для цих цілей.

Землі транспорту – це землі, надані підприємствам, установам та організаціям залізничного, автомобільного транспорту і дорожнього господарства, морського, річкового, авіаційного, трубопровідного транспорту та міського електротранспорту для виконання покладених на них завдань щодо експлуатації, ремонту і розвитку об'єктів транспорту.

Землі трубопровідного транспорту – це земельні ділянки, надані під наземні і надземні трубопроводи та їх споруди, а також під наземні споруди підземних трубопроводів.

Земля – основне національне багатство, що перебуває під особливою охороною держави.

Кадастрове зонування – це встановлення меж кадастрових зон і кварталів.

Кадастрові зйомки – це комплекс робіт, виконуваних для визначення та відновлення меж земельних ділянок.

Межа району, села, селища, міста, району в місті – це умовна замкнена лінія на поверхні землі, що відокремлює територію району, села, селища, міста, району в місті від інших територій.

Моніторинг земель – це система спостереження за станом земель із метою своєчасного виявлення змін, їх оцінки, відвернення та ліквідації наслідків негативних процесів.

Об'єкт права землекористування – це те, з приводу чого формуються й існують відповідні земельні правовідносини. Таким об'єктом є певна індивідуально визначена та юридично відокремлена земельна ділянка (або її частина), яка перебуває у державній, комунальній або приватній власності, що закріплена за конкретним суб'єктом для використання згідно з її цільовим призначенням.

Правовий спір – це особливий вид правових відносин, в основі яких є розбіжності відповідних суб'єктів права.

Вирішення правового спору передбачає: 1) встановлення дійсних взаємовідносин суб'єктів спору; 2) правову характеристику їх відносин; 3) побудову оптимальної правової моделі правовідносин; 4) визначення способів реалізації цієї моделі.

Право власності на землю – це право володіти, користуватися і розпоряджатися земельними ділянками.

Право земельного сервітуту – це право власника або землекористувача земельної ділянки чи іншої заінтересованої особи на обмежене платне або безоплатне користування чужою землею ділянкою (ділянками).

Право землекористування – це система правових норм, закріплених у земельному законодавстві, що регулюють суспільні відносини, пов'язані з одержанням корисних властивостей земельних ресурсів.

Право оренди земельної ділянки – це основане на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для провадження підприємницької та іншої діяльності.

Право постійного користування земельною ділянкою – це право володіння і користування земельною ділянкою, яка перебуває у державній або комунальній власності, без установлення строку.

Суб'єкти права землекористування – це юридичні та фізичні особи, які в установленому законом порядку набули це право для досягнення відповідних цілей і мають у зв'язку з цим певні земельні права й обов'язки.

Суперфіцій – право користування чужою земельною ділянкою для забудови, яке виникає на підставі договору між власником земельної ділянки й особою, яка виявила бажання користуватися цією земельною ділянкою для таких потреб, відповідно до ЦК України.

Техногенно забруднені землі – це землі, забруднені внаслідок господарської діяльності людини, що призвела до деградації земель та її негативного впливу на довкілля і здоров'я людей.

Юридична відповідальність за порушення земельного законодавства – це система заходів державного примусу, застосовуваних до винних у разі невиконання вимог законодавства, яка спрямована на стимулювання дотримання земельно-правових норм, відновлення порушених земельних прав, а також попередження вчинення нових правопорушень.

ТЕСТОВІ ЗАВДАННЯ

1. За суб'єктним складом земельні спори поділяють на:

- а) спори, що виникають між громадянами та юридичними особами;
- б) територіальними громадами, адміністративно-територіальними одиницями;
- в) спори за участю державних та інших органів, яких наділено повноваженнями щодо вирішення земельних спорів;
- г) усі відповіді правильні.

2. За змістом земельні спори поділяють на:

- а) пов'язані з приватизацією земель державної і комунальної власності;
- б) спори про належність земельної частки (паю);
- в) майнові спори, пов'язані із земельними відносинами;
- г) усі відповіді правильні.

3. Якими кодексами необхідно керуватися при вирішенні земельних спорів?

- а) ЗК України, ЦК України, ЦПК України, КАС України, ГПК України;
- б) ЗК України, КПК України, ПК України, КК України, ГПК України;
- в) ЗК України, ЦПК України, МК України, КАС України, ГПК України;
- г) ЗК України, КПК України, ПК України, КЗпП України, ГПК України.

4. Який документ визначає на території межі земельної ділянки?

- а) рішення про виділення земельної ділянки;
- б) кадастровий номер;
- в) проектна документація;
- г) проект відведення.

5. Які документи підтверджують право безоплатного користування земельною ділянкою?

- а) рішення про виділення земельної ділянки;
- б) договір оренди;
- в) проєктна документація;
- г) проєкт відведення.

6. Які документи видають для підтвердження права володіння земельною ділянкою після 2013 року?

- а) державний акт на право власності;
- б) кадастровий номер;
- в) витяг з реєстру прав власності на нерухоме майно;
- г) проєкт відведення.

7. Який документ посвідчує право на оренду земельної ділянки?

- а) рішення про виділення земельної ділянки;
- б) договір оренди;
- в) проєктна документація;
- г) проєкт відведення.

8. Термін позовної давності в адміністративному провадженні?

- а) 1 рік;
- б) 6 місяців;
- в) 3 роки;
- г) 2 роки.

9. Що було роз'яснено у рішенні Конституційного Суду України від 1 квітня 2010 року № 10-рп/2010?

- а) питання юрисдикції загальних судів і визначення підсудності цивільних справ;
- б) окремі питання юрисдикції адміністративних судів;
- в) органи місцевого самоврядування, вирішуючи питання місцевого значення, віднесені законом до їхньої компетенції, діють як суб'єкти владних повноважень;
- г) деякі питання практики розгляду справ у спорах, що виникають із земельних відносин.

10. Які є види судових експертиз?

- а) первинна, комплексна та додаткова;

- б) повторна, комплексна та комісійна;
- в) первинна, комісійна та додаткова;
- г) усі відповіді правильні.

11. Спір набуває ознак публічно-правового за умов:

- а) наявності серед суб'єктів спору публічного органу чи посадової особи;
- б) здійснення ним (ними) у цих відносинах владних управлінських функцій;
- в) на виконання делегованих повноважень;
- г) усі відповіді правильні.

12. Владна управлінська функція – це:

- а) діяльність усіх суб'єктів владних повноважень з виконання покладених на них Конституцією чи законами України завдань;
- б) здійснення діяльності суб'єктом господарювання;
- в) на виконання делегованих повноважень;
- г) підпорядкування особи органів публічної адміністрації.

13. Земельні спори вирішуються:

- а) судами;
- б) органами місцевого самоврядування;
- в) центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику в сфері земельних відносин;
- г) усі відповіді правильні.

14. Спори з приводу володіння земельними ділянками, що перебувають у власності громадян, вирішуються:

- а) судом;
- б) органами місцевого самоврядування;
- в) центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику в сфері земельних відносин;
- г) усі відповіді правильні.

15. Спори з приводу користування земельними ділянками, що перебувають у власності громадян, вирішуються:

- а) судом;
- б) органами місцевого самоврядування;
- в) центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику в сфері земельних відносин;
- г) усі відповіді правильні.

16. Спори з приводу розпорядження земельними ділянками, що перебувають у власності громадян, вирішуються:

- а) судом;
- б) органами місцевого самоврядування;
- в) центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику в сфері земельних відносин;
- г) усі відповіді правильні.

17. Спори щодо розмежування територій сіл, селищ, міст, районів та областей вирішуються:

- а) судом;
- б) органами місцевого самоврядування;
- в) центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику в сфері земельних відносин;
- г) усі відповіді правильні.

18. Земельні спори у межах населених пунктів щодо меж земельних ділянок, що перебувають у власності та користуванні громадян, вирішуються:

- а) судом;
- б) органами місцевого самоврядування;
- в) центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику в сфері земельних відносин;
- г) усі відповіді правильні.

19. Земельні спори щодо додержання громадянами правил добросусідства вирішуються:

- а) судом;
- б) органами місцевого самоврядування;
- в) центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику в сфері земельних відносин;
- г) усі відповіді правильні.

20. Земельні спори щодо розмежування меж районів у містах вирішуються:

- а) судом;
- б) органами місцевого самоврядування;
- в) центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику в сфері земельних відносин;
- г) усі відповіді правильні.

21. Земельні спори щодо меж земельних ділянок за межами населених пунктів вирішуються:

- а) судом;
- б) органами місцевого самоврядування;
- в) центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику в сфері земельних відносин;
- г) усі відповіді правильні.

22. Земельні спори щодо розташування обмежень у використанні земель і земельних сервітутів вирішуються:

- а) судом;
- б) органами місцевого самоврядування;
- в) центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику в сфері земельних відносин;
- г) усі відповіді правильні.

23. Земельні спори розглядаються центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику в сфері земельних відносин на підставі заяви однієї із сторін:

- а) у тижневий строк із дня подання заяви;
- б) у місячний строк із дня подання заяви;
- в) у п'ятиденний строк із дня подання заяви;
- г) у п'ятнадцятиденний строк із дня подання заяви.

24. Земельні спори розглядаються органами місцевого самоврядування на підставі заяви однієї із сторін:

- а) у тижневий строк із дня подання заяви;
- б) у місячний строк із дня подання заяви;
- в) у п'ятиденний строк із дня подання заяви;
- г) у п'ятнадцятиденний строк із дня подання заяви.

25. Рішення по земельних спорах, яке прийняте центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику в сфері земельних відносин, та органами місцевого самоврядування, передається сторонам:

- а) у триденний строк із дня його прийняття;
- б) у п'ятиденний строк із дня його прийняття;
- в) у десятиденний строк із дня його прийняття;
- г) у місячний строк із дня його прийняття.

26.Рішення центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику в сфері земельних відносин та органів місцевого самоврядування, набуває чинності:

- а) з моменту його надсилання;
- б) із моменту його прийняття;
- в) з моменту державної реєстрації;
- г) у десятиденний строк із дня його прийняття.

27.Оскарження рішень центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику в сфері земельних відносин, та органів місцевого самоврядування у суді:

- а) не призупиняє їх виконання;
- б) призупиняє їх виконання;
- в) не перешкоджає подальшому розгляду справи;
- г) не зупиняє їх виконання.

28.У разі незгоди власників землі або землекористувачів з рішенням органів місцевого самоврядування, центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику в сфері земельних відносин, спір вирішується:

- а) судом;
- б) органами місцевого самоврядування;
- в) центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику в сфері земельних відносин;
- г) усі відповіді правильні.

29.Закон України «Про судоустрій та статус суддів» було прийнято:

- а) 02.06.2016;
- б) 06.02.2016;
- в) 09.06.2016;
- г) 20.02.2016.

30.Набрання чинності Земельним кодексом України відбулося:

- а) 25.10.2001;
- б) 01.01.2002;
- в) 10.01.2002;
- г) 01.01.2001.

31. Земельні спори розглядаються органами виконавчої влади й органами місцевого самоврядування на підставі:

- а) заяви;
- б) позовної заяви;
- в) адміністративного позову;
- г) усного звернення.

32. Назва сайту, який перебуває у вільному доступі і на якому можна дізнатись інформацію про земельні ділянки:

- а) кадастрова карта України;
- б) земельні ресурси України;
- в) Держархбудінспекція України;
- г) Держземагенство України.

33. Чи подача касаційної скарги до суду зупиняє здійснення виконання рішення щодо земельної ділянки?

- а) так, автоматично зупиняє;
- б) ні, не зупиняє;
- в) зупиняє у разі подання клопотання до суду;
- г) зупиняє у разі подання заяви до виконавця.

34. Чи подача апеляційної скарги до суду зупиняє здійснення виконання рішення щодо земельної ділянки?

- а) так, автоматично зупиняє;
- б) ні, не зупиняє;
- в) зупиняє у разі подання клопотання до суду;
- г) зупиняє у разі подання заяви до виконавця.

35. Право власності на земельну ділянку виникає з моменту:

- а) державної реєстрації прав;
- б) передачі земельної ділянки у власність за рішенням органу місцевого самоврядування;
- в) виділення земельної ділянки у користування;
- г) виготовлення технічної документації.

36. Рішення Європейського суду з прав людини щодо земельної ділянки публікують у:

- а) газеті «Урядовий кур'єр»;
- б) Відомостях Верховної Ради України;

- в) Голосі України;
- г) Офіційному віснику України.

37. Від дня одержання повідомлення про набуття Рішенням Європейського суду з прав людини щодо земельної ділянки статусу остаточного, орган представництва протягом _____ днів готує та надсилає для опублікування стислий виклад рішення.

- а) 5;
- б) 10;
- в) 15;
- г) 20.

38. Виплата стягувачеві відшкодування за Рішенням Європейського суду з прав людини щодо земельної ділянки має бути здійснена у строк _____ з моменту набуття рішенням статусу остаточного:

- а) 1 місяць;
- б) 3 місяці;
- в) 6 місяців;
- г) 1 рік.

39. Державна виконавча служба впродовж _____ з дня надходження документів за Рішенням Європейського суду з прав людини щодо земельної ділянки відкриває виконавче провадження:

- а) 5;
- б) 10;
- в) 15;
- г) 20;

40. Розмежування повноважень судів щодо розгляду земельних справ – це:

- а) підсудність;
- б) підвідомчість;
- в) компетенція;
- г) усі відповіді правильні.

41. Розмежування компетенції між органами держави щодо земельних ділянок – це:

- а) підсудність;

- б) підвідомчість;
- в) компетенція;
- г) усі відповіді правильні.

42. Справи щодо земельних ділянок, у яких однією із сторін є орган чи посадова особа органу м/с, розглядають:

- а) адміністративний суд;
- б) місцевий загальний суд як адміністративний;
- в) окружний адміністративний суд;
- г) господарський суд.

43. Земельні спори щодо оскарження дій або бездіяльності посадових осіб місцевих ОВВ розглядаються:

- а) місцевим загальним судом як адміністративним судом або окружним адміністративним судом;
- б) адміністративним судом;
- в) господарським судом;
- г) місцевим загальним судом.

44. Виділяти земельну ділянку в користування має право:

- а) депутати на сесії органу місцевого самоврядування;
- б) суд;
- в) держземагенство;
- г) відділ земельних ресурсів.

45. Рішення про надання дозволу на виготовлення технічної документації на земельну ділянку видають:

- а) депутати на сесії органу місцевого самоврядування;
- б) суд;
- в) держземагенство;
- г) відділ земельних ресурсів.

46. Якщо протягом 1 місяця орган місцевого самоврядування не прийняв рішення про надання дозволу на виготовлення технічної документації на земельну ділянку, то:

- а) особа має право замовити розроблення проєкту землеустрою без надання згоди;
- б) особа не має право замовити розроблення проєкту землеустрою без надання згоди;
- в) необхідно одержати рішення і лише після отримання розробляти проєкт землеустрою;

г) рішення про надання дозволу на виготовлення технічної документації на земельну ділянку видає Держземагенство.

47. Рішення про надання дозволу на виготовлення технічної документації на земельну ділянку приймається у термін:

- а) 10 днів;
- б) 20 днів;
- в) 1 місяць;
- г) 2 місяці.

48. Набувальна давність користування земельною ділянкою становить:

- а) 10 років;
- б) 15 років;
- в) 20 років;
- г) 25 років.

49. Рішення про продовження терміну дії договору оренди на земельну ділянку приймає:

- а) суд;
- б) орган місцевого самоврядування;
- в) держземагенство;
- г) реєстратор.

50. Виконання рішення центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику в сфері земельних відносин, та органів місцевого самоврядування щодо земельних спорів здійснюється

- а) державним виконавцем;
- б) органом, який прийняв це рішення;
- в) приватним виконавцем;
- г) усі відповіді правильні.

51. Громадянам та юридичним особам органами виконавчої влади або органами місцевого самоврядування із земельного фонду можуть передаватися на умовах оренди земельні ділянки:

- а) прибережних захисних смуг;
- б) озера;

- в) водосховища;
- г) усі відповіді правильні.

52. Основане на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для провадження підприємницької та іншої діяльності, – це:

- а) право оренди земельної ділянки;
- б) земельний сервітут;
- в) договір суперфіцію земельної ділянки;
- г) договір емфітевзису земельної ділянки.

53. Угоди, укладені із порушенням установленого законом порядку купівлі-продажу, ренти, дарування, застави, обміну земельних ділянок, визнаються недійсними за:

- а) рішенням суду;
- б) рішенням органу місцевого самоврядування;
- в) рішенням реєстратора;
- г) усі відповіді правильні.

54. Право власника або землекористувача земельної ділянки на обмежене платне або безоплатне користування чужою земельною ділянкою (ділянками):

- а) право земельного сервітуту;
- б) емфітевзис;
- в) суперфіцій;
- г) право оренди земельної ділянки.

55. Право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб – це:

- а) право земельного сервітуту;
- б) емфітевзис;
- в) суперфіцій;
- г) право оренди земельної ділянки.

56. Право користування чужою земельною ділянкою для забудови – це:

- а) право земельного сервітуту;
- б) емфітевзис;
- в) суперфіцій;
- г) право оренди земельної ділянки.

57. Суддя господарського суду відмовляє у прийнятті позовної заяви, якщо:

- а) заява не підлягає розгляду в господарських судах України;
- б) у провадженні господарського суду або іншого органу є справа зі спору між тими ж сторонами, про той же предмет і з тих же підстав або є рішення цих органів із такого спору;
- в) настала смерть фізичної особи або оголошено її померлою чи припинено діяльність суб'єкта господарювання, якщо спірні правовідносини не допускають правонаступництва;
- г) усі відповіді правильні.

58. У судах першої інстанції представництво виключно адвокатом здійснюється з:

- а) 1 січня 2017 року;
- б) з 1 січня 2018 року;
- в) з 1 січня 2019 року;
- г) з 1 січня 2020 року.

59. У судах апеляційної інстанції представництво виключно адвокатом здійснюється з:

- а) 1 січня 2017 року;
- б) з 1 січня 2018 року;
- в) з 1 січня 2019 року;
- г) з 1 січня 2020 року.

60. У Верховному Суді та судах касаційної інстанції представництво виключно адвокатом здійснюється з:

- а) 1 січня 2017 року;
- б) з 1 січня 2018 року;
- в) з 1 січня 2019 року;
- г) з 1 січня 2020 року.

61. У цивільному провадженні позови, що виникають з приводу нерухомого майна (виключна підсудність), пред'являються за:

- а) місцезнаходженням майна або основної його частини;
- б) за зареєстрованим місцем проживання чи перебування відповідача;
- в) за зареєстрованим місцем проживання чи перебування позивача;

г) за домовленістю справа може розглядатися за зареєстрованим місцем проживання чи перебування позивача чи відповідача.

62. Попереднє судове засідання у цивільному провадженні повинно бути призначено і проведено протягом _____ з дня відкриття провадження у справі:

- а) 5 днів;
- б) 10 днів;
- в) 15 днів;
- г) 20 днів.

63. Суд у цивільному провадженні розглядає справи протягом розумного строку, але не більше:

- а) місяця із дня відкриття провадження у справі;
- б) двох місяців із дня відкриття провадження у справі;
- в) шести місяців із дня відкриття провадження у справі;
- г) 1 року із дня відкриття провадження у справі.

64. Спір має бути вирішено господарським судом у строк не більше:

- а) місяця з дня відкриття провадження у справі;
- б) двох місяців із дня відкриття провадження у справі;
- в) шести місяців із дня відкриття провадження у справі;
- г) 1 року з дня відкриття провадження у справі.

65. Адміністративна справа має бути розглянута і вирішена протягом розумного строку, але не більше:

- а) місяця з дня відкриття провадження у справі;
- б) двох місяців із дня відкриття провадження у справі;
- в) шести місяців із дня відкриття провадження у справі;
- г) 1 року з дня відкриття провадження у справі.

66. Набуття права власності на земельну ділянку за набувальною давністю може застосовуватися з _____ відповідно до п. 1 розділу IX «Прикінцеві положення» Земельного кодексу України:

- а) 1 січня 2017 року;
- б) 1 січня 2002 року;

- в) 1 січня 2001 року;
- г) 1 грудня 2017 року.

67. Відповідно до Закону України «Про судовий збір», від сплати судового збору під час розгляду справи в усіх судових інстанціях звільняються:

- а) інваліди I та II груп, законні представники дітей-інвалідів і недієздатних інвалідів;
- б) позивачі – громадяни, віднесені до 1 та 2 категорій постраждалих унаслідок Чорнобильської катастрофи;
- в) інваліди Великої Вітчизняної війни та сім'ї воїнів (партизанів), які загинули чи пропали безвісти, і прирівняні до них у встановленому порядку особи;
- г) усі відповіді правильні.

68. Відповідно до Закону України «Про судовий збір», судовий збір не справляється за подання:

- а) позовної заяви про відшкодування шкоди, заподіяної особі незаконними рішеннями, діями чи бездіяльністю органу державної влади;
- б) заяви про вжиття запобіжних заходів та забезпечення позову;
- в) заяви про видачу виконавчого документа на підставі рішення іноземного суду;
- г) заяви про скасування рішення третейського суду.

69. Початок перебігу позовної давності у цивільному провадженні починається:

- а) з наступного дня після відповідної календарної дати або настання події, з якою пов'язано його початок;
- б) від дня, коли особа довідалася або могла довідатися про порушення свого права або про особу, яка його порушила;
- в) від дня пред'явлення вимоги;
- г) від дня подання заяви, якщо вона не була розглянута протягом цього строку.

70. Заяви про перегляд рішення щодо земельного спору в порядку цивільного судочинства у зв'язку з нововиявленими обставинами можуть бути подані сторонами й іншими особами, які беруть участь у справі, протягом:

- а) одного місяця з дня встановлення обставини, що є підставою для перегляду;

б) двох місяців із дня встановлення обставини, що є підставою для перегляду;

в) трьох місяців із дня встановлення обставини, що є підставою для перегляду;

г) шести місяців із дня встановлення обставини, що є підставою для перегляду.

71. Заяву про перегляд судового рішення щодо земельного спору в порядку адміністративного судочинства за нововиявленими обставинами може бути подано протягом:

а) одного місяця після того, як особа, яка звертається до суду, дізналася або могла дізнатися про ці обставини;

б) двох місяців після того, як особа, яка звертається до суду, дізналася або могла дізнатися про ці обставини;

в) трьох місяців після того, як особа, яка звертається до суду, дізналася або могла дізнатися про ці обставини;

г) шести місяців після того, як особа, яка звертається до суду, дізналася або могла дізнатися про ці обставини.

72. Судове рішення господарського суду щодо земельного спору може бути переглянуто за нововиявленими обставинами за заявою сторони, прокурора, третіх осіб, поданою протягом:

а) одного місяця з дня встановлення обставин, що є підставою для перегляду судового рішення;

б) двох місяців з дня встановлення обставин, що є підставою для перегляду судового рішення;

в) трьох місяців з дня встановлення обставин, що є підставою для перегляду судового рішення;

г) шести місяців з дня встановлення обставин, що є підставою для перегляду судового рішення.

73. Який державний орган виділяє земельні ділянки у користування громадянам?

а) орган місцевого самоврядування;

б) Держземагенство України;

в) відділ земельних ресурсів;

г) суд.

74. Особа набуває право використовувати земельну ділянку й обов'язок сплачувати орендну плату:

а) з моменту прийняття рішення компетентним органом про передачу її в оренду;

- б) з моменту укладення договору оренди землі;
- в) з моменту подання заяви про передачу земельної ділянки в оренду;
- г) з моменту прийняття рішення компетентним органом про дозвіл на виготовлення технічної документації.

75. У разі видання органом виконавчої влади або органом місцевого самоврядування акта, яким порушуються права особи щодо володіння, користування чи розпорядження належною їй земельною ділянкою, такий акт визнається:

- а) нікчемним;
- б) недійсним;
- в) неукладеним;
- г) актом, яким порушуються права особи.

76. Орендодавець має право вимагати від орендаря:

- а) використання земельної ділянки за цільовим призначенням згідно з договором оренди;
- б) збереження родючості ґрунтів;
- в) своєчасне внесення орендної плати;
- г) усі відповіді правильні.

77. Інформація (письмове повідомлення) щодо викупу для суспільних потреб надсилається власнику (власникам) земельної ділянки:

- а) листом або вручається йому (їм) особисто;
- б) рекомендованим листом з повідомленням про вручення або вручається йому (їм) особисто під розписку;
- в) листом за адресою місця праці;
- г) шляхом розміщення відповідного оголошення в офіційному друкованому виданні.

78. Угоди, укладені із порушенням установленого законом порядку купівлі-продажу, ренти, дарування, застави, обміну земельних ділянок, визнаються _____ за рішенням суду:

- а) нікчемним;
- б) недійсним;
- в) неукладеним;
- г) такими, які порушують права особи.

79. Угоди щодо передачі прав на відчуження сільськогосподарського призначення державної та комунальної власності, крім вилучення (викупу) їх для суспільних потреб та земельних часток (паїв) на майбутнє, є _____ з моменту їх укладення (посвідчення):

- а) нікчемним;
- б) недійсним;
- в) неукладеним;
- г) такими, які порушують права особи.

80. Для вирішення земельних спорів у порядку цивільного судочинства необхідно у вимогах прописувати:

- а) визнання договору оренди недійсним;
- б) визнання права власності в порядку спадкування;
- в) встановлення права проїзду через ділянку;
- г) усі відповіді правильні.

81. Для вирішення земельних спорів у порядку адміністративного судочинства необхідно у вимогах прописувати:

- а) визнання договору оренди недійсним;
- б) визнання права власності в порядку спадкування;
- в) встановлення права проїзду через ділянку;
- г) визнання протиправним і скасування рішення органу м/с.

82. Для вирішення земельних спорів у порядку господарського судочинства необхідно у вимогах прописувати:

- а) визнання фізичною особою права власності в порядку спадкування;
- б) зобов'язати орган м/с здійснити розгляд заяви;
- в) визнання недійсним договору між суб'єктами господарювання;
- г) визнання протиправним і скасування рішення органу м/с.

83. Для вирішення земельних спорів у порядку адміністративного судочинства необхідно у вимогах прописувати:

- а) зобов'язати орган м/с надати відповідь на заяву;
- б) зобов'язати орган м/с здійснити розгляд заяви;
- в) визнати протиправним та скасувати рішення органу м/с;
- г) усі відповіді правильні.

84. Для вирішення земельних спорів у порядку цивільного судочинства необхідно у вимогах прописувати:

- а) зобов'язати орган м/с надати відповідь на заяву;
- б) встановити права проїзду через ділянку;
- в) визнати недійсним договір між суб'єктами господарювання;
- г) визнати протиправним та скасувати рішення органу м/с.

85. Яка позовна вимога не є способом захисту цивільних прав щодо земельної ділянки?

- а) визнання правочину (договору) неукладеним;
- б) визнання правочину недійсним;
- в) припинення дії, яка порушує право;
- г) відшкодування збитків та інші способи відшкодування майнової шкоди.

86. Із якою позовною вимогою щодо земельної ділянки не потрібно звертатися до суду?

- а) про визнання оспорюваного правочину недійсним і застосування наслідків його недійсності;
- б) про застосування наслідків недійсності нікчемного правочину;
- в) про визнання нікчемного правочину недійсним;
- г) усі відповіді правильні.

87. Які відомості щодо орендної плати не є істотними умовами договору?

- а) індексація;
- б) пеня;
- в) способи й умови розрахунків;
- г) порядок внесення.

88. Які відомості щодо орендної плати є істотними умовами договору?

- а) порядок перегляду;
- б) пеня;
- в) % річних;
- г) усі відповіді правильні.

89. Які відомості щодо об'єкта оренди не є істотними умовами договору?

- а) кадастровий план;

- б) кадастровий номер;
- в) місце розташування;
- г) розмір земельної ділянки.

90. Які відомості щодо об'єкта оренди є істотними умовами договору?

- а) місце розташування земельної ділянки;
- б) технічна документація;
- в) кадастровий план;
- г) усі відповіді правильні.

91. Порухення порядку встановлення та зміни цільового призначення земель є підставою для:

- а) визнання недійсними рішень органів державної влади;
- б) визнання недійсними угод щодо земельних ділянок;
- в) відмови в державній реєстрації земельних ділянок або визнання реєстрації недійсною;
- г) усі відповіді правильні.

92. У разі, якщо правочин щодо земельної ділянки підлягає обов'язковій реєстрації, то вважається вчиненим з моменту:

- а) укладення;
- б) державної реєстрації;
- в) досягнення домовленості між сторонами;
- г) підписання.

93. Чи може суд при розгляді спорів про нікчемність правочину щодо земельної ділянки затвердити мирову угоду?

- а) так;
- б) ні;
- в) так, якщо сторони виявлять згоду на укладення;
- г) ні, лише у разі виникнення індивідуально визначених умов.

94. Чи може суд при розгляді спорів про недійсність правочину щодо земельної ділянки затвердити мирову угоду?

- а) так;
- б) ні;
- в) так, якщо сторони не виявлять згоду на укладення;
- г) ні, лише у разі виникнення індивідуально визначених умов.

95. Якими є наслідки недійсності оспорюваного правочину щодо земельної ділянки?

- а) відшкодування збитків;
- б) відшкодування моральної шкоди;
- в) реституція;
- г) усі відповіді правильні.

96. Договір оренди землі припиняється в разі:

- а) викупу земельної ділянки для суспільних потреб;
- б) поєднання в одній особі власника земельної ділянки й орендаря;
- в) набуття права власності на житловий будинок, будівлю або споруду, що розташовані на орендованій іншою особою земельній ділянці;
- г) усі відповіді правильні.

97. Орендар, який має намір скористатися переважним правом на укладення договору оренди землі на новий строк, зобов'язаний повідомити про це орендодавця:

- а) не пізніше ніж місяць після спливу строку договору оренди землі;
- б) не пізніше ніж за місяць до спливу строку договору оренди землі;
- в) не пізніше ніж за 2 місяці до спливу строку договору оренди землі;
- г) не пізніше ніж 2 місяці після спливу строку договору оренди землі.

98. Орендодавець має право направити листа-повідомлення про заперечення у поновленні договору оренди землі:

- а) протягом двох місяців до закінчення строку договору;
- б) протягом двох місяців після закінчення строку договору;
- в) протягом одного місяця після закінчення строку договору;
- г) протягом одного місяця до закінчення строку договору.

99. Орендар має право вимагати від орендодавця за недоліки переданої в оренду земельної ділянки, що не були передбачені договором оренди:

- а) зменшення орендної плати;

- б) відрахування з орендної плати певної суми своїх витрат на усунення таких недоліків;
- в) дострокове розірвання договору;
- г) усі відповіді правильні.

100. Орендар має право вимагати від орендодавця за недоліки переданої в оренду земельної ділянки, що були обумовлені договором оренди:

- а) зменшення орендної плати;
- б) відрахування з орендної плати певної суми своїх витрат на усунення таких недоліків;
- в) дострокове розірвання договору;
- г) правильної відповіді немає.

101. У разі надання власнику іншої земельної ділянки замість відчуженої для суспільних потреб у викупну ціну включається:

- а) вартість виготовлення документації із землеустрою;
- б) виготовлення кадастрового номера;
- в) виготовлення кадастрового плану;
- г) виготовлення рішення про передання земельної ділянки у користування.

102. У разі надання власнику іншої земельної ділянки замість відчуженої для суспільних потреб у викупну ціну не включається:

- а) витрати, пов'язані з державною реєстрацією прав на неї;
- б) вартість виготовлення документації із землеустрою;
- в) виготовлення кадастрового номера;
- г) усі відповіді правильні.

103. Який орган виконавчої влади приймає рішення про викуп земельних ділянок для суспільних потреб:

- а) Кабінет Міністрів України;
- б) обласна державна адміністрація;
- в) районна державна адміністрація;
- г) усі відповіді правильні.

104. Орган виконавчої влади чи орган місцевого самоврядування, який прийняв рішення про викуп земельної

ділянки для суспільних потреб, зобов'язаний письмово повідомити про це їх власника (власників) протягом _____:

а) десяти днів із дня прийняття такого рішення, але не пізніше як за три місяці до їх викупу;

б) п'ятнадцяти днів із дня прийняття такого рішення, але не пізніше як за два місяці до їх викупу;

в) п'яти днів із дня прийняття такого рішення, але не пізніше як за три місяці до їх викупу;

г) одного місяця із дня прийняття такого рішення, але не пізніше як за два місяці до їх викупу.

ПИТАННЯ ДЛЯ САМОКОНТРОЛЮ

1. Поняття земельних спорів та їх класифікація.
2. Загальна характеристика правових форм вирішення земельних спорів.
3. Підвідомчість і підсудність земельних спорів.
4. Земельні спори, які вирішуються в порядку цивільного судочинства.
5. Земельні спори, які розглядаються в порядку господарського судочинства.
6. Земельні спори, які розглядаються в порядку адміністративного судочинства.
7. Поняття публічно-правового спору.
8. Рішення Конституційного Суду України щодо підсудності земельних спорів адміністративним судам.
9. Захист прав суб'єктів земельних правовідносин у Європейському суді з прав людини.
10. Умови та порядок звернення до Європейського суду з прав людини щодо вирішення земельних спорів.
11. Особливості вирішення земельних спорів у Європейському суді з прав людини.
12. Захист прав суб'єктів земельних правовідносин через органи місцевого самоврядування та органи виконавчої влади з питань земельних ресурсів.
13. Підвідомчість земельних спорів органам місцевого самоврядування та органам виконавчої влади з питань земельних ресурсів.
14. Порядок розгляду земельних спорів органами місцевого самоврядування та органами виконавчої влади з питань земельних ресурсів.
15. Поняття та види судових експертиз у справах, що виникають із земельних правовідносин.
16. Особливості розгляду земельних спорів про визнання права на земельну ділянку.
17. Особливості розгляду земельних спорів про поділ земельних ділянок, що перебувають у спільній власності.

18. Особливості розгляду земельних спорів про усунення перешкод у користуванні земельними ділянками.

19. Процесуальні особливості розгляду справ про визнання незаконними відмов у передачі земельних ділянок, оскарження рішень, дій та бездіяльності суб'єктів владних повноважень.

20. Особливості здійснення розгляду в справах, пов'язаних з орендою землі.

21. Особливості здійснення розгляду у справах, пов'язаних із правами на чужі земельні ділянки.

22. Співвідношення неукладеності та недійсності договорів щодо земельних ділянок.

23. Особливості розгляду земельних спорів про визнання недійсними договорів купівлі-продажу земельних ділянок.

24. Матеріально-правові засади вирішення земельних спорів про примусове припинення права на земельну ділянку.

25. Процедура розгляду справ про порушення правил добросусідства.

ТЕМИ РЕФЕРАТІВ

1. Визначення підсудності земельних спорів.
2. Захист права на землю.
3. Вирішення земельних справ у господарських судах.
4. Вирішення земельних справ у адміністративних судах.
5. Вирішення земельних справ у цивільних судах.
6. Порядок вирішення земельних спорів органами місцевого самоврядування.
7. Порядок здійснення розгляду земельних спорів у судах.
8. Процесуальні особливості розгляду справ, пов'язаних із правами на чужі земельні ділянки.
9. Процесуальні особливості розгляду справ про примусове припинення права на земельну ділянку.
10. Процесуальні особливості розгляду справ про порушення правил добросусідства.
11. Особливості розгляду земельних спорів про визнання недійсними інших видів угод щодо земельних ділянок.
12. Процесуальні особливості розгляду справ, пов'язаних із орендою землі.
13. Процесуальні особливості розгляду справ про визнання незаконними відмов у передачі земельних ділянок, оскарження рішень, дій та бездіяльності суб'єктів владних повноважень.
14. Особливості розгляду земельних спорів про поділ земельних ділянок, що перебувають у спільній власності.
15. Процесуальні особливості розгляду справ з приводу володіння, користування та розпорядження земельними ділянками.
16. Правова природа судової експертизи земельної ділянки.
17. Підвідомчість земельних спорів органам місцевого самоврядування та органам виконавчої влади з питань земельних ресурсів.
18. Захист прав суб'єктів земельних правовідносин у Європейському суді з прав людини.
19. Конституційно-правові засади вирішення земельних спорів.

20. Поняття земельних спорів у правовій доктрині, їх відмежування від інших спорів.

21. Правове регулювання вирішення земельних спорів.

22. Проблеми юридичних гарантій захисту прав суб'єктів правовідносин у сфері земельної реформи.

23. Захист права власності на землю юридичних осіб у суді.

24. Захист права на земельну частку (пай).

25. Практика розгляду спорів, пов'язаних із застосуванням законодавства про плату за землю.

26. Практика розгляду спорів, пов'язаних із здійсненням контролю за використанням та охороною земель.

27. Історичний порядок удосконалення законодавства для захисту прав на земельні ділянки.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ТА РЕКОМЕНДОВАНИХ ДЖЕРЕЛ

Основні нормативно-правові акти

1. Водний кодекс України від 6 червня 1995 року № 213/95-ВР. *Відомості Верховної Ради України*. 1995. № 24. Ст. 189. URL: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/ru/213/95-вр>
2. Господарський кодекс України : Закон України від 16 січня 2003 року № 436-IV. URL: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/436-15>
3. Господарський процесуальний кодекс України від 06 листопада 1991 року №1798-XII. URL: [http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/1798 12](http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/1798%2012) (дата звернення: 05.06.2019).
4. Земельний кодекс України від 25 жовтня 2001 року № 2768-III. *Відомості Верховної Ради України*. 2002. № 3–4. Ст. 27. URL: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>
5. Кодекс України про адміністративні правопорушення від 07 грудня 1984 року № 8073-X. URL: <http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/80731-10>
6. Кодекс України про надра від 27 липня 1994 року № 132/94-ВР. *Відомості Верховної Ради України*. 1994 року № 36. Ст. 340. URL: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/en/132/94-вр>
7. Конституція України : Закон України від 28 червня 1996 року № 254к/96-ВР. *Відомості Верховної Ради України*. 1996. № 30. Ст. 141. URL: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/254к/96-вр>
8. Кримінальний кодекс України від 05 квітня 2001 року № 2341-III. URL: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/2341-14>
9. Лісовий кодекс України від 21 січня 1994 року в ред. Закону від 8 лютого 2006 року № 3404-IV. *Відомості Верховної Ради України*. 2006. № 7. Ст. 89. URL: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/3404-15>
10. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин : Закон України від 28 квітня 2021 року № 1423-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1423-20#n412>
11. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення правового регулювання вчинення нотаріальних та реєстраційних дій при набутті прав на земельні ділянки :

Закон України від 2 травня 2023 року № 3065-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3065-20#n6>

12. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо відновлення системи оформлення прав оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення та удосконалення законодавства щодо охорони земель : Закон України від 19 жовтня 2022 року № 2698-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2698-20#n6>
13. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо особливостей регулювання земельних відносин в умовах воєнного стану» : Закон України від 12 травня 2022 року № 2247-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2247-20#Text>
14. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо підвищення ефективності використання земель сільськогосподарського призначення державної власності : Закон України від 27 липня 2023 року № 3272-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3272-20#n8>
15. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо стимулювання діяльності фермерських господарств : Закон України від 24 вересня 2021 року № 1788-IX. *Відомості Верховної Ради України*. 2021. № 51. Ст. 423.
16. Про державний земельний кадастр : Закон України від 6 липня 2011 року № 3613-VI. *Відомості Верховної Ради України*. 2011 року № 50. URL: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/3613-17>
17. Про медіацію : Закон України від 16 листопада 2021 року № 1875-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1875-20#Text>.
18. Про меліорацію земель : Закон України від 14 січня 2000 року. *Відомості Верховної Ради України*. 2000. № 11. Ст. 90.
19. Про охорону земель : Закон України від 19 червня 2003 року № 962-IV. *Відомості Верховної Ради України*. 2003 р. № 39. Ст. 351. URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/962-15>
20. Про охорону навколишнього природного середовища : Закон України від 25 червня 1991 року № 1264-XII. *Відомості Верховної Ради України*. 1991. № 41. Ст. 546. URL: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/1264-12>
21. Про фермерське господарство : Закон України від 19 червня 2003 року № 973-IV. *Відомості Верховної Ради*. 2003. № 45. Ст. 363.
22. Цивільний кодекс України : Закон України від 16 січня 2003 року № 435-IV. URL: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/435-15>

Основна література

1. Баїк О. І., Бобко У. П., Долинська М. С., Дутко А. О., Павлюк Н. М. Земельне право : підручник / за ред. О. І. Баїк. Львів : Навчально-науковий Інститут права, психології та інноваційної освіти Національного університету «Львівська політехніка», 2021. 385 с.
2. Земельне право : підручник. 3-тє вид., доп. і перероб.; за ред. М. В. Шульги. Харків : Юрайт, 2023. 592 с.
3. Земельне право України : навчальний посібник / за заг. ред. В. П. Мироненко. Київ : Алерта, 2018. 350 с.
4. Земельні спори : конспект лекцій / уклад. М. В. Шульга, І. В. Ігнатенко, Д. М. Данілік та ін. Харків : Нац. юрид. ун-т ім. Ярослава Мудрого, 2022. 160 с. URL: https://library.nlu.edu.ua/POLN_TEXT/SENMK/ZS_kl.pdf
5. Земельні спори та способи їх вирішення. Відповідальність за порушення земельного законодавства України. Надання земельних ділянок учасникам АТО : практичний посібник. Київ, 2018. 224 с.
6. Неюрисдикційні форми захисту прав та інтересів суб'єктів господарювання : монографія / Н. В. Ільків, М. С. Долинська та ін. ; за заг. ред. д. ю. н. М. С. Долинської. Львів : ТОВ «Галицька видавнича спілка», 2020. 174 с.

Додаткова література

1. Butynska R., Dolynska M., Ilkiv N., Masin V., Yarmol L. The teoretical and legal aspects of the regulation of environmental and land legal relations in the conditions of martial law in Ukraine. *Naukovyi Visnyk Natsionalnoho Hirnychoho Universytetu*. 2023. № 2. P. 118–124. URL: <https://doi.org/10.33271/nvngu/2023-2/118>
2. Dolynska M. S. Features of concluding an emphyteutic land use agreement in Ukraine. *Social and Legal Studios*. 2022. Vol. 5. № 2. C. 38–44.
3. Fedchyshyn D., Ignatenko I., Shulga M. Legal principles of organic production in Ukraine: realities and prospects. *Ekonomika Poljoprivreda-Economics of Agriculture*. 2018. Vol. 65. № 4. P. 1513–1528.
4. Fedchyshyn D., Ignatenko I., Shvydka V. Economic and legal differences in patterns of land use in Ukraine. *Amazonia Investiga*. 2019. Vol. 8. № 18. P. 103–110.
5. Reznichenko S. V., Herasymchuk L. V., Shemonayev V. General characteristics and types of proprietary rights on another's property (iura in re aliena) in civil legislation of Ukraine. *Amazonia Investiga*. 2019. Vol. 8. № 22. P. 453–458.

6. Yarmol L., Dolynska M., Stetsyuk N., Andrusiak I., Muraviova I. Legal security of environmental safety under the conditions of marital state in Ukraine. *Naukovyi Visnyk Natsionalnoho Hirnychoho Universytetu*. 2022. № 5. P. 111–115.
7. Баїк О. І., Бобко У. П., Долинська М. С., Дутко А. О., Павлюк Н. М. Земельне право : підручник / За ред. О. І. Баїк. Львів : Навчально-науковий Інститут права, психології та інноваційної освіти Національного університету «Львівська політехніка», 2021. 385 с.
8. Бойко Р. Вирішення спорів про правомірність надання земельних ділянок в оренду в розрізі практики Європейського суду з прав людини. *Вісник господарського судочинства*. 2015. № 2. С. 101–103.
9. Бусуйок Д. В. Законодавче регулювання вирішення земельних спорів у порядку медіації. *Часопис Київського університету права*. 2019. № 2. С. 147–150.
10. Бутрин-Бока Н., Чорний А. Мирова угода: новели національного цивільного процесуального законодавства. *Актуальні проблеми правознавства*. 2018. Вип. 4 (16). С. 159–162.
11. Долинська М. Деякі аспекти сільськогосподарського землекористування в Україні в умовах воєнного стану. *Проблеми реалізації прав людини і громадянина в умовах воєнного стану : матеріали круглого столу* (м. Львів, 10 жовтня 2022 року). Львів : Львівський національний університет ветеринарної медицини та біотехнологій імені С. З. Гжицького, 2022. С. 36–38.
12. Долинська М. Еволюція становлення права користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзису), як правового інституту, в незалежній Україні. *Аналітично-порівняльне правознавство*. 2021. № 3. С. 43–46.
13. Долинська М. С. Деякі аспекти викладання земельно-аграрних дисциплін у закладах вищої освіти зі специфічними умовами навчання. *The XX International Scientific and Practical Conference «Problems of science and practice, tasks and ways to solve them»*, May 24–27, 2022, Warsaw, Poland. P. 260–263.
14. Долинська М. С. До питання виконання емфітевтом обов'язку щодо раціонального використання переданої йому сільськогосподарської земельної ділянки. *Авіація, промисловість, суспільство : матеріали III Міжнародної науково-практичної конференції* (м. Кременчук, 12 травня 2022 року) / МВС України, Харків. нац. ун-т внутр. справ, Кременчуц. льотний коледж., Наук. парк «Наука та безпека». Харків : ХНУВС, 2022. С. 334–336.
15. Долинська М. С. Еволюція правового регулювання землекористування фермерськими господарствами України. *Юридичний науковий електронний журнал*. 2023. № 4. С. 149–152.

16. Долинська М. С. Земельні питання в нотаріальній практиці : методичний посібник. Бібліотечка нотаріуса. *Додаток до журналу «Нотаріат для Вас»*. Комісія з аналізу, методології та прогнозування нотаріальної практики Української нотаріальної палати. Київ, 2012. 91 с.
17. Долинська М. С. Мiroва угода сторін при розгляді земельних спорів в порядку цивільного судочинства України: актуальні аспекти правового регулювання. *Науковий вісник ЛьвДУВС. Серія юридична*. 2023. № 3. С. 157–164.
18. Долинська М. С. Особливості землевикористання у сільськогосподарських кооперативах України. *Стратегія екологічної безпеки України: соціально-економічний та правовий вимір* : збірник матеріалів VI круглого столу (м. Львів, 21 травня 2021 року). Львів : Навчально-науковий Інститут права, психології та інноваційної освіти Національного університету «Львівська політехніка», 2021. С. 141–147.
19. Долинська М. С. Особливості нотаріального посвідчення договору купівлі-продажу земельних ділянок, що належать на праві приватної власності фізичним та юридичним особам. *Науковий вісник Львівського державного університету внутрішніх справ. Серія юридична*. 2012. № 2 (1). С. 117–126.
20. Долинська М. С. Особливості землевикористання у сільськогосподарських кооперативах України. *Стратегія екологічної безпеки України: соціально-економічний та правовий вимір* : збірник матеріалів VI круглого столу (м. Львів, 21 травня 2021 року). Львів : Навчально-науковий Інститут права, психології та інноваційної освіти Національного університету «Львівська політехніка», 2021. С. 141–147.
21. Долинська М. С. Правове значення результатів, досягнутих у процесі медіації, до закінчення провадження без ухвалення рішення суду в цивільному судочинстві за участю фермерських господарств. *Юридичний науковий електронний журнал*. 2022. № 11. С. 197–200.
22. Долинська М. С. Фермерські господарства як суб'єкти агровиробництва : монографія. Львів : Галицька видавнича спілка, 2022. 176 с.
23. Долинська М. С. До питання виконання емфітевтом обов'язку щодо раціонального використання переданої йому сільськогосподарської земельної ділянки. *Авіація, промисловість, суспільство* : матеріали III Міжнародної науково-практичної конференції (м. Кременчук, 12 травня 2022 року). МВС України, Харків. нац. ун-т внутр. справ, Кременчуц. льотний коледж., Наук. парк «Наука та безпека». Харків : ХНУВС, 2022. С. 334–336.

24. Долинська М. С. До питання еволюції фермерського законодавства в Україні. *Актуальні проблеми земельного, аграрного, екологічного та природоресурсного права* : збірник матеріалів науково-практичної конференції (10 грудня 2021 року) / За ред. А. П. Гетьмана, М. В. Шульги. Харків : Юрайт, 2021. С. 72–74.
25. Долинська М. С. Термін дії договору емфітевзису в Україні. *The XIV International Scientific and Practical Conference «Theoretical and science bases of actual task»*. April 12–15, 2022, Lisbon, Portugal. Р. 164–167.
26. Долинська М. С., Заболотна Н. Я., Марич Х. М. Аграрне право : підручник. Львів : Навчально-науковий інститут права, психології та інноваційної освіти Національного університету «Львівська політехніка», 2021. 481 с.
27. Долинська М. Принципи земельного права України. *Аналітично-порівняльне правознавство*. 2022. № 1. С. 121–125.
28. Корнєєв Ю. В. Земельне право України : навч. посібник. Київ : Центр учбової літератури, 2019. 200 с.
29. Котелевець А. В. Особливості правозастосовної практики судів у земельних спорах. *Вісник Верховного Суду України*. 2016. № 1. С. 33–38.
30. Кулинич П. Ф. Земельна реформа в Україні: правові проблеми : монографія. Київ : Норма права, 2021. 308 с.
31. Кулинич П. Ф. Аграрне законодавство України періоду воєнного стану: тенденції та перспективи розвитку. *Альманах права*. 2022. Вип. 13. С. 105–112. URL: http://nbuv.gov.ua/UJRN/ap_2022_13_18
32. Куницький Є. В. Мiroва угода як форма примирення сторін у цивільному процесі. *Право і суспільство*. 2020. № 3. С. 68–74.
33. Лейба Л. В. Правове регулювання вирішення земельних спорів : автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Харків, 2005. 20 с.
34. Мелех Л. В. Використання земельно-технічної експертизи при вирішенні земельних спорів. *Науково-практичний огляд актуальних проблем судової експертизи та криміналістики* (м. Івано-Франківськ, 18 червня 2021 року). Івано-Франківськ : Видавник Голіней О. В., 2021. С. 102–105.
35. Мелех Л. В. Окремі питання імплементації законодавства Європейського Союзу в земельне законодавство України. *Науковий вісник Львівського державного університету внутрішніх справ*. Серія юридична. 2018. Вип. 2. С. 125–134.
36. Мелех Л. В. Особливості злочинів у сфері земельних правовідносин. *Теорія та практика протидії злочинності у сучасних умовах* : збірник тез Міжнародної науково-практичної конференції

- (6 листопада 2020 року) / упор. О. В. Авраменко, С. С. Гнатюк, І. І. Сидорук. Львів : ЛьвДУВС, 2020. С. 242–247.
37. Мелех Л. В. Правова природа вирішення межових земельних спорів. *Актуальні проблеми юридичної науки : збірник тез Міжнародної науково-практичної конференції «Дев'ятнадцяті осінні юридичні читання»* (м. Хмельницький, 23 жовтня 2020 року). Хмельницький : Хмельницький університет управління та права імені Леоніда Юзькова, 2020. С. 317–320.
 38. Мелех Л. Набуття та припинення прав на чужі земельні ділянки в Україні. *Приватно-правові та публічно-правові відносини: проблеми теорії та практики : матеріали Міжнародної конференції (в авторській редакції)* (м. Маріуполь, 24 вересня 2021 року). Маріуполь, ДонДУВС, 2021. С. 145–149.
 39. Мелех Л. В. Особливості вирішення земельних спорів органами державної влади та органами місцевого самоврядування. *Актуальні проблеми приватного права в умовах євроінтеграційних процесів в Україні : матеріали науково-практичного семінару* (13 листопада 2020 року). С. 37–41.
 40. Мелех Л. В. Юридична відповідальність за правопорушення у сфері земельних відносин. *Юридичний науковий електронний журнал*. 2020. № 8. С. 260–262.
 41. Мироненко В. П. Земельне право України : навчальний посібник. Харків : Правова єдність, 2018. 350 с. ; Бевзенко В. М. Адміністративно-земельне право : навчальний посібник. Київ : Алерта, 2015. 180 с.
 42. Навроцька Ю. В., Воробель У. Б. Медіаційна угода vs мирова угода в цивільному судочинстві. *Право і суспільство*. 2022. № 3. С. 65–73.
 43. Ріпенко А. Судова експертиза у вирішенні земельних спорів щодо використання земель для містобудівних потреб: проблеми теорії та практики. *Право України*. 2020. № 5. С. 187–197.
 44. Романюк Я., Майстренко Л. Проблеми розмежування адміністративної та цивільної судових юрисдикцій щодо земельних спорів: перспективи розв'язання унаслідок оновлення процесуального законодавства. *Право України*. 2017. № 8. С. 83–99.
 45. Фермерські господарства, як учасники цивільних та земельних правовідносин: за матеріалами судової практики : монографія / за редакцією І. В. Спасибо-Фатєєвої. Харків : ЕКУС, 2022. 288 с.
 46. Чорний Є. ТОП-5 рішень Верховного Суду у земельних спорах 2022 року. 31 січня 2023 р. URL: https://jurliga.ligazakon.net/analitics/217086_top-5-rshen-verkhovnego-sudu-u-zemelnikh-sporkh-2022-roku

47. Шульга М. В., Ігнатенко І. В., Федчишин Д. В. Законодавчі новели щодо вирішення земельних спорів. *Прикарпатський юридичний вісник*. 2022. № 1 (42). С. 75–81.
48. Юраш І. І. Форма та зміст мирової угоди в цивільному процесі. *Науковий вісник Ужгородського національного університету. Серія Право*. 2022. Вип. 69. С. 173–178.
49. Юраш І. І. Форма та зміст мирової угоди в цивільному процесі. *Науковий вісник Ужгородського національного університету. Серія Право*. 2022. Вип. 69. С. 173–178.
50. Юрченко Ю. Спори щодо оренди землі: судова практика 2022. *Юридична газета*. URL: <https://yur-gazeta.com/publications/practice/sudova-praktika/spori-shchodo-orendi-zemli-sudova-praktika-2022.html>
51. Юрченко Е. І. Право сільськогосподарського землекористування в Україні : дис. ... канд юрид. наук : 12.00.06 / Київський національний університет імені Тараса Шевченка. Інститут держави і права ім. В. М. Корецького Національної академії наук України. Київ, 2019. 239 с.

ОГЛЯДИ СУДОВОЇ ПРАКТИКИ

1. Дайджест судової практики Великої Палати Верховного Суду за I півріччя 2023 року. Рішення, внесені до ЄДРСР за період з 01.01.2023 по 30.06.2023. URL: https://supreme.court.gov.ua/userfiles/media/new_folder_for_uploads/supreme/ogliady/Daidgest_1pivr_2023.pdf
2. Зведений Дайджест судової практики Великої Палати Верховного Суду. Рішення, внесені до ЄДРСР за період із 01.01.2022 по 31.12.2022. URL: https://supreme.court.gov.ua/userfiles/media/new_folder_for_uploads/supreme/ogliady/Daigest_VP_2022.pdf
3. Зведений огляд судової практики Касаційного господарського суду у складі Верховного Суду (актуальна практика) за I півріччя 2023 року. Рішення, внесені до ЄДРСР за період з 01.01.2023 до 30.06.2023. URL: https://supreme.court.gov.ua/userfiles/media/new_folder_for_uploads/supreme/ogliady/Zveden_oglyad_KGS_I_pivr_2023.pdf
4. Зведений огляд судової практики Касаційного господарського суду у складі Верховного Суду (актуальна судова практика) за 2022 рік. URL: https://supreme.court.gov.ua/userfiles/media/new_folder_for_uploads/supreme/ogliady/Zved_ogl_KGS_2022.pdf
5. Огляд судової практики Касаційного господарського суду у складі Верховного Суду (актуальна практика). Рішення, внесені до ЄДРСР за період з 01.11.2023 до 30.11.2023 URL: https://supreme.court.gov.ua/userfiles/media/new_folder_for_uploads/supreme/ogliady/Oglyad_KGS_2023.pdf

court.gov.ua/userfiles/media/new_folder_for_uploads/supreme/oglyady/Oglyad_KGS_11_2023.pdf

6. Огляд судової практики Касаційного господарського суду у складі Верховного Суду (актуальна практика). Рішення, внесені до ЄДРСР за період з 01.10.2023 до 31.10.2023. URL: file:///C:/Users/marij/Downloads/Oglyad_KGS_10_2023.pdf

ІНФОРМАЦІЙНІ РЕСУРСИ ВИВЧЕННЯ НАВЧАЛЬНОЇ ДИСЦИПЛІНИ «ВИРІШЕННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ СПОРІВ»

1. Верховна Рада України. URL: <http://www.rada.gov.ua>
2. Верховний Суд. URL: <http://www.scourt.gov.ua>
3. Генеральна прокуратура України. URL: <http://www.gpu.gov.ua>
4. Державна служба статистики України. URL: <http://www.ukrstat.gov.ua>
5. Кабінет Міністрів України. URL: <http://www.kmu.gov.ua>
6. Конституційний Суд України. URL: <http://www.ccu.gov.ua>
7. Львівський державний університет внутрішніх справ. URL: <http://lvduvs.edu.ua/>
8. Міністерство юстиції України. URL: <http://www.minjust.gov.ua>
9. Національна бібліотека України імені В. І. Вернадського. URL: <http://nbuv.gov.ua/>
10. Офіційний вісник України (Єдине повне офіційне періодичне видання нормативно-правових актів України). URL: <http://ovu.com.ua/articles>
11. Президент України. URL: <http://www.president.gov.ua>
12. Судова влада України. URL: <http://www.court.gov.ua>

Вирішення земельних спорів

Навчальний посібник

Упорядники:

ДОЛИНСЬКА Марія Степанівна,
доктор юридичних наук, професор
МЕЛЕХ Любомира Володимирівна,
кандидат юридичних наук, доцент

Редагування *Галина Ялечко*
Макетування *Галина Шушняк*
Друк *Іван Хоминець*

Підписано до друку 15.01.2025.
Формат 60×84/16. Папір офсетний. Умовн. друк. арк. 20,00.
Тираж 60 прим. Зам № 102-24.

Львівський державний університет внутрішніх справ
Україна, 79007, м. Львів, вул. Городоцька, 26.

Свідоцтво про внесення суб'єкта видавничої справи до державного реєстру
видавців, виготівників і розповсюджувачів видавничої продукції
ДК № 2541 від 26 червня 2006 р.