

Література

1. Про землеустрій : Закон України від 22 травня 2003 р. // Відомості Верхов. Ради України. – 2003. – № 36. – Ст. 282.
2. Земельное право России : Учебник по специальности “Правоведение” / под ред. В.В. Петрова. – М., 1997 – С. 141.
3. Земельное право Украины : Учеб. пособие / под ред. А.А. Погребного, И.И. Каракаша. – К., 2002. – С. 12.
4. Про деякі питання практики вирішення спорів, пов’язаних з орендою земельних ділянок : Оглядний лист Вищого Госп. суду України від 30.11.2007 р. № 01-8/918 // За матеріалами Інтернет-сайту <http://zakon1.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi>
5. Джуган В. Правовий режим земель водного фонду: Окремі питання // Пробл. державотворення і захисту прав людини в Україні : Матеріали XI регіональної наук.-практ. конф., 3-4 лютого 2005 р. – Львів, 2005.– С. 269-271.
6. Про охорону земель : Закон України від 19 червня 2003 р. // Голос України. – 2003. – № 139.
7. Мірошниченко А.М., Юрченко А.Д. Соціально-економічні та правові аспекти мораторію на відчуження приватних земель сільськогосподарського призначення // Бюл. М-ва юстиції. – 2006. – № 12. – С. 59-74.
8. Перелік особливо цінних груп ґрунтів : Затверджений наказом Держаного комітету по земельних ресурсах від 6 жовтня 2003 р. № 245 // Офіц. вісн. України. – 2003. – № 45. – Ст. 2369.
9. Про Рекомендації парламентських слухань “Сучасний стан та перспективи розвитку земельних відносин в Україні” : Постанова Верхов. Ради України від 22 вересня 2005 р. № 2897-IV // Голос України. – 2005. – № 187.
10. Про внесення змін до Порядку зміни цільового призначення земель, які перебувають у власності громадян або юридичних осіб : Проект Постанови Кабінету Міністрів України // За матеріалами сайту Держ. комітету по земельних ресурсах: <http://www.dkzr.gov.ua/terra/control/uk/publish/artikle>.

УДК 347.919:349.41

Л.М. Терлецька

РОЗГЛЯД ЗЕМЕЛЬНИХ СПОРІВ ОРГАНАМИ ВИКОНАВЧОЇ ВЛАДИ ТА СУДАМИ

З прийняттям Земельного кодексу України 25 жовтня 2001 р. розпочався черговий етап реформування земельних відносин у нашій країні. Але створення дійової системи земельного законодавства на даний час ще не завершено. Створення повноцінної системи захисту земельних прав громадян і юридичних осіб потребує проведення критичного аналізу існуючих нормативно-правових актів із цього питання з метою наповнення норм Земельного кодексу конкретним змістом.

Актуальність теми дослідження обумовлюється положеннями Конституції України, яка визнає землю основним національним багатством українського народу і визначає її особливий охоронний статус. Більш конкретно актуальність теми обґрунтовується станом земельного законодавства, незавершеністю і недосконалістю нормативно-правової бази, що регулює земельні відносини, неефективністю структури і функцій органів влади, які здійснюють управління у цій галузі, а також законодавчими прогалинами в регулюванні проблем розгляду судами земельних спорів.

Науково-теоретичною базою дослідження є праці відомих науковців у галузі аграрного, земельного та екологічного права: це українські вчені В.І. Андрейцев, А.П. Гетьман, В.К. Гуревський, І. І. Каракаш, В.Л. Мунтян, В.В. Носік, О.О. Погрібний, В.І. Семчик, А.М. Статівка, Н.І. Титова, Ю.С. Шемшученко, М.В. Шульга; російські вчені Г.Є. Бистров, С.А. Боголюбов та ін. видатні науковці. Окремі аспекти порядку розгляду й вирішення земельних спорів розглядали в своїх працях О.М. Васильєв, В.М. Горшенєв, І.О. Іконицька, С.П. Кавелін, Д.В. Ковальський, Н.І. Краснов та ін. вчені. Проте багатоаспектність проблеми вимагає її більш глибокого вивчення.

Земельні спори – це особливий вид правовідносин стосовно розв’язання розбіжностей, пов’язаних з порушенням права власності та права користування, тобто права володіння, користування та/або розпорядження наданою земельною ділянкою, а також відводом або вилученням землі, що виникають між власниками землі та землекористувачами, іншими особами, органами місцевого самоврядування та державними органами, які здійснюють управління земельними ресурсами. До земельних за Земельним кодексом також віднесені територіальні спори щодо встановлення меж населених пунктів та адміністративно-територіальних одиниць.

Формою вирішення земельного спору є визначений законодавством порядок діяльності компетентних органів, який виявляється у відповідних правовідносинах між органом та сторонами щодо врегулювання суперечностей між сторонами “конфліктних” правовідносин із залученням цих самих сторін. Розрізняють такі форми вирішення земельного спору: позасудова (або адміністративна) та судова.

Судовий захист земельних прав громадян сьогодні розглядається як найбільш кваліфікований та універсальний. Однією з найважливіших його переваг є менша ймовірність необ’єктивного розгляду справи та відомчого впливу на остаточне вирішення спору. Крім того, безперечно позитивним є номінальне підкорення суду лише закону, широка гласність в обговоренні, безпосереднє дослідження в судовому засіданні всіх обставин справи, змагальність процесу, детальна процесуальна регламентація та інші демократичні принципи процесу [1, с. 54].

Розмежування між судами загальної юрисдикції підвідомчості земельних та пов’язаних із земельними відносинами майнових спорів відбувається залежно від суб’єктного складу їх учасників. Загальним судам підвідомчі спори в разі, якщо хоча б однією з осіб, які беруть участь у справі, є громадянин, а господарським – за участю підприємств, установ, організацій, інших юридичних осіб, а також громадян, які здійснюють підприємницьку діяльність без створення юридичної особи і в установленому порядку набули статус суб’єкта підприємницької діяльності.

Згідно зі ст. 158 Земельного кодексу, суди розглядають справи за спорами про межі земельних ділянок, що перебувають у власності чи користуванні громадян-заявників, які не погоджуються з рішенням органу місцевого самоврядування чи органу виконавчої влади з питань земельних ресурсів. Зазначені спори підлягають розгляду місцевими судами незалежно від того, чи розглядалися вони

попередньо органом місцевого самоврядування або органом виконавчої влади з питань земельних ресурсів, чи ні. Рішення цих органів щодо такого спору не може бути підставою для відмови в прийнятті заяви чи для закриття провадження в порушеній справі.

Спори щодо додержання правил добросусідства – обов'язок власників і землекористувачів обирати такі способи використання земельних ділянок відповідно до їх цільового призначення, при яких власникам, землекористувачам сусідніх земельних ділянок завдається найменше незручностей (затіннення, задимлення, неприємні запахи, шумове забруднення тощо), розглядаються судами і в тому разі, коли вони попередньо не розглядалися відповідним органом місцевого самоврядування чи органом виконавчої влади з питань земельних ресурсів [2, с. 208].

Як зазначено в Постанові Пленуму Верховного Суду України “Про практику застосування судами земельного законодавства при розгляді цивільних справ” № 7 від 16 квітня 2004 р., у ряді випадків при вирішенні земельних спорів суди припускаються помилок: у визначенні підвідомчості цих спорів; застосуванні норм про вилучення земель і відшкодування заподіяних порушенням земельного законодавства збитків; визначенні порядку використання земельної ділянки громадянами, яким належать жилий будинок, господарські будівлі на праві спільної власності [3, с. 22].

Розглядаючи позови про захист прав власників земельних ділянок і землекористувачів (про усунення перешкод у користуванні ними тощо), суд має перевіряти законність рішення органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування про передачу земельної ділянки іншій особі без вилучення (викупу) її в позивача в установленому порядку і за наявності для цього підстав ухвалювати рішення про його незаконність.

Вирішуючи спори про відшкодування власникам землі й землекористувачам шкоди, заподіяної самовільним зайняттям або забрудненням земельних ділянок та іншими порушеннями земельного законодавства, суди мають виходити з того, що, відповідно до ст. 156 Земельного кодексу та ст. 1166 Цивільного кодексу, така шкода відшкодовується у повному обсязі [4, с. 356]. Розмір шкоди, заподіяної пошкодженням посівів і насаджень при прокладанні шляхів, трубопроводів та проведенні розвідувальних, бурових, будівельних робіт, псуванням і забрудненням сільськогосподарських та інших земель, іншими порушеннями земельного законодавства, визначається з урахуванням витрат на відновлення родючості землі, а також доходів, які власник землі або землекористувач міг би одержати при використанні земельної ділянки і яких він не одержав за час до приведення землі у стан, придатний для її використання за цільовим призначенням, або до повернення самовільно зайнятої ділянки.

У справах за позовом учасників спільної власності на землю про встановлення порядку володіння й користування спільною земельною ділянкою, на якій розташовані належні їм жилий будинок, господарські будівлі та споруди, суд з'ясовує і враховує можливість нормального користування будинком і здійснення догляду за ним, розташування господарських будівель, споруд, необхідність зведення будівель, розташування плодово-ягідних насаджень співвласників,

можливість проходу з вулиці на подвір'я тощо. Враховуються також вимоги санітарних правил і правил протипожежної безпеки.

Як бачимо, важливу роль у реформуванні земельних відносин, застосуванні правових норм чинного законодавства відведено судам. При виникненні будь-яких спорів, пов'язаних з правом приватної власності на землю та користування нею, в яких однією зі сторін є громадянин, закон надає право заінтересованим особам для їх вирішення звертатися до суду. Це відповідає вимогам ст. 124 Конституції про те, що юрисдикція судів поширюється на всі правовідносини, що виникають у державі [5, с. 141].

Держава захищає земельні права, здійснюючи правосуддя. Але неупереджений аналіз сучасної ділової системи дає змогу говорити про те, що суди не повною мірою можуть задовольнити потреби суб'єктів земельних правовідносин у кваліфікованому захисті. Об'єктивні причини такого стану речей (низький рівень матеріально-технічного забезпечення, нестача кваліфікованих кадрів тощо) не дозволяють громадянам та юридичним особам використати право на захист належним чином.

У сфері землеустрою економічно розвинутих зарубіжних країн діє чимало органів, які забезпечують землевпорядне виробництво, надають юридичним і фізичним особам послуги, допомагають вирішувати земельні спори, прискорюють залагодження різних проблем, що виникають у процесі земельного обігу. До таких органів належать: землевпорядні суди, земельні трибунали, державний і приватний арбітраж, страхові та консалтингові компанії. Земельний кодекс теж відніс певні землевпорядні дії до повноважень суду, але загальні суди не мають відповідного досвіду у вирішенні земельних спорів, тому в останні роки почала розвиватися судова експертиза щодо розподілу й користування земельними ділянками та їх оцінки. Проте, на нашу думку, назріла гостра потреба у створенні в Україні спеціалізованих земельних судів: адже кількість спорів у галузі земельних відносин зростає. Тому на часі вивчення досвіду діяльності земельних судів інших країн світу.

Надмірна завантаженість судів не дає змоги цим органам оперативного вирішувати земельні спори, здійснювати захист земельних прав. Одним із шляхів розв'язання цієї проблеми є розвиток несудових форм вирішення земельних спорів, головним чином земельних, органами виконавчої влади з питань земельних ресурсів, тобто органами Держкомзему України.

Необхідність створення системи розгляду земельних спорів органами виконавчої влади з питань земельних ресурсів зумовлюється складністю земельних відносин у сучасній правовій системі України. Земельне законодавство містить достатньо приватноправових норм, які не є складними з погляду розуміння пересічного громадянина. У той самий час земельне законодавство обтяжене наявністю значної кількості публічно-правових норм, тобто таких, які регулюють відносини за участю держави. Особі без спеціальної освіти важко зрозуміти сутність таких категорій, як землеустрій, державний земельний кадастр. Крім того, існування складної системи реєстрації прав на землю, особливості переходу прав на землю до інших осіб, необхідність дотримання екологічних та агротех-

нічних норм землекористування тощо потребують, урешті-решт, при розгляді земельного спору присутності висококваліфікованого фахівця, який поєднував би знання правознавця і землевпорядника [6, с. 79].

Спроби законодавця спростити процедуру розгляду земельних спорів свідчать про намагання підвищити ефективність захисту прав громадян і юридичних осіб. Відповідно до ст. 158 Земельного кодексу, земельні спори вирішуються судами, органами місцевого самоврядування та органами виконавчої влади з питань земельних ресурсів. Отже, органи Держкомзему вперше дістали безпосередню можливість здійснювати захист земельних прав громадян і юридичних осіб шляхом розгляду земельних спорів.

Разом із тим факти свідчать, що розгляд земельних спорів органами Держкомзему практично, за деякими винятками, не здійснюється. Причини цього – недостатньо розвинута законодавча база; відсутність у минулі роки необхідності в зверненні до органів Держкомзему у зв'язку з монопольною власністю держави на землю; недостатність організаційних можливостей розгляду земельних спорів.

Незважаючи на вищесказане, потреба в розгляді земельних спорів органами виконавчої влади з питань земельних ресурсів очевидна, а саме: зважаючи на ті позитиви, які йому властиві: оперативність, безоплатність; відсутність зайвого формалізму, наявність альтернативного порядку захисту особою її прав судом.

Створивши систему розгляду земельних спорів органами виконавчої влади з питань земельних ресурсів, необхідно чітко визначити компетенцію цих органів. Так, у ч. 4 ст. 158 Земельного кодексу закріплено, що органи виконавчої влади з питань земельних ресурсів вирішують земельні спори щодо меж земельних ділянок поза межами населених пунктів, розташування обмежень у використанні земель та земельних сервітутів.

Крім того, доцільно визнати можливою практику розгляду органами виконавчої влади з питань земельних ресурсів та інших категорій земельних спорів, якщо сторони спору уклали відповідну угоду про передачу спору на розгляд цьому органу. Такими категоріями земельних спорів можуть бути спори про виділення в натурі (на місцевості) земельної частки (паю) та інші питання, пов'язані з паюванням землі; визначення місцезнаходження земельної ділянки при виділенні її в натурі (на місцевості) у результаті паювання; виконання умов договору оренди землі, земельної частки (паю) та інші договірні зобов'язання; відшкодування збитків, завданих порушенням законодавства [7, с. 24].

Виходячи з вищевикладеного, вважаємо, що процес створення і діяльності системи розгляду земельних спорів органами виконавчої влади з питань земельних ресурсів повинен супроводжуватися вдосконаленням нормативно-правової бази, активною роботою з населенням щодо формування його правової освіти, навичок апеляції до законів та вміння вирішувати спори цивілізованим шляхом. Успіх такої діяльності великою мірою залежить від спільних зусиль місцевих органів виконавчої влади з питань земельних ресурсів і неурядових організацій, які реалізують навчальні та інформаційні програми.

Враховуючи об'єктивні умови, які склалися в результаті реформування економіки й розвитку різних форм власності на землю, вимагається участь органів

виконавчої влади з питань земельних ресурсів поряд з органами судової влади у процесі захисту земельних прав громадян і юридичних осіб, що дасть змогу зробити процедуру вирішення земельних спорів швидкою, доступною і спрощеною, незатратною і неформалізованою. Відсутність у системі розгляду земельних спорів органами виконавчої влади з питань земельних ресурсів апеляційної та касаційної інстанцій тільки сприяє цьому.

Література

1. Конституція України, прийнята на п'ятій сесії Верховної Ради України 28 червня 1996 р. // Відомості Верхов. Ради України. – 1996. – № 30. – Ст. 141.
2. Цивільний кодекс України від 16 січня 2003 р. // Відомості Верхов. Ради України. – 2003. – № 40-44. – Ст. 356.
3. Земельний кодекс України : Коментар // за ред. А.П. Гетьмана, М.В. Шульги. – Харків : Одиссей, 2002. – 600 с.
4. Земельний кодекс України : Коментар // за ред. В.І. Семчика. – К.: Ін Юре, 2003. – 452 с.
5. Про практику застосування судами земельного законодавства при розгляді цивільних справ : Постанова Пленуму Верховного Суду України № 7 від 16 квітня 2004 р. // Вісн. Верхов. Суду України. – 2004. – № 6. – 22 с.
6. Голишев М.М. Розгляд земельних спорів органами виконавчої влади з питань земельних ресурсів : проблеми і перспективи // Землевпоряд. вісн. – 2003. – № 1. – С. 79-81.
7. Сидор В.Д. Розгляд судами земельних спорів // Адвокат. – 2006. – № 3. – С. 24-26.

УДК 349.412:332.28

М.В. Белянська

ПРОЦЕДУРА РЕАЛІЗАЦІ ГРОМАДЯНАМИ ПРАВА НА ОРЕНДУ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

Однією із форм використання землі є оренда. Земельно-правовими актами ХХ ст. була заборона на надання в оренду земель сільськогосподарського призначення, а в 1937 р. – всіх земель. Базовими законодавчими актами, які на сьогоднішній день регулюють оренду землі, є Земельний кодекс України, закони України “Про оренду землі” та “Про плату за землю” [1; 2; 3]. У чинному Цивільному кодексі України питанню оренди землі присвячено ст. 792. Це пояснюється тим, що в частині регулювання угод цивільне право розроблене значно більше, ніж земельне, тому багато питань щодо земельних угод вирішуються за допомогою цивільного права. Однак не слід забувати, що до регулювання земельно-орендних відносин цивільне законодавство застосовується субсидіарно [4].

У даний час оренда земельних ділянок набула значного поширення, а отже не лише теоретичного декларування, а й фактичного застосування, бо саме при фактичному застосуванні правових норм можна з'ясувати, в чому полягають недоліки або ж переваги певних інститутів чи правових процедур. Оренда землі тривалий час була заборонена, у зв'язку з чим цей інститут практично не розвивався, на практиці не застосовувався. Тому аналізуючи законодавство про оренду землі, можна виявити у законодавстві достатню кількість прогалин.