

державних стандартів, норм і правил. Водночас порушені питання потребують подальшого наукового дослідження і глибокого теоретичного осмислення, з метою обґрунтованого усунення існуючих недоліків і суперечностей правового регулювання благоустрою земель житлової та громадської забудови.

Література

1. Скакун О.Ф. Теория государства и права : учебник / О.Ф. Скакун. – Харьков : Консум, 2000. – 704 с.
2. Про благоустрій населених пунктів : Закон України від 6 вересня 2005 р. // Відомості Верхов. Ради України. – 2005. – № 49. – Ст. 517.
3. Про планування і забудову територій : Закон України від 20 квітня 2000 р. // Відомості Верхов. Ради України. – 2000. – № 31. – Ст. 250.
4. Земельне право України : підручник / за ред. М.В. Шульги. – К. : Юрінком Інтер, 2004. – 368 с.
5. Земельний кодекс України від 25 жовтня 2001 р. // Відомості Верхов. Ради України. – 2002. – № 3-4. – Ст. 27.
6. Земельний кодекс України : наук.-практ. коментар / за ред. В.І. Семчика. – Вид. 3-є, перероб. і доп. – К.: Видав. Дім “Ін Юре”, 2007. – 896 с.
7. Андрейцев В.І. Земельне право і законодавство суверенної України : Актуальні пробл. практ. та теорії. – Вид. 2-е, випр. і доп – К. : Знання, 2007. – 445 с.
8. Земельний кодекс України : наук.-практ. коментар / за ред. В.М. Кравчука. – К. : Істина, 2007. – 632 с.
9. Іванова Є.О. Правові засади планування використання земель житлової та громадської забудови у містах // Актуальні проблеми держави і права : Зб. наук. праць. Вип. 30. – Одеса, 2007. – С. 171-175.
10. Мірошниченко А.М. Земельне право України : навч. посіб. / А.М. Мірошниченко. – К. : Ін-т законодавства Верхов. Ради України, 2007. – 432 с.

УДК 347.919:349.41

Д.С. Сидорук

АКТУАЛЬНІ ПИТАННЯ ВИРІШЕННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ СПОРІВ У СУДОВОМУ ПОРЯДКУ

Актуальність теми дослідження перш обумовлюється за все положеннями Конституції, а саме ст. 14, де зазначено, що земля є основним національним багатством, яке перебуває під особливою охороною держави. Проблематика питання вирішення земельних спорів розкривається у такому контексті: незавершеність та недосконалість правової бази, що регулює земельні відносини, прогалини у земельному праві та в регулюванні проблем розгляду судами земельних спорів.

Науково-теоретичною базою дослідження праці є праці відомих науковців у галузі аграрного, земельного та екологічного права: українських вчених В.К. Гуревського й І.І. Каракаша; російських вчених І.О. Іконицької, Л.В. Лейби, Б.В. Єрофєєва та інших науковців. На всіх етапах історичного розвитку нашої країни питання вирішення земельних спорів залишалося одним із найскладніших. Тому важливим завданням нашого сьогодення є розробка й реалізація

найдосконалішої системи застосування правових норм у галузі земельного права та розробка спеціалізованого земельно-процесуального права для вирішення спорів, що пов'язані із земельними правовідносинами. Російський вчений Б. Єрофеев [1] запропонував почати формування спеціалізованого земельно-процесуального права; якщо законодавчо буде закріплено судовий порядок розгляду такого роду справ, то виникне необхідність у створенні спеціальних земельних судів.

На цей час у юридичній літературі є велика кількість пропозицій щодо створення спеціалізованих земельних судів з вирішення спорів громадян, юридичних осіб та органів управління, пов'язаних із земельними правовідносинами, як це відбувається у європейських країнах. Через те, що сучасна політика спрямована на зближення з європейськими країнами та на членство у Євросоюзі, то логічним було б привести наше законодавство у відповідність до права європейського.

Якщо припустити, що ми запозичимо досвід європейських країн, то спеціалізовані суди почнуть створюватися по мірі вдосконалення земельного права. При цьому важливо, щоб при розгляді земельних спорів поряд із змагальністю сторін, характерною для цивільно-правових спорів, зберігалася активна позиція суду в процесі, яка потребує значних матеріальних затрат і таких, що пов'язані з витраченням великої кількості часу. Наприклад, у зв'язку зі збиранням специфічних для земельних спорів доказів шляхом огляду й дослідження судом земельної ділянки за місцем її знаходження, провадження землевпорядної експертизи тощо [2].

Щодо прогалин у законотворчій діяльності, то не можна залишити поза увагою чинний Земельний кодекс України 2001 р. Відповідно до ст. 158 Земельного кодексу, до органів, що вирішують земельні спори, належать суди, органи місцевого самоврядування та органи виконавчої влади з питань земельних ресурсів [3]. У ч. 2 вказаної статті йдеться про те, що виключно судом вирішуються земельні спори з приводу володіння, користування і розпорядження земельними ділянками, які перебувають у власності громадян і юридичних осіб. Тобто, якщо буквально тлумачити цю норму, то застосувати її можна тільки до фізичних осіб, які є громадянами України, – а це є прогалиною у нормі права, тому що іноземці та особи без громадянства, згідно з наведеним тлумаченням, не матимуть можливості вирішення спорів щодо володіння, користування і розпорядження земельними ділянками, що перебувають у їхній власності, шляхом звернення до суду.

Така сама прогалина спостерігається у ч. 3 зазначеної норми, де органи місцевого самоврядування вирішують земельні спори у межах населених пунктів щодо меж земельних ділянок, які перебувають у власності й користуванні громадян, та додержання громадянами правил добросусідства... Якщо буквально тлумачити наведену норму, можна дійти висновку, що іноземці та особи без громадянства не матимуть навіть можливості вирішення спорів щодо меж земельних ділянок та додержання правил добросусідства органами місцевого самоврядування.

У ч. 5 наведеної статті йдеться про те, що в разі незгоди власників землі або землекористувачів з рішенням органів місцевого самоврядування, органу

виконавчої влади з питань земельних ресурсів спір вирішує суд. З цієї норми вбачається, що досудовий розгляд земельного спору відповідними органами не є остаточним, але є обов'язковим. Виходячи з такого тлумачення вказаної норми, є необхідність законотворчого втручання шляхом внесення відповідних змін до чинного Земельного кодексу.

Земельні спори дедалі частіше стають предметом судового розгляду. Суди, ухвалюючи рішення по земельних спорах, по-різному формулюють резолютивну частину рішення, що створює додаткові труднощі при виконанні таких рішень, а інколи робить його виконання неможливим. Поки що бракує конкретних рекомендацій, способів вирішення численних проблем правозастосування з урахуванням норм як матеріального, так і процесуального права, специфіки й потреб саме судової практики.

У постанові Пленуму Верховного Суду України "Про практику застосування судами земельного законодавства при розгляді цивільних справ" № 7 від 16 квітня 2004 р. йдеться про узагальнення практики розгляду судами земельних та пов'язаних із земельними відносинами майнових спорів, при вирішенні яких у ряді випадків допускаються помилки: у визначенні підвідомчості цих спорів; застосуванні норм про вилучення земель і відшкодування заподіяних порушенням земельного законодавства збитків; визначенні порядку використання земельної ділянки громадянами, яким належить жилий будинок, господарські будівлі та споруди на праві спільної власності, тощо.

За загальним правилом, 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 однією з осіб, які беруть участь у справі, є громадянин, а господарським – за участю підприємств, установ і організацій, інших юридичних осіб, а також громадян, що здійснюють підприємницьку діяльність без створення юридичної особи і в установленому порядку набули статус суб'єкта підприємницької діяльності.

У наведеній постанові 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 неясними державних актів про право 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 при цьому 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 встановлення та припинення дії земельних сервітутів; 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 витрат сільськогосподарського та лісогосподарського 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, з рішенням якого зі сторін у земельному спорі не погоджується [4].

Наведена Постанова була прийнята з урахуванням нової категорії земельних спорів, передбаченої Земельним кодексом 2001 р. Це спори щодо розмежування територій сіл, селищ, міст, районів та областей, які не охоплювалися попередньою постановою Пленуму Верховного Суду України "Про практику застосування судами земельного законодавства при розгляді цивільних справ" від 25 грудня 1996 р..

Доречно звернути увагу на не завжди правильне тлумачення норм матеріального та процесуального права судами загальної юрисдикції при вирішенні спорів, пов'язаних із земельними правовідносинами. Серед таких рішень, в яких неправильно застосовані норми матеріального права, а саме: ст. 126 Земельного кодексу, де зазначено, що право власності на земельну ділянку і право постійного користування земельною ділянкою посвідчується державними актами, – можна виділити рішення Ялтинського міського суду від 12 квітня 2005 р..

У березні 2005 р. відкрите акціонерне товариство "Ялтинський рибкомбінат" (далі ВАТ) звернулося до суду зі скаргою на відмову приватного нотаріуса Т. Ялтинського нотаріального округу у вчиненні нотаріальних дій. Заявник зазначав, що рішенням Ялтинської міської ради (далі — міськрада) від 27 січня 2005 р. № 11 йому продано земельну ділянку в м. Ялті площею 23 тис. 627 квадратних метрів, яка на підставі державного акта перебувала в його постійному користуванні й на якій розміщені належні йому виробничі споруди та будівні. Однак приватний нотаріус Т. відмовила у посвідченні договору купівлі-продажу на тій підставі, що міська рада не надала державного акта, який є єдиним докумен-

том, що посвідчує право на зазначену земельну ділянку. Вважаючи таку відмову неправомірною, заявник просив скаргу задовольнити. Ялтинський міський суд рішенням від 12 квітня 2005 р. залишеною без зміни ухвалою Апеляційного суду Автономної Республіки Крим від 15 серпня 2005 р. у задоволенні скарги відмовив.

У касаційній скарзі ВАТ просило скасувати зазначені судові рішення та ухвалити нове — про задоволення його скарги, посилаючись на неправильне застосування судами норм матеріального права та порушення норм процесуального права. Заслухавши доповідь судді Верховного Суду України, дослідивши матеріали справи та перевіrivши наведені у скарзі доводи, колегія суддів Судової палати у цивільних справах Верховного Суду України вирішила, що касаційна скарга підлягає задоволенню з таких підстав.

Ухвалюючи судові рішення про відмову в задоволенні скарги, з чим погодився Апеляційний суд, суд першої інстанції виходив з того, що заявник не надав нотаріусу державного акта на право власності міськради на відчужувану земельну ділянку як єдиного документа, що посвідчує його право на землю, тому приватний нотаріус Т. правомірно відмовила у вчиненні нотаріальної дії.

Однак з таким висновком погодитися не можна. Так, згідно зі ст. 55 Закону “Про нотаріат” від 2 вересня 1993 р., угоди про відчуження та заставу майна, що підлягає реєстрації, посвідчуються за умови подання документів, які підтверджують право власності на майно, що відчужується або заставляється. На підставі ч. 2 ст. 83 Земельного кодексу всі землі в межах населених пунктів, крім земель приватної та державної власності, перебувають у комунальній власності. Відповідно до ст. 14 Закону “Про розмежування земель державної та комунальної власності” від 5 лютого 2004 р., право комунальної власності на землю посвідчується державним актом, форму якого встановлює Кабінет Міністрів України. Суд встановив, що спірна земельна ділянка знаходиться в межах м. Ялти, а розмежування земель державної та комунальної власності на час вирішення спору не проведено.

Згідно з п. 12 Перехідних положень Земельного кодексу, до розмежування земель державної і комунальної власності повноваження щодо розпорядження землями державної власності й тими землями, на яких розташовані об’єкти комунальної власності, але стосовно яких розмежування землі ще не проведено, в межах населених пунктів, крім земель, переданих у приватну власність, здійснюють відповідні сільські, селищні, міські ради.

Відповідно до п. 68 Інструкції про порядок вчинення нотаріальних дій нотаріусами України (затверджена наказом Міністерства юстиції України 3 березня 2004 р., № 20/5; зареєстрований у Міністерстві юстиції України за № 238/8882) при посвідченні договорів купівлі-продажу земельних ділянок державної та комунальної власності органами місцевого самоврядування та органами виконавчої влади до їх розмежування нотаріуси як право-встановлювальні документи приймають: у межах населених пунктів – рішення відповідних органів місцевого самоврядування, погоджені з відповідними органами виконавчої влади; за межами населених пунктів – розпорядження органів виконавчої влади, прийняті за погодженням з відповідними органами місцевого самоврядування.

За таких обставин висновок суду про те, що неподання міською радою державного акта на право власності на відчужувану земельну ділянку саме собою є правомірною підставою для відмови нотаріусом у посвідченні договору її купівлі-продажу без урахування того, що розмежування земель державної та комунальної власності на той час у м. Ялті не проведене, форму державного акта на право комунальної власності на землю Кабінет Міністрів України не встановив, не ґрунтується на законі. Крім того, при вирішенні спору суд помилково керувався ст. 126 Земельного кодексу, яка встановлює документ, що посвідчує право на земельну ділянку, набуту із земель державної та комунальної власності, а не право комунальної власності на землю. Таким чином, суд при вирішенні спору неправильно застосував норми матеріального права, що є підставою для скасування оскаржених судових рішень.

Оскільки при вирішенні справи фактичні обставини суд встановив повно, проте неправильно застосував матеріальний закон, колегія суддів Судової палати у цивільних справах Верховного Суду України вважає за необхідне ухвалити нове рішення про задоволення скарги ВАТ. Керуючись п. 5 ч. 1 ст. 336, ст. 341, ч. 2 ст. 344 ЦПК, колегія суддів Судової палати у цивільних справах Верховного Суду України касаційну скаргу ВАТ задовольнила: рішення Ялтинського міського суду від 12 квітня 2005 р. та ухвалу Апеляційного суду Автономної Республіки Крим від 15 серпня 2005 р. скасувала й ухвалила нове рішення — зобов'язала приватного нотаріуса Ялтинського міського нотаріального округу Т. посвідчити укладений між міськрадою та ВАТ договір купівлі-продажу, за яким міськрада продала, а ВАТ купило земельну ділянку в м. Ялті площею 23 тис. 627 квадратних метрів. Мається на увазі, що державний акт посвідчує право приватної власності на земельну ділянку, набуту із земель державної чи комунальної власності, а не право комунальної власності на землю, як це було застосовано у наведеному рішенні.

За наявною тенденцією є ускладнення судового розгляду земельних спорів. За таких умов виникає потреба у відповідних роз'ясненнях з боку Вищого Господарського Суду України та узагальнення й аналізу судової практики з боку Верховного Суду України. Крім цього, система захисту земельних прав громадян і юридичних осіб потребує проведення критичного аналізу чинних нормативно-правових актів із цього питання. Щодо вдосконалення порядку розгляду земельних спорів, то за сучасних умов, різноманіття і складності земельних відносин, їх принципової новизни співвідношення між адміністративним і судовим розглядом земельних спорів повинно змінюватися на користь останнього. Та прискорення розгляду цих спорів можливе шляхом створення спеціалізованих земельних судів, що значно прискорить і якісно поліпшить роботу цивільних судів. До того ж створення спеціалізованих земельних судів стане початком інтеграційного процесу, що наблизить нашу країну до європейського законодавства й поліпшить процес вступу до Євросоюзу.

Література

1. Ерофеев Б.В. Земельное право России : учебник для высших учеб. заведений. – М., 2002. – С. 332.
2. Корчемагина Е. Судебное рассмотрение земельных споров // Законность. – 2005. – № 12. – С. 36.
3. Земельний кодекс України з постатейними матеріалами : Зб. норматив.-правових актів та матеріалів судової практики. – К., 2006. – С. 504.
4. Про практику застосування судами земельного законодавства при розгляді цивільних справ : Постанова Пленуму Верхов. Суду України від 16 квітня 2004 р. № 7 // Вісн. Верхов. Суду України. – 2005. – № 6.

УДК 349.414:332.3:34.03

Н.І. Палій

ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ ЗА ПОРУШЕННЯ ЗАКОНОДАВЧИХ ВИМОГ ЩОДО ВИКОРИСТАННЯ ТА ОХОРОНИ ЗЕМЕЛЬ РЕКРЕАЦІЙНОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

Землі рекреаційного призначення є однією з категорій складу земель України. Земельний кодекс України визначає землі рекреаційного призначення як землі, що використовуються для організації відпочинку населення, туризму та проведення спортивних заходів [1]. Ці землі підлягають особливій охороні. За загальним правилом порушення правових норм, невиконання визначених ними приписів тягне за собою застосування заходів юридичної відповідальності. Юридична відповідальність є одним з основних елементів правового забезпечення охорони земель рекреаційного призначення. Якщо говорити про правову охорону рекреаційних земель, то вона базується на правовій охороні навколишнього природного середовища.

При характеристиці в загальній теорії права видів юридичної відповідальності традиційно визначають такі основні види, як кримінальну, адміністративну, цивільно-правову та ін. В літературі обґрунтовується існування окремого виду відповідальності – “екологічної відповідальності”, яка є складним соціальним та еколого-правовим інститутом та існує в двох формах: еколого-правовій (юридична відповідальність) і еколого-економічній (економічна відповідальність) [2]. По суті, економічна відповідальність – це платежі за використання природних рекреаційних ресурсів, забруднення довкілля, що їх відповідний суб’єкт вносить в бюджет у безспірному порядку в наперед визначених розмірах.

Однак більшість науковців при характеристиці названих відносин застосовують не поняття “екологічна відповідальність”, а формулювання “юридична відповідальність за порушення законодавства про охорону навколишнього природного середовища”, “юридична відповідальність в галузі охорони навколишнього природного середовища”, “юридична відповідальність за екологічні та земельні правопорушення”. Юридична відповідальність за земельні правопорушення передбачає застосування санкцій кримінального, адміністративного, цивільно-