

4. Статівка А. М. Організаційно-правові питання соціального розвитку села в Україні : монографія / А. М. Статівка. — Х. : Право, 2007.
5. Погрібний О. О. Аграрне право України: сучасний стап та перспективи розвитку // Право України. — 2008. — № 5. — С. 40–41.

### Анотація

**Сальман І. Ю. Напрями вдоскопалення правового регулювання діяльності в аграрному секторі.** — Стаття.

У статті аналізуються найбільш характерні способи забезпечення договірних зобов'язань, спрямованих на падашпа послуг, та здійснюється спроба розділити способи забезпечення за їх функціональним призначенням. Внесено пропозиції, спрямовані на вдоскопалення чинного цивільного законодавства.

*Ключові слова:* аграрний сектор, правове регулювання.

### Аннотация

**Сальман И. Ю. Направления усовершенствования правового регулирования деятельности в аграрном секторе.** — Статья.

В статье анализируются правовое регулирование деятельности в аграрном секторе, определяются направления усовершенствования правового регулирования деятельности в аграрном секторе. Вносятся предложения относительно дальнейшего предметного развития законодательства и его кодификации.

*Ключевые слова:* аграрный сектор, правовое регулирование.

### Summary

**Salman I. Y. Ways of Perfection Legal Regulation of Activities in Agrarian Sector.** — Article.

The article is devoted to investigation of problems further subject development of legislation. Comparative analysis with modern and perspective legislation. Proposed the ways of civil legislation perfection.

*Keywords:* agrarian sector, legal regulation.

УДК 349.412:347.513

*Л. М. Терлецька*

## ВІДШКОДУВАННЯ ЗБИТКІВ ВЛАСНИКАМ ЗЕМЕЛЬ ТА ЗЕМЛЕКОРИСТУВАЧАМ ПРИ САМОВІЛЬНОМУ ЗАЙНЯТТІ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК

Актуальність теми дослідження обумовлена тим, що на практиці власники земельних ділянок не отримують відповідних компенсацій та відшкодування реальних збитків. В юридичній літературі правове дослідження цього питання не стало предметом всебічного наукового аналізу. У даний час самовільне зайняття земельних ділянок та боротьба з цим явищем є однією з найнагальніших проблем. Цьому явищу притаманний певний «регіоналізм». Доволі відомими в Україні є справи про захоплення земельних ділянок у Криму.

Сучасне українське законодавство формально є доволі ефективним інструментом протидії самовільному захопленню земельних ділянок. Проте нерідко він використовується невірним чином через небажання потерпілих звертати-

ся до суду за захистом своїх прав, а також через затягування подібних справ. Певний прогрес спостерігається лише в останні роки, коли держава стала приділяти підвищену увагу проблемі самозахоплень [1].

Зазначимо, що самовільне захоплення земельних ділянок є порушенням не тільки норм земельного права. Боротьба з ним регулюється цілим комплексом різногалузевих норм. Для цілей дослідження зосередимося лише на судовій практиці щодо відшкодування збитків власникам землі, завданих через самовільне позбавлення в них можливості використовувати та розпоряджуватись належними їм ділянками, а також вирішенню судами питання про відшкодування незаконним володільцям їхніх втрат на покращення, що були зроблені протягом перебування в них землі.

За Інформаційним листом Вищого господарського суду України (далі — ВГС України) від 9 жовтня 2006 року запропонована справа була порушена за позовом Київського природоохоронного прокурора в інтересах держави в особі Київської міської ради та стосувалася самовільного захоплення ТОВ «Печерський ринок» земельної ділянки на Печерській площі у Києві з розташуванням на цій ділянці будівель та споруд.

Початковою вимогою позивача було звільнення самовільно зайнятої земельної ділянки та приведення її у стан, придатний для використання, шляхом знесення або вивезення усіх самовільних будівель. Відповідний позов був поданий до господарського суду міста Києва, проте під час розгляду справи позивач змінив свої позовні вимоги та просив суд зобов'язати відповідача протягом 12 місяців з дня набрання рішенням суду законної сили привести у відповідність до вимог Земельного кодексу України (далі — ЗК України) дозвільну документацію на використання спірної земельної ділянки. Відповідач не надав заперечень проти позову, вказавши, що спірна земельна ділянка відведена приватному підприємству для реконструкції та обслуговування Печерського ринку. Суд позов задовольнив, зобов'язавши відповідача належним чином оформити документацію. ВГС України, що розглядав справу в ролі суду апеляційної інстанції, рішення суду першої інстанції було залишене без змін. Таким рішенням не задовольнилася Генеральна прокуратура України, якою і був поданий позов щодо скасування попередніх судових рішень у касаційному порядку з підстави неправильного застосування судом норм матеріального та процесуального права.

Розглянувши справу, суд касаційної інстанції дійшов висновку про фактичне змінення предмета позову прокурором міста Києва, а тому, хоча фактично у попередніх судових засіданнях справа була розглянута вірно у відповідності до нового предмета позову, рішення, прийняті у цих засіданнях, підлягають скасуванню. Свою постанову ВС України обґрунтував тим аргументом, що зміна предмета спору була здійснена київським прокурором з порушенням чинного законодавства, адже між відповідачем та власником земельної ділянки — Київською міською радою — правовідносин щодо спірної земельної ділянки не існувало, позивач за отриманням документів, що підтверджували б його права на ділянку, не звертався, тому привести ці неіснуючі документи у відповідність до законо-

давства було б неможливо. З огляду на це, суд дійшов висновку про скасування попередніх судових рішень по справі та направлення її на новий розгляд [2].

Звертає на себе увагу те, що у цій «зразковій» справі про захоплення земельної ділянки питання щодо майнової шкоди та її компенсації не розглядалися взагалі, хоча така шкода була нанесена і власнику землі через незаконне захоплення та будівництво, і могла бути нанесена відповідачу через зобов'язання прибрати незаконні будівлі.

Розглянемо зворотний випадок справи про захоплення земельної ділянки, в якому можна спостерігати спробу використати судову процедуру для легалізації незаконного заволодіння земельною ділянкою. Справа неодноразово розглядалася у судових засіданнях, крапка у ній була поставлена Ухвалою ВС України від 8 лютого 2006 року. Початок справі був покладений позовом громадянина, який на обґрунтування позову заявив, що відповідачка без його згоди як власника земельної ділянки вчинила на своїй земельній ділянці будівництво господарських споруд із частковим їх розміщенням на його земельній ділянці, чим самовільно захопила по периметру земельної ділянки 4,01 кв. м. Про порушення права землевласника позивач дізнався після складання спеціалістами Мукачівського міського відділу земельних ресурсів відповідного акта. У своєму позові заявник просив вилучити його частину земельної ділянки з незаконного володіння К. і зобов'язати її відновити огорожу по колишній межі.

Рішенням Мукачівського міськрайонного суду, залишеним без зміни ухвалою апеляційного суду Закарпатської області, відповідачка була зобов'язана повернути позивачу самовільно зайняту земельну ділянку розміром 4,01 кв. м та відновити огорожу на попередньому місці межі між земельними ділянками. Відповідачка таким рішенням не задовольнилась та подала касаційну скаргу до ВС України, мотивуючи її невірним застосуванням судами норм матеріального та процесуального права.

Розглядаючи справу в ролі суду касаційної інстанції, ВС України дійшов висновку, що в двох попередніх засіданнях дійсно були припущені грубі порушення норм матеріального та процесуального права, а саме те, що були проігноровані доводи, викладені у запереченні на позов про те, що відповідачка самовільно спірну ділянку не захоплювала, а приватизувала її в березні 1997 року, а позивач належну йому ділянку приватизував у липні 1998 року. Гараж, що на думку позивача частково знаходився на належній йому земельній ділянці, було збудовано більше ніж 15 років тому й жодних претензій з боку органів виконавчої влади, комунальних служб та позивача щодо користування гаражем і земельною ділянкою до неї не виникало. Також суд відзначив неприпустимість процедури проведення експертизи у даній справі, оскільки «апеляційний суд послався на висновок спеціаліста як встановлення факту захоплення спірної ділянки, який здійснено на візуальному обстеженні. При цьому вказав, що проведення експертизи з цього питання з вини сторін неможливо» [3]. Базуючись на цьому, ВС України задовольнив касаційну скаргу та спрямував справу на новий розгляд в апеляційний суд першої інстанції.

Отже, мусимо констатувати, що судова процедура повернення самовільно захопленої земельної ділянки може бути використана як прикриття для дійсного захоплення ділянки особи, проти якої поданий позов, шляхом введення в оману чи просто підкупу суддів. У даному випадку порушення були виправлені ВС України, проте при існуючому стані української судової системи не існує інших суттєвих гарантій законності рішень щодо самовільно захоплених земельних ділянок, крім контролю над нижчими судами з боку вищих. Це покладає на суди апеляційної та касаційної інстанції підвищену відповідальність щодо такого контролю.

Для виявлення судової практики стосовно компенсації різних видів шкоди, що була спричинена самовільним захопленням земельної ділянки, корисним було б розглянути ухвалу Судової палати з цивільних справ ВС України від 23 жовтня 2003 року. У даній справі позивач вимагав повернення самовільно зайнятої земельної ділянки розміром 2,5 кв. м по межі та 10 кв. м землі загального користування для проїзду і зобов'язати відповідача відшкодувати йому витрати, пов'язані з проведенням експертиз і наданням юридичної допомоги, а також заподіяну йому моральну шкоду. Відповідач заперечував проти позову, посилаючись на пропуск позивачем процесуальних строків.

Після неодноразових розглядів справи судами різних рівнів рішенням Миргородського міського суду Полтавської області від 25 березня 2002 року позовні вимоги були задоволені частково: відповідача було зобов'язано повернути самовільно зайняту земельну ділянку та постановлено стягнути з відповідачки на користь позивача 1 тис. 415 грн судових витрат. У задоволенні решти позовних вимог було відмовлено. Ухвалою Апеляційного суду Полтавської області рішення Миргородського міського суду було скасовано в частині задоволених позовних вимог і постановлено рішення про відмову в позові у зв'язку з пропуском позивачем строку позовної давності. Незадоволений рішенням позивач подав касаційну скаргу до ВС України.

Судова палата в цивільних справах ВС України дійшла висновку про правомірність вимог, вказаних у касаційній скарзі, вказавши, що «самовільно зайняті земельні ділянки мають бути повернені за їх належністю без відшкодування витрат, що були зроблені за час незаконного користування... самовільне зайняття особами земельних ділянок чи їх частини є незаконним і не породжує у таких осіб прав на ці ділянки, слід визнати, що правопорушення в зазначених правовідносинах є триваючими і строк позовної давності до цих правовідносин не застосовується». Судом також було вказано, що, «вирішуючи питання про усунення перешкод у користуванні землею загального користування, суд не залучив до участі у справі Миргородську міську раду, яка згідно зі ст. 4 ЗК 1992 року є суб'єктом права державної власності на землю, що є землею загального користування населених пунктів» [4].

Відзначимо важливість висновку, що був зроблений ВС України у цій справі, а саме встановлення того, що самовільне захоплення земельної ділянки по сутності своїй не є єдиномоментним актом, а являє собою тривале правопору-

шення, строк давності за яким встановлюється не від моменту його початку, а від моменту припинення протиправних дій.

Певний інтерес з точки зору вивчення судової практики являє справа, що була розглянута ВГС України та рішення за якою було постановлено 3 жовтня 2007 року. Підставою для виникнення спору стали дії ТОВ «Милосердя», якому у 2000 році рішенням виконкому Донецької міської ради було надано земельну ділянку під розміщення збірно-розбірного металевих ангара на умовах оренди строком на 5 років. В укладеному договорі оренди особливо зазначалося, що по закінченні п'ятирічного терміну ділянка має бути звільнена, однак перевіркою Управління з контролю за використанням та охороною земель у Донецькій області 18 квітня 2006 року було виявлено, що ТОВ «Милосердя» фактично продовжує самовільно займати надану земельну ділянку. Приписи про звільнення земельної ділянки та усунення порушень законодавства не привели до звільнення земельної ділянки, після чого управління був поданий судовий позов про звільнення самовільно зайнятої земельної ділянки.

Рішенням господарського суду Донецької області, залишеним без змін постановою Донецького апеляційного господарського суду, позов було задоволено у повному обсязі. Касаційна скарга, що була подана відповідачем до ВГС України, була задоволена частково. В обґрунтування свого рішення ВГС України послався на неповне дослідження судами матеріалів справи, згідно із якими між Донецькою міською радою та відповідачем проводилося листування щодо пролонгації терміну дії договору, яким міськрада фактично давала санкцію на використання спірної земельної ділянки до оформлення нового договору. Водночас суд погодився, що приписи про звільнення земельної ділянки мали бути виконані відповідачем у зазначений термін, а їхнє виконання є доказом самовільності зайняття земельної ділянки. З огляду на це, попередні постанови судових інстанцій про звільнення самовільно зайнятої земельної ділянки були скасовані, а справа у цій частині була спрямована на новий розгляд [5].

Враховуючи таку одноставну позицію судів щодо задоволення позовів про звільнення самовільно зайнятих земельних ділянок, дещо незвичайно виглядає Постанова ВГС України у справі № 25/259-06 від 11 липня 2007 року. Спир, що був розглянутий судом, виник з позову прокурора Красногвардійського району міста Дніпропетровська в інтересах держави в особі Дніпропетровської міської ради до Товариства з обмеженою відповідальністю Виробничо-комерційна фірма «С». У своєму позові прокурор вимагав повернути самовільно зайняту земельну ділянку площею 0,4249 га державі в особі ради, привівши її у придатний для використання стан шляхом знесення розміщеної на ній станції для технічного обслуговування автомобілів. Позовні вимоги були обґрунтовані тим, що товариство в порушення норм ЗК України та Водного кодексу України самовільно зайняло земельну ділянку та використовує її для технічного обслуговування, ремонту та розміщення автомобілів. Рішенням господарського суду Дніпропетровської області позовні вимоги були задоволені у повному обсязі.

Постановою Дніпропетровського апеляційного господарського суду рішенням суду першої інстанції було скасовано та постановлено нове рішення, яким

у позові було відмовлено. Суд вказав, що товариство не здійснювало самовільного зайняття земельної ділянки, а користується нею відповідно до норм ЗК України та ЦК України у зв'язку з укладанням договору купівлі-продажу, на підставі якого у нього виникло право власності на об'єкти нерухомого майна, розташовані на зазначеній земельній ділянці. При цьому апеляційний господарський суд зазначив, що товариство, реалізуючі своє право на оренду зазначеної земельної ділянки, передбачене ЗК України, подало відповідну заяву до ради, однак остання її у встановленому порядку не розглянула, у зв'язку з чим право користування земельною ділянкою виникло у товариства в силу закону, який є обов'язковим для застосування органом місцевого самоврядування.

Розглядаючи справу в ролі касаційної інстанції, ВГС України постановив відмовити у її задоволенні та залишити без змін рішення суду апеляційної інстанції із таких причин. Як встановив ВГС України, відповідач дійсно був законним власником об'єктів, що перебували на земельній ділянці на підставі договору укладеного з державою в особі ВР України. В подальшому суд посилався на норми ст. 377 ЦК України, згідно з якими до особи, яка придбала житловий будинок, будівлю або споруду, переходить право власності на земельну ділянку, на якій вони розміщені, без зміни її цільового призначення, у розмірах, встановлених договором. Базуючись на цій нормі, ВГС України дійшов висновку про правильність застосування апеляційним судом норм матеріального права [6].

Вищенаведене рішення є показовим у тому сенсі, що воно висвітлює загальну прогалину земельного права у сфері будь-якого відчуження земельних ділянок. ЗК України дійсно чітко не врегульовує питання про перехід права власності на земельну ділянку в разі продажу будівлі, що на цій земельній ділянці знаходиться. В одній з розглянутих нами вище справ [3] ВС України виявив тенденцію розділяти право власності на земельну ділянку та на споруду. Зробити однозначний висновок про перевагу норм ЦК України як акта, що вступив в силу пізніше ЗК України, також неможливо, оскільки ЗК України є спеціальним законом у сфері земельних відносин. Отже, уніфікація судової практики з цього питання неможлива без змін у земельному законодавстві.

### Література

1. Шуляк Н. Самовільне зайняття земельної ділянки: останні зміни відповідальності // Юридичний журнал — 2008. — № 2. — С. 14–17.
2. Постапова Верховного Суду України № 40/140 від 28 березня 2006 року. — Режим доступу : <http://arbitr.gov.ua/documents/01-8-2207-2006-10-09.html>.
3. Ухвала Судової палати у цивільних справах Верховного Суду України від 8 лютого 2006 року. — Режим доступу : <http://www.scourt.gov.ua/clients/vs>.
4. Ухвала судової палати в цивільних справах Верховного Суду України від 23 жовтня 2003 року. — Режим доступу : <http://www.scourt.gov.ua/clients/vs>.
5. Постапова Вищого господарського суду України № 3/397пш від 3 жовтня 2007 року // Юридичний журнал. — 2008. — № 2. — С. 18.
6. Постапова Вищого господарського суду України по справі № 25/259-06 від 3 липня 2007 року // Юридичний журнал — 2008. — № 2. — С. 21.

### Анотація

*Терлецька Л. М.* Відшкодування збитків власникам земель та землекористувачам при самовільному зайнятті земельних ділянок. — Стаття.

Результати дослідження дозволили стверджувати, що судова процедура повернення самовільно захопленої земельної ділянки може бути використана як прикриття для дійсного захоплення ділянки особи, проти якої поданий позов, шляхом введення в оману чи просто підкупу суддів. Проте не існує інших гарантій законності рішень щодо самовільно захоплених земельних ділянок, крім контролю над нижчими судами з боку вищих судових органів. Це покладас на суди апеляційної та касаційної інстанції підвищену відповідальність щодо такого контролю.

*Ключові слова:* відповідальність, відшкодування збитків, самовільне зайняття земельних ділянок.

### Аннотация

*Терлецкая Л. М.* Возмещение убытков собственникам земель и землепользователям при самовольном захвате земельных участков. — Статья.

Результаты исследования позволили утверждать, что судебная процедура возвращения самовольно захваченного земельного участка может быть использована в качестве прикрытия для действительного захвата участка лица, против которого подан иск, путем введения в заблуждение или просто подкупа судей. Однако не существует других гарантий законности решений относительно самовольно захваченных земельных участков, кроме контроля над нижестоящими судами со стороны вышестоящих судебных органов. Это возлагает на суды апелляционной и кассационной инстанции повышенную ответственность относительно такого контроля.

*Ключевые слова:* ответственность, возмещение убытков, самовольно захваченный земельный участок.

### Summary

*Terletska L. M.* Compensation for Damages for Land Owners and Land Users in the Case of Unauthorized Occupying of Lot Lands. — Article.

Findings suggest that the judicial procedure to return illegally seized land plots can be used as a cover for the real land grab. The last one may be effected by deception or bribery of judges. However, the best guarantee of legitimacy of judicial decisions is to control the higher courts over lower-level. In this regard, the courts of appeal and cassation have a heightened responsibility in respect of such control.

*Keywords:* responsibility, reparation of losses, seizure of land plots.

УДК 349.6:504.45.001.33

*Н. В. Фролова*

### ПОНЯТТЯ ВОДНО-БОЛОТНИХ УГІДЬ ТА ЇХ КЛАСИФІКАЦІЯ

Водно-болотні угіддя — це райони маршів, боліт, драговин, торфовищ або водойм — природних або штучних, постійних або тимчасових, стоячих або проточних, прісних, солонкуватих або солоних, включаючи морські акваторії, глибина яких під час відпливу не перевищує шість метрів, включаючи території, на яких можуть бути розташовані прибережні річкові та морські зони, суміжні з водно-болотними угіддями, і острови. За Рамсарською конвенцією водно-болотними угіддями можуть вважатися також морські акваторії глибиною не більше шести метрів під час відпливу, що розташовані в межах водно-болотних угідь. Термін «водно-болотне угіддя» використовується для позна-