

УДК 349.4.34

Ілля Каракаш,*канд. юрид. наук,
професор кафедри аграрного, земельного та екологічного права
Національного університету «Одеська юридична академія»*

ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ РОЗГЛЯДУ ТА ВИРІШЕННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ СПОРІВ ЯК ГАРАНТІЯ ЗАХИСТУ ПРАВ НА ЗЕМЛЮ

Стаття присвячена питанням розгляду і вирішення земельних спорів як юридичної гарантії охорони і захисту прав на землю фізичних і юридичних осіб, територіальних громад і держави як рівноправних суб'єктів, наділених відповідними земельними правами. Автор звертає увагу на те, що сучасна українська держава як найбільша європейська країна за територією та якістю земельних ресурсів нині не має спеціального органу з регулювання земельних відносин. Новоутворена Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру з наданням їй повноважень центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин, по суті, є не управлінським, а технічним органом, у Положенні про яке навіть не задується про розгляд і вирішення нею земельних спорів.

Ключові слова: земельні спори, розгляд і вирішення земельних спорів, охорона і захист прав, суб'єктивні права на землю, гарантія захисту прав на землю, судовий захист земельних прав.

Постановка проблеми. Сучасна земельна реформа, що проводиться в Україні на основі існування різноманіття права власності на землю та розширення видів землекористування, створення умов для рівноправного розвитку різних форм господарювання на землі та формування багатокладної економіки, суттєво вплинула на характер і зміст земельних відносин. Одночасно вона змінила юридичну природу, причини виникнення та умови і порядок розгляду та вирішення земельних спорів, що впливають із земельних та пов'язаних із ними суспільних відносин.

Безумовно, правовими засадами вирішення земельних спорів є положення Конституції України [1], 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 знайшли свій подальший розвиток у чинному Земельному кодексу України [2], що містить відокремлену групу норм, які визначають умови і порядок розгляду та вирішення земельних спорів. Вони одержали своє закріплення в главі 25 Земельного кодексу, тобто саме у розділі, присвяченому гарантіям прав на землю. Отже, посилення гарантій захисту земельних прав, по суті, змінює юридичну природу земельних спорів.

Виклад основного матеріалу. Законодавчі засади розгляду і вирішення земельних спорів є суттєвою гарантією захисту суб'єктивних прав і законних інтересів власників землі та землекористувачів. У вирішенні земельних спорів має місце не лише правозастосовна діяльність щодо врегулювання розбіжностей, які виникають із земельних правовідносин. Прийняте рішення стосовно земельного спору може спричинити

певні дії, спрямовані на відмову від неправомірних вчинків, визнання суб'єктивного права стосовно земельної ділянки, припинення дій, що порушують законні інтереси землевласників, реальне виконання покладених обов'язків, відшкодування шкоди, заподіяної порушенням вимог земельного законодавства тощо.

Чинне земельне законодавство не містить офіційного формулювання поняття земельних спорів. Проте його можна визначити на підставі сутності та змісту інших норм Земельного кодексу. Виходячи з цього, під земельними спорами слід розуміти *неврегульовані розбіжності, що пов'язані із застосуванням норм земельного законодавства щодо володіння, користування і розпорядження земельними ділянками та реалізацією інших прав на землю, які виникають між суб'єктами земельних відносин і підлягають вирішенню у порядку, встановленому законом.*

Земельні суперечки можуть виникати з різних приводів, причин та підстав. Найбільш поширеними з них є: неврегульованість або неповнота врегульованості відповідних відносин чинним законодавством; внутрішня суперечливість самих норм земельного законодавства, що регламентують однотипні відносини; протиріччя між нормами земельного права та нормами інших галузей законодавства, що регулюють близькі за своїм змістом положення; неузгодженість між нормами-принципами та нормами-правилами у земельному законодавстві; недостатня юридична кваліфікація посадових осіб, що застосовують земельно-правові норми; розбіжності у праворозумінні та низька правова інформованість учасників земельно-правового спору тощо.

У Земельному кодексі 2001 року не лише відбулася структурна зміна розташування норм про земельні спори, а і переглянуті підстави класифікації їх на певні види. Зміст відповід-

ного розділу дозволяє розподіляти всі спори на чотири види: спори з приводу володіння, користування та розпорядження земельними ділянками, що власне і являють собою земельні спори; 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 встановлення обмежень у використанні земель та земельних сервітутів; інші спори, що пов'язані із земельними відносинами [3].

До спорів, пов'язаних із земельними відносинами, можна віднести, наприклад, майнові спори, що пов'язані із землеволодінням або землекористуванням; спори щодо відшкодування збитків та втрат власникам землі та землекористувачам; спори, пов'язані з платою за землю, та деякі інші спори. На відміну від попереднього кодифікованого земельного закону, 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 труднощі [4].

У земельно-правових дослідженнях пропонуються й інші критерії класифікації земельних спорів, зокрема, залежно від органів, які їх вирішують. За цим критерієм земельні спори підрозділяються на дві групи: земельні спори, які вирішуються судами, та земельні спори, які вирішуються спеціально уповноваженими органами. У першому випадку йдеться про судові рішення, а у другому – про адміністративний порядок розгляду і вирішення земельних спорів [5].

Чинний кодифікований закон змінює коло органів, що розглядають і вирішують земельні спори. Відповідно до ч. 1 ст. 158 Земельного кодексу, земельні спори вирішуються судами, органами місцевого самоврядування та центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин. При цьому у наведеній нормі певною мірою передбачається розмежування компетенції вказаних органів стосовно вирішення земельних спорів. Так, згідно з положеннями ст. 158 Земельного кодексу, 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. Органи місцевого самоврядування вирішують земельні спори у межах населених пунктів щодо меж земельних ділянок, що перебувають у власності і користуванні громадян, та додержання громадянами правил добросусідства, а також спори щодо розмежування меж районів у містах. Центральний орган виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин, вирішує земельні спори щодо меж земельних ділянок за межами населених пунктів, обмежень у використанні земель та земельних сервітутів.

Слід зауважити, що до внесення змін у ч. 4 ст. 158 Земельного кодексу останній вид

земельних спорів вирішувався «органами виконавчої влади з питань земельних ресурсів» [6]. Передача їх вирішення аж центральному органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин, важко піддається поясненню реальним станом поширеності таких спорів і не спирається на об'єктивні причини. Наведене положення на законодавчому рівні усуває місцеві органи виконавчої влади в особі державних адміністрацій від розгляду і вирішення земельних спорів щодо меж земельних ділянок за межами населених пунктів, обмежень у використанні земель та земельних сервітутів. Крім цього, передача повноважень стосовно вирішення зазначених земельних спорів лише центральному органу виконавчої влади справляє враження про певну недовіру місцевим органам виконавчої влади щодо їх вирішення.

Беручи до уваги значне збільшення кількості земельних спорів, ускладнення їх характеру та вимог щодо розгляду, а також враховуючи суспільне значення і резонансне сприйняття окремих земельних спорів, на наш погляд, було б доцільним розробити і прийняти спеціальний законодавчий акт про умови та порядок їх розгляду і вирішення. Нині вже нікого не потрібно переконувати у тому, що законодавче врегулювання умов і порядку розв'язання земельних спорів є нагальною потребою сучасної практики реформування земельних відносин [7].

Вирішення земельних спорів органами місцевого самоврядування або центральним органом виконавчої влади не позбавляє учасників спору права на звернення до суду. Згідно з ч. 5 ст. 158 Земельного кодексу, у разі незгоди власників землі або землекористувачів з рішеннями органів місцевого самоврядування чи центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин, спір вирішується судом.

Підвідомчість і підсудність земельних спорів судовим органам нині досить поширена, що підтверджується кількістю судових справ. Згідно з п. 2 постанови пленуму Верховного Суду України «Про практику застосування судами земельного законодавства при розгляді цивільних справ» [8], 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. Господарськими судами вирішуються земельні спори за участю підприємств, установ, організацій, інших юридичних осіб, а також громадян, які здійснюють підприємницьку діяльність без створення юридичної особи та в установленому порядку набули статус суб'єкта підприємницької діяльності.

У рішенні Конституційного Суду України щодо офіційного тлумачення положень ч. 1 ст. 143 Конституції України, пп. «а», «б», «в», «г» ст. 12 Земельного кодексу та п. 1 ч. 1 ст. 17 Кодексу адміністративного судочинства України [9] зазначається, що положення ч. 1 ст. 143

Конституції України «вирішують інші питання місцевого значення, віднесені законом до їхньої компетенції» стосується вирішення органами місцевого самоврядування як суб'єктами владних повноважень питань, визначених законами, зокрема, у галузі земельних відносин, передбачених у ст. 12 Земельного кодексу, а розгляд питань, передбачених п. 1 ч. 1 ст. 17 Кодексу адміністративного судочинства України, стосовно поширення компетенції адміністративних судів на «спори фізичних чи юридичних осіб із суб'єктом владних повноважень щодо оскарження його рішень (нормативно-правових актів чи правових актів індивідуальної дії), дій чи бездіяльності» слід розуміти так, що до публічно-правових спорів, на які поширюється юрисдикція адміністративних судів, належать і земельні спори фізичних чи юридичних осіб з органом місцевого самоврядування як суб'єктом владних повноважень, пов'язані з оскарженням його рішень, дій чи бездіяльності.

З огляду на відповідні положення Конституції України, Земельного кодексу України, Цивільного кодексу України, Цивільного процесуального кодексу України, Господарського процесуального кодексу України та Кодексу адміністративного судочинства України, у п. 2 вказаної постанови пленуму Верховного Суду України наводиться перелік земельних спорів, підсудних судам. Одночасно у п. 4 вказаної постанови передбачено, що зазначені спори підлягають розгляду місцевими судами незалежно від того, розглядалися вони попередньо органом місцевого самоврядування або органом виконавчої влади чи ні. Рішення зазначених органів щодо такого спору не може бути підставою для відмови у прийнятті заяви чи для закриття провадження з порушеної справи.

Згідно з п. 7 постанови пленуму Верховного Суду України, підвідомчі судам спори, що пов'язані із земельними відносинами, розглядаються в позовному провадженні. За заявою сторони, яка не погоджується з рішенням органу місцевого самоврядування чи центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин щодо земельного спору, суд перевіряє правильність цього рішення і вирішує спір по суті.

Особливості вирішення земельних спорів, що виникають між підприємствами, установами та організаціями як юридичними особами, передбачені у Господарському процесуальному кодексу і розглядаються господарськими судами. Так, згідно з п. 1.2 постанови пленуму Вищого господарського суду України «Про деякі питання практики розгляду справ у спорах, що виникають із земельних відносин приватноправового характеру, тобто з відносин, врегульованих нормами цивільного або господарського права і пов'язаних зі здійсненням сторонами цивільних або інших майнових прав на земельні ділянки на засадах рівності. У зв'язку з цим, розглядаючи та вирішуючи такі справи, господарські суди мають застосовувати не лише процесуальні норми, а й норми

відповідних галузей матеріального права. Це стосується, наприклад, розв'язання земельних спорів, що виникають у фермерському господарстві. Оскільки фермерські господарства є юридичними особами приватного права, їхні земельні спори з іншими юридичними особами у тому числі про надання чи продаж їм земельної ділянки із земель державної або комунальної власності для розширення господарства підвідомчі господарським судам.

На особливості розгляду та вирішення земельних спорів господарськими судами звертається увага в оглядовому листі Вищого господарського суду України від 30 листопада 2007 року [11]. Слід також звернути увагу на те, що у разі коли одним з учасників земельного спору є іноземний суб'єкт права або підприємство, що належить іноземним інвесторам, міжнародним організаціям та об'єднанням, такий спір може розглядатися господарським судом за наявності угоди між сторонами про його розгляд у господарському суді. Це пов'язано з особливостями юрисдикційного статусу іноземних підприємств та допустимістю застосування до них процесуальних норм національного законодавства.

Специфіка розгляду і вирішення земельних спорів адміністративними судами визначені у постанові пленуму Вищого адміністративного суду України «Про окремі питання юрисдикції адміністративних судів» [12]. Так, згідно з п. 12 цієї постанови, земельні спори фізичних чи юридичних осіб з органом місцевого самоврядування як суб'єктом владних повноважень, пов'язані з оскарженням його рішень, дій чи бездіяльності, належать до публічно-правових спорів, на які поширюється юрисдикція адміністративних судів. З урахуванням рішення Конституційного Суду України № 10-рп/2010 від 1 квітня 2010 року юрисдикція адміністративних судів поширюється і на земельні спори за участю місцевих державних адміністрацій.

На особливості розгляду земельних справ та їх розв'язання звертається увага також у листі Верховного Суду України «Щодо розгляду земельних спорів» від 29 жовтня 2008 року [13], листах Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ «Про практику застосування судами при розгляді справ окремих норм земельного права» від 27 вересня 2012 року [14], «Про деякі питання застосування норм Земельного кодексу України» від 16 січня 2013 року [15] та інших джерелах.

Вирішення земельних спорів органами місцевого самоврядування здійснюється відповідними радами згідно з їхніми повноваженнями, що прямо передбачені у земельному законодавстві. Зокрема, вони закріплені: для обласних рад – у п. «з» ст. 8; для Київської і Севастопольської міських рад – у п. «л» ст. 9; для районних рад – у п. «е» ст. 10; для сільських, селищних, міських рад – у п. «й» ст. 12 Земельного кодексу.

Слід зазначити, що як межові спори, так і спори, що виникають у зв'язку з відхиленнями від правил добросусідства, є відносно новими

видами спорів, розгляд і вирішення яких віднесено до компетенції вказаних місцевих рад. Критерії визначення різновидів меж земельних ділянок та зміст вимог добросусідства передбачені у главі чинного 17 Земельного кодексу. Так, спори щодо додержання правил добросусідства, тобто обрання власниками і землекористувачами таких способів використання земельних ділянок відповідно до їх цільового призначення, за яких землевласникам і землекористувачам сусідніх земельних ділянок завдається найменше незручностей (затіннення, задимлення, неприємні запахи, шумове забруднення тощо), підлягають розгляду відповідними органами місцевого самоврядування. А вирішення земельних спорів щодо розмежування меж районів у містах має суто самоврядний характер [16].

Вирішення земельних спорів центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин, має характерні ознаки адміністративного порядку їх розв'язання. Це визначається самою категорією спорів, до яких віднесені земельні спори щодо меж земельних ділянок за територіальними просторами населених пунктів, обмежень у використанні земель та земельних сервітутів. Виникнення таких спорів може мати місце, наприклад, у разі порушення вимог земельних сервітутів, передбачених главою 16, реалізації права користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) чи для забудови (суперфіцій), закріплених у главі 16-1, або недотримання обмежень, встановлених нормами глави 18 Земельного кодексу.

Однак за такого узагальненого охоплення вказаним центральним органом виконавчої влади повноважень щодо вирішення земельних спорів фактично не залишається земельних спорів, що вирішуються обласними, районними та міськими радами, про повноваження яких йдеться у ст. ст. 8-10 Земельного кодексу. Можна припустити, що центральний орган виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин, вирішує земельні спори щодо меж земельних ділянок державної власності, які знаходяться за межами населених пунктів, а обласні та районні ради вправі вирішувати аналогічні межові спори відносно земельних ділянок комунальної власності. Проте прямо це не впливає зі змісту розглянутої земельно-правової норми, і тому зазначене питання потребує свого уточнення на законодавчому рівні.

Одночасно з наведеною земельно-правовою нормою впливає декілька суттєвих обставин. Відомо, що центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин, натепер є Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру, що прямо закріплено у п. 1 Положення про Держгеокадастр України [17]. Місцевими органами Держгеокадастру за Додатком № 1 до постанови Кабінету Міністрів України № 5 від 14 січня 2015 року [18] є відповідні управління в областях та відділи у ра-

йонах. Проте ст. 15-1 Земельного кодексу, яка присвячена повноваженням центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин, не передбачає повноваження щодо вирішення ними земельних спорів. Не передбачені повноваження щодо розгляду земельних спорів і у зазначеному Положенні про Держгеокадастр, а про функції та повноваження його місцевих органів взагалі не згадується у чинному Земельному кодексі. Не передбачені такі функції і для державних адміністрацій, які є органами загального державного управління в регіонах та уповноваженими органами щодо регулювання земельних відносин на місцях.

Можна було б задовольнятися вказівкою ст. 15-1 Земельного кодексу про те, що до повноважень центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин, належить вирішення інших питань, визначених законами України та покладених на нього актами Президента України. Проте його компетенція щодо вирішення земельних спорів не врегульована на законодавчому рівні. Крім цього, чинний Земельний кодекс все ж вимагає вирішення земельних спорів зазначеним державним органом відповідно до закону.

Порядок розгляду і вирішення земельних спорів передбачає низку необхідних вимог, встановлених чинним законодавством, що визначають правомірність започаткування розгляду земельного спору та законність його вирішення. До них слід віднести володіння заявником суб'єктивним правом на конкретну земельну ділянку та реальне порушення цього права, перешкоджання задоволенню законних інтересів землевласника або землекористувача, наявність предмета земельного спору та встановлення правових вимог його сторін, звернення до компетентного органу за захистом порушеного суб'єктивного права та надання відповідних доказів тощо. Усі наведені обставини можуть бути виявлені як у процесі підготовки справи до розгляду, так і під час вирішення земельного спору по суті.

Найбільшу складність для органів, що розглядають земельні спори, становлять питання відокремлення дійсних (реальних) порушень суб'єктивних прав і законних інтересів землевласників і землекористувачів від припущених (уявних) порушень, викликаних юридичною необізнаністю та іншими чинниками. Правові наслідки розгляду таких спорів різні, тому що у першому випадку матиме місце відновлення порушених земельних прав, а у другому – збереження існуючого правового стану. Тому попередня підготовка справи до розгляду з метою визначення всіх умов правомірності порушення спору та правомочності участі у її розгляді має велике значення для законної обґрунтованої вирішення земельного спору.

На необхідність з'ясування зазначених обставин з використанням попереднього судового засідання звертається увага й у постанові пленуму Верховного Суду України від 16 квітня 2004 року. Згідно з п. 25 зазначеної постанови, у

справах про встановлення порядку користування земельною ділянкою співвласників жилого будинку необхідно втребувати: документи про надання її для будівництва та обслуговування жилого будинку й господарських будівель; план земельної ділянки, відведеної в натурі (на місцевості); план цієї ділянки із зазначенням її частин, що перебувають у фактичному користуванні кожного зі співвласників, а також розташованих на ній будівель, плодово-ягідних насаджень; правовстановлюючі документи на будинок із зазначенням розміру часток кожного співвласника; угоду чи рішення суду про поділ будинку в натурі або визначення порядку користування ним; угоду про порядок користування земельною ділянкою, якщо вона мала місце.

Під час підготовки до розгляду справ щодо надання земельної ділянки для ведення фермерського господарства належить втребувати: документи, що підтверджують досвід роботи у сільському господарстві або наявність освіти, здобутої в аграрному навчальному закладі; графічні матеріали про місце розташування земельної ділянки та обґрунтування щодо її розміру; проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки, якщо він був розроблений і затверджений у встановленому порядку тощо.

У справах про відшкодування шкоди або збитків необхідно втребувати: акт комісії, створеної райдержадміністрацією чи виконкомом міської ради для визначення розміру збитків, заподіяних власникам землі та землекористувачам, затверджений органом, що створив таку комісію; проект заходів для приведення у стан, придатний для використання за основним ціловим призначенням, земельних ділянок, наданих у тимчасове користування, та кошторис витрат на це; документи про вартість робіт з приведення в попередній стан зіпсованих або пошкоджених земель і довідку належної служби районної державної адміністрації про середню врожайність відповідних культур та довідку про ринкову ціну цих культур. У разі коли для з'ясування обставин, які мають значення для розгляду справи, необхідні спеціальні знання, суддя під час підготовки справи, а суд – під час її розгляду можуть призначити проведення відповідної експертизи. Наведені вимоги щодо попередньої підготовки земельних справ до розгляду залежно від їх змісту, виду і складу учасників є важливими не тільки для судових органів, а і для органів місцевого самоврядування та центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин.

Вимоги щодо умов та порядку вирішення земельних спорів у разі їх судового розгляду передбачені у відповідних нормах Цивільного процесуального кодексу України, Господарського процесуального кодексу України та Кодексу адміністративного судочинства України. Судовий розгляд земельних спорів здійснюється визначеним складом суду та у передбачені строки, а завершується прийняттям відповідного рішення із визначенням порядку набуття ним чинності, його оскарження

та виконання із дотриманням вимог, передбачених для судових рішень.

Дещо інший порядок встановлений земельним законом для вирішення земельних спорів органами місцевого самоврядування та центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин. По суті, зазначені органи розглядають і вирішують земельні спори у самоврядному й адміністративному порядку. Проте для розгляду земельних спорів вказаними органами також передбачені певні вимоги, зокрема звернення до зазначених органів, строки розгляду і процедури розгляду тощо. Так, згідно зі ст. 159 Земельного кодексу, земельні спори розглядаються центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин, та органами місцевого самоврядування на підставі заяви однієї зі сторін у тижневий строк з дня подання заяви. Спори розглядаються за участю зацікавлених сторін, які повинні бути завчасно повідомлені про час і місце розгляду спору. У разі відсутності однієї зі сторін під час першого розгляду питання і відсутності офіційної згоди на його розгляд за відсутністю однієї зі сторін розгляд спору переноситься. Повторне відкладання розгляду земельного спору може мати місце лише з поважних причин відсутності учасників спору.

Відповідно до змісту вказаної земельно-правової норми, відсутність однієї зі сторін без поважних причин під час повторного розгляду земельного спору не зупиняє його розгляд і прийняття відповідного рішення. У рішенні органу місцевого самоврядування або центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин, визначається порядок його виконання. Рішення передається сторонам у триденний строк, що відраховується з дня його прийняття.

У разі вирішення земельних спорів органами місцевого самоврядування останні мають керуватися не тільки Земельним кодексом, а й положеннями Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» [19]. Так, у зв'язку з тим, що місцеві ради не є постійно діючими органами, працюють у сесійному порядку та скликаються згідно зі ст. 46 вказаного закону за необхідності, але не менше одного разу на квартал, то дотримання встановленого тижневого строку для розгляду ними земельних спорів є проблематичним. Насправді, важко уявити, що сесія ради буде скликана для розгляду виниклого земельного спору саме заради дотримання встановленого кодифікованим земельним законом строку його розгляду.

З метою дотримання зазначеного строку для розгляду і вирішення земельних спорів місцеві ради делегують свої повноваження стосовно їх розгляду органам державної виконавчої влади або виконавчим органам місцевого самоврядування з наступним затвердженням прийнятих ними рішень на черговій сесії ради. У цілому це не суперечить ст. ст. 27, 33, 44 та іншим нормам Закону «Про місцеве самоврядування в Україні». Оскільки розгляд земельних спорів центральним органом

виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин, відбувається в адміністративному порядку, то в процесі їх розгляду можуть застосовуватися відповідні норми Кодексу України про адміністративні правопорушення.

Права і обов'язки сторін мають вагомe значення для об'єктивного та обгрунтованого вирішення земельного спору. Згідно зі ст. 160 Земельного кодексу, 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. Слід також зазначити, що у разі судового розгляду земельного спору сторони наділені усіма процесуальними правами, передбаченими для учасників судового процесу [20].

Виконання рішень центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин, та органів місцевого самоврядування щодо земельних спорів є кінцевою метою їх розгляду і вирішення. Тому зазначені органи вже на стадії прийняття рішення мають передбачити реалістичні заходи щодо його виконання. Згідно зі ст. 161 Земельного кодексу, рішення центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин, та рішення органів місцевого самоврядування вступають у силу з моменту їх прийняття. Проте оскарження зазначених рішень у суді призупиняє їх виконання.

Виконання рішення щодо земельних спорів здійснюється органом, який прийняв таке рішення. Проте виконання рішення не звільняє від відшкодування збитків або втрат сільськогосподарського та лісогосподарського виробництва. Виконання рішення щодо земельних спорів може бути призупинено, або його термін може бути продовжений вищим органом або судом.

Висновки

Проведений аналіз положень чинного законодавства щодо розгляду та вирішення земельних спорів дає підстави для таких висновків і рекомендацій: умови і порядок розгляду, а також система наявних органів та їхні повноваження щодо вирішення земельних спорів є надійними засобами забезпечення охорони і захисту земельних прав фізичних і юридичних осіб, територіальних громад і держави; передача повноважень вирішення земельних спорів щодо меж земельних ділянок за межами населених пунктів, обмежень у використанні земель та земельних сервітутів центральному органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин, на наш погляд, є об'єктивно не виправданим і справляє враження про недовіру

місцевим органам виконавчої влади щодо їх розгляду та вирішення; центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин, натепер є Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру, а її місцевими органами є відповідні управління в областях та відділи у районах, проте ані у ст. 15-1 Земельного кодексу, ані в Положенні про Держгеокадастр не передбачені функції щодо вирішення ними земельних спорів. Отже, задля подолання наявних прогалин у чинному законодавстві та з метою підвищення гарантій захисту земельних прав усіх землевласників і землекористувачів слід визнати доцільним прийняття спеціального законодавчого акта щодо розгляду та вирішення земельних спорів і внесення відповідних змін та доповнень у чинне земельне законодавство.

Список використаних джерел:

1. Конституція України // Відомості Верховної Ради України. – 1996. – № 30. – Ст. 141.
2. Земельний кодекс України // Відомості Верховної Ради України. – 2002. – № 3–4. – Ст. 27.
3. Каракаш І. І. Правові засади вирішення земельних спорів / І. І. Каракаш // Актуальні проблеми держави і права. – Вип. 18. – Одеса: Юридична література, 2004. – С. 642–650.
4. Лейба Л. В. Правове регулювання вирішення земельних спорів : автореф. дис... канд. юрид. наук / Л. В. Лейба. – Харків: 2005. – 20 с.
5. Земельні спори: правові засади вирішення : навчальний посібник / А. В. Котелевець, Л. В. Лейба, М. В. Шульга. – Харків: «Федорко», 2014. – С. 18–19.
6. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо діяльності Міністерства аграрної політики та продовольства України, Міністерства соціальної політики України, інших центральних органів виконавчої влади, діяльність яких спрямовується та координується через відповідних міністрів : Закон України від 16 жовтня 2012 року № 5462-VI // Відомості Верховної Ради України. – 2014. – № 6–7. – Ст. 80.
7. Кривов В. М. Практика розгляду земельних спорів судами та органами виконавчої влади з питань земельних ресурсів: проблеми і шляхи їх вирішення / В. М. Кривов // Земельне право України. – 2006. – № 5. – С. 59–64.
8. Про практику застосування судами земельного законодавства при розгляді цивільних справ : постановою пленуму Верховного Суду України від 16 квітня 2004 року № 7 // Вісник Верховного Суду України. – 2004. – № 6. – Из змінами, внесеними згідно з постановою пленуму Верховного Суду України від 19 березня 2010 року № 2 // Вісник господарського судочинства. – 2010. – № 3.
9. Рішення Конституційного Суду України у справі за конституційним поданням Вищого адміністративного суду України щодо офіційного тлумачення положень частини 1 статті 143 Конституції України, пп. «а», «б», «в», «г» ст. 12 Земельного кодексу України, пункту 1 частини 1 статті 17 Кодексу адміністративного судочинства України по справі № 1-6/2010 від 1 квітня 2010 року № 10-рп/2010 // Офіційний вісник України. – 2010. – № 27. – Ст. 1069.

10. Про деякі питання практики розгляду справ у спорах, що виникають із земельних відносин : постанова пленуму Вищого господарського суду України від 17 травня 2011 року № 6 // Вісник господарського судочинства. – 2011. – № 3. – С. 6.

11. Про деякі питання практики вирішення спорів, пов'язаних з орендою земельних ділянок : оглядовий лист Вищого господарського суду України від 30 листопада 2007 року № 01-8/918 // Вісник господарського судочинства. – 2008. – № 1. – С. 59.

12. Про окремі питання юрисдикції адміністративних судів: постанова пленуму Вищого адміністративного суду України від 20 травня 2013 року № 8 // Вісник Вищого адміністративного суду України. – 2013. – № 2.

13. Щодо розгляду земельних спорів : лист Верховного Суду України від 29 жовтня 2008 року № 19-3767/0/8-08 // Мала енциклопедія нотаріуса. – 2008. – № 6.

14. Про практику застосування судами при розгляді справ окремих норм земельного права : лист Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ від 27 вересня 2012 року № 10-1391/0/4-12 // Судова практика. – 2012. – № 9-10.

15. Про деякі питання застосування норм Земельного кодексу України : лист Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ від 16 січня 2013 року № 10-71/0/4-13 // Судовий вісник. – 2013. – № 1.

16. Бурцев О. В. Правові засади вирішення спорів щодо меж земельних ділянок : автореф. дис... канд. юрид. наук / О. В. Бурцев. – Харків: 2016. – 21 с.

17. Про Державну службу України з питань геодезії, картографії та кадастру : постанова Кабінету Міністрів України від 14 січня 2015 року № 15 // Офіційний вісник України. – 2015. – № 7. – Ст. 164.

18. Про утворення територіальних органів Державної служби з питань геодезії, картографії та кадастру : постанова Кабінету Міністрів України від 14 січня 2015 року № 5 // Офіційний вісник України. – 2015. – № 7. – Ст. 154.

19. Про місцеве самоврядування в Україні : Закон України від 21 травня 1997 року N 280/97-ВР // Відомості Верховної Ради України. – 1997. – № 24. – Ст. 170.

20. Арсенюк А. О. Процесуально-процедурний порядок судового розгляду земельних спорів в Україні : автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. юрид. наук / О. А. Арсенюк. – К.: 2016. – 20 с.

Статья посвящена вопросам рассмотрения и разрешения земельных споров как юридической гарантии охраны и защиты прав на землю физических и юридических лиц, территориальных общин и государства как равноправных субъектов, наделённых соответствующими земельными правами. Автор обращает внимание на то, что современное украинское государство как самая крупная европейская страна по территории и качеству земельных ресурсов в настоящее время не имеет специального органа по регулированию земельных отношений. Недавно созданная Государственная служба Украины по вопросам геодезии, картографии и кадастра с предоставлением ей полномочий центрального органа исполнительной власти, реализующего государственную политику в сфере земельных отношений, по сути, является не управленческим, а техническим органом, в Положении о которой даже не упоминается о рассмотрении и разрешении ею земельных споров.

Ключевые слова: земельные споры, рассмотрение и разрешение земельных споров, охрана и защита прав, субъективные права на землю, гарантии защиты прав на землю, судебная защита земельных прав.

The article is devoted to the issues of consideration and resolution of land disputes as legal guarantees for the protection and protection of land rights of individuals and legal entities, territorial communities and the state as equal subjects empowered with appropriate land rights. The author draws attention to the fact that the modern Ukrainian state as the largest European country in terms of territory and quality of land resources does not currently have a special body for regulating land relations. The newly created State Service of Ukraine for Geodesy, Cartography and Cadastre, with the authority of the central executive authority implementing the state policy in the field of land relations, is in fact not a social managerial body, but a technical body, the Regulation on which does not even mention consideration and the resolution of land disputes.

Key words: land disputes, consideration and resolution of land disputes, protection and protection of rights, subjective land rights, guarantees of protection of land rights, judicial protection of land rights.

