

ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ ВИРІШЕННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ СПОРІВ

Толкач С.М.,

ст. викладач кафедри історії та теорії держави і права,
конституційного та адміністративного права
Чернігівського державного інституту права,
соціальних технологій та праці

Земля для українців споконвіку відігравала одну з ключових ролей як у повсякденному житті, так і в державному значенні. Надзвичайно актуальним є земельне питання і в наші дні.

Відповідно до Конституції України право власності на землю є гарантованим за умови, що це право було набуто і реалізується суб'єктами такого права виключно відповідно до закону (ст.14). У разі порушення цього права кожному гарантується його захист у суді (ст.55). Не позбавлені такого права й особи, які є власниками, постійними користувачами та орендарями земельних ділянок.

Становлення і розвиток сучасних земельних правовідносин, що супроводжується поступовим збільшенням кількості власників земельних ділянок, характеризується й збільшенням кількості різного роду спорів, що виникають у зв'язку з реалізацією права власності чи землекористування.

Належне вирішення земельних спорів – одна з найважливіших гарантій реалізації земельних прав та інтересів суб'єктів, забезпечення принципу верховенства права у земельних відносинах.

Потрібно враховувати, що з реформуванням земельних відносин виникають нові види спорів, які потребують поглибленого дослідження. Це, зокрема, спори, пов'язані з приналежністю земельних ділянок окремим громадянам, територіальним громадам, юридичним особам та іншим суб'єктам, приватизацією земель, спори, що виникають при використанні земельних ділянок на умовах оренди та ін.

Як відомо, стаття 120 Земельного кодексу України виключає автоматичний перехід прав на землю при придбанні будівлі і споруди, а стаття 377 Цивільного кодексу України такої перехід встановлює. Згідно з позицією Держкомзему, норми ЗК України мають пріоритет перед нормами ЦК України як спеціальні, саме вони і повинні застосовуватися. З цим не можна не погодитися, але слід зазначити, що суди не завжди розділяють цю думку.

Незважаючи на численні публікації з обраної тематики, сьогодні досить актуальним є питання місця інституту земельних спорів у системі земельного права. Питанню земельних спорів присвятили свої роботи такі відомі фахівці в галузі земельного права, як О. Погрібний, М. Шульга, В. Семчик, Л. Лейба, Ю. Вовк, Н. Малишева, Б. Єрофєєв та інші.

„Земельний спір” та „земельний конфлікт” співвідносяться як конкретне й загальне, тобто конфлікт ширше за обсягом поняття, а спір у певних випадках може виступати лише його елементом.

Земельний конфлікт визначається як форма максимального загострення соціальних протиріч, пов'язаних із земельними та іншими правами, які проявляються в зіткненні різних соціальних суб'єктів, що призводить до можливості виникнення земельних та інших спорів, урегулювання яких вимагає спеціальних правових механізмів.

Земельний спір розглядається як особливий вид правових відносин, в основі яких знаходяться розбіжності суб'єктів, що проявляються у процесі виникнення, реалізації, зміни чи припинення земельних прав, їх охорони (захисту) у зв'язку з порушенням прав та законних інтересів (чи їх визнанням) власників земельних ділянок, землекористувачів, у тому числі й орендарів земельних ділянок та інших суб'єктів земельних правовідносин.

На підставі дослідження об'єктного й суб'єктного складу земельно-правового спору виокремлюються ознаки, притаманні лише йому. Визначальною ознакою таких спорів вважається те, що вони прямо чи опосередковано стосуються земель у межах території України, земельної ділянки, її частини чи прав на неї, у тому числі на земельну частку (паї). Саме з приводу цього й виникають земельні спори.

Зроблено висновок, що об'єкт земельних спорів визначає їх зміст і предмет. Інакше кажучи, певною мірою об'єкт обумовлює змістовне наповнення і специфіку предмета спорів.

Предмет же земельного спору визначається як заявлена вимога суб'єкта даних правовідносин до компетентного органу щодо забезпечення реалізації належних йому наявних чи майбутніх суб'єктивних прав, а в деяких випадках – щодо зобов'язання інших суб'єктів спору дотримуватися обов'язків, визначених земельним законодавством.

Земельні спори неоднорідні за своїм складом. Серед сукупності земельних спорів самостійне місце посідають спори: з приводу володіння, користування і розпорядження земельними ділянками, що перебувають у власності; щодо розмежування території сіл, селищ, міст, районів та областей; що виникають внаслідок незгоди власників землі або

землекористувачів з рішенням органів державної влади з питань земельних ресурсів чи органів місцевого самоврядування; що виникають з приводу оренди земельних ділянок.

Враховуючи зміст, суб'єктів спору та інші підстави, їх можна класифікувати на окремі групи. Так, земельні спори можна класифікувати за їх суб'єктним складом. З урахуванням цього критерію земельні спори можуть виникати: між громадянами, юридичними особами, територіальними громадами, адміністративно-територіальними одиницями, між громадянами та юридичними особами, спори за участю державних та інших органів, які наділені повноваженнями щодо вирішення земельних спорів.

Якщо за основу класифікації взяти особливості змісту спорів, то можна виділити такі спори: пов'язані з приватизацією земель державної і комунальної власності, спори про належність земельної частки (паю); майнові спори, які пов'язані із земельними відносинами.

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

До першої групи належать спори щодо порушення вимог раціонального використання земель, прав і законних інтересів власників землі, землекористувачів, у тому числі й орендарів. Виникненні спорів другої групи пов'язане з негативним впливом на стан земель як елемент довкілля. Це спори з приводу псування сільськогосподарських та інших земель, забруднення їх хімічними та радіоактивними речовинами, виробничими відходами, стічними водами та ін.

Класифікація земельних спорів можлива й за іншими ознаками.

Земельний кодекс України (ст. 158) визначає органи, що вирішують земельні спори і встановлює порядок розгляду суперечок: земельні спори вирішуються судами (судовий дозвіл), органами місцевого самоврядування і органами виконавчої влади з питань земельних ресурсів (досудовий дозвіл).

Органи місцевого самоврядування вирішують земельні спори у межах населених пунктів щодо меж земельних ділянок, що знаходяться у власності і користуванні громадян, і дотриманні громадянами правил добросусідства, а також спори по розмежуванню меж районів у містах.

Органи виконавчої влади з питань земельних ресурсів вирішують земельні спори щодо меж земельних ділянок поза межами населених пунктів.

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

Земельний кодекс України (ст. 159-161) містить процесуальні норми досудового дозволу земельної суперечки. Підставою розгляду суперечки в досудовому порядку є належно оформлена заява про розгляд земельної суперечки.

За загальним правилом в заяві указується:

1. Найменування органу, в який подається заява.
2. Ім'я (найменування) заявника, адреса і засіб зв'язку.
3. Виклад обставин земельної суперечки.
4. Підтвердження обставин доказами.
5. Прохання (вимоги) заявника.

Розглянемо специфіку вирішення земельних спорів у деяких випадках.

Раніше нерідко межі земельних ділянок визначалися в ході збройних конфліктів, то зараз в цивілізованому суспільстві всі питання, пов'язані з володінням земельною ділянкою, регулюються за допомогою земельного права. А всі конфліктні ситуації та розбіжності з приводу володіння і розпорядження земельними ділянками називають земельними спорами. Коли і чому виникають земельні спори? Часто земельний спір

виникає ще на етапі визначення та встановлення меж земельної ділянки, коли Ваші «сусіди» по ділянці не згодні з межами Вашої земельної ділянки - може відбуватися так зване накладення ділянки на ділянку. Земельні спори можуть виникати з питань використання самої ділянки, якщо вона, наприклад, є спільною власністю кількох осіб. Конфлікт може виникнути і через бажання Вашого сусіда влаштувати прохід до своєї ділянки по території Вашої ділянки.

У сільській місцевості до сільської ради часто звертаються мешканці села (сусіди) з заявами про вирішення межових спорів. Як сільська рада повинна реагувати на такі заяви і чи може вона вирішити такий спір, адже на це є суд?

З точки зору права, ситуація неоднозначна. Стаття 124 Конституції України передбачає, що юрисдикція судів поширюється на всі правовідносини, що виникають у державі. Таким чином, особа має право звернутись безпосередньо до суду за захистом свого порушеного права. Відповідно до рішення Конституційного Суду України від 09.07.2002 № 15-рп/2002 (справа про досудове врегулювання спорів) право особи на звернення до суду за вирішенням спору не може бути обмежене законом, іншими нормативно-правовими актами.

Разом з тим, частина 3 статті 158 Земельного кодексу України (ЗКУ) передбачає, що 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. Це положення слід співвідносити з пп. 5 п. "б" ч. 1 ст. 33 Закону України "Про місцеве самоврядування в Україні", яким вирішення земельних спорів у порядку, встановленому законом, віднесено до відання виконавчих органів сільських, селищних, міських рад.

Порядок розгляду таких спорів передбачений статтею 159 ЗКУ. Підставою є заява однієї із сторін, спір розглядається у місячний термін з дня подання заяви за участю зацікавлених сторін, які повинні бути завчасно повідомлені про час і місце розгляду спору. У разі відсутності однієї із сторін при першому вирішенні питання і відсутності офіційної згоди на розгляд питання розгляд спору переноситься. Повторне відкладання розгляду спору може мати місце лише з поважних причин. У рішенні органу місцевого самоврядування або органу виконавчої влади з питань земельних ресурсів визначається порядок його виконання.

З практичної точки зору, норма не має широкого застосування, оскільки рішення органу місцевого самоврядування не є остаточним, не має механізму примусового виконання, як і чітко встановлених процесуальних аспектів розгляду спору.

Разом з тим, якщо відповідне звернення надходить, земельні спори можуть розглядатись спеціально створеними постійними комісіями органу місцевого самоврядування відповідно до статті 47 Закону України "Про місцеве самоврядування в Україні". Постійні комісії ради є органами ради, що обираються з числа її депутатів, для вивчення, попереднього розгляду і підготовки питань, які належать до її відання, здійснення контролю за виконанням рішень ради, її виконавчого комітету.

За результатами вивчення і розгляду питань постійні комісії готують висновки і рекомендації. Протоколи засідань комісії підписуються головою і секретарем комісії. Перелік, функціональна спрямованість і порядок організації роботи постійних комісій визначаються регламентом відповідної ради та Положенням про постійні комісії, що затверджується радою.

Слід також мати на увазі, що будь-яке рішення органу місцевого самоврядування чи органу виконавчої влади з питань земельних ресурсів, прийняте відповідно до ст. 158 ЗКУ, не є остаточним і може бути переглянуте у суді.

Зразок протоколу узгоджувальної комісії з розгляду земельних спорів з приводу суміжного землекористування надається для ознайомлення та використання.

Інша ситуація виникає, коли до сільської ради звертаються громадяни з проханням надати земельну ділянку для побудови житла, а сільська рада протягом 4-х місяців не надає жодної відповіді згідно зі ст. 121 Земельного кодексу України (ЗКУ) від 25.10.2001 року (із змінами та доповненнями) громадяни України мають право на безоплатну передачу їм земельних ділянок із земель державної або комунальної власності для будівництва й обслуговування жилого будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка) у селах – не більше 0,25 гектара, в селищах – не більше 0,15 гектара, в містах – не більше 0,10 гектара.

Згідно з п. 6 ст. 118 ЗКУ громадяни, зацікавлені в одержанні безоплатно у власність земельної ділянки із земель державної або комунальної власності для, зокрема, будівництва й обслуговування жилого будинку, господарських будівель і споруд (присадибної ділянки) у межах норм безоплатної приватизації, подають клопотання до відповідної сільської ради за місцезнаходженням земельної ділянки. У клопотанні зазначаються цілове призначення земельної ділянки та її орієнтовні розміри. До клопотання додаються графічні матеріали, на яких зазначено бажане місце розташування земельної ділянки, погодження землекористувача (у разі вилучення земельної ділянки, що перебуває у користуванні інших осіб).

Таким чином, порядок приватизації земельних ділянок чітко визначений законодавством, виконання вимог статті 118 ЗКУ є обов'язковим для приватизації земельної ділянки.

Отримати інформацію щодо того, які земельні ділянки вільні для приватизації в межах села, Ви можете безпосередньо в сільській раді. Відповідно до статті 9 Закону України «Про інформацію» від 02.10.1992 р. (із змінами і доповненнями) всі громадяни України мають право на інформацію, що передбачає можливість вільного одержання, використання, поширення та зберігання відомостей, необхідних їм для реалізації ними своїх прав, свобод і законних інтересів, що відповідно до статті 10 забезпечується обов'язком органів місцевого самоврядування інформувати про свою діяльність та прийняті рішення. Допомогу в підготовці необхідних графічних матеріалів для приватизації земельної ділянки Ви можете отримати в землепорядних організаціях, які є розробниками документації із землеустрою відповідно до законодавства.

Разом з тим, п. 7 ст. 118 ЗКУ передбачає, що клопотання про приватизацію земельної ділянки сільська рада розглядає у місячний строк і дає дозвіл на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки або надає мотивовану відмову у його наданні. Бездіяльність сільської ради, або ж немотивовану відмову в приватизації можна оскаржити в суді, або ж звернутись з відповідною скаргою до органів прокуратури.

Отже, як результат дослідження, виокремлюються особливості земельних спорів, наявність яких обумовлена: законодавчим закріпленням і функціонуванням множинності форм власності на землю; багатофункціональністю об'єкта земельно-правових відносин та ін. Їх особливості пов'язані із суб'єктним складом земельних спорів; наявністю екологічного фактора, який виступає домінуючою обставиною, яка зумовлює пріоритет їх вирішення саме нормами земельного законодавства.

Список використаних джерел: 1. Земельний кодекс України: Закон від 25.10.2001 № 2768-III // Відомості Верховної Ради України. – 2002. – № 3. 2. Аграрне право України: підручник / В. З. Янчук, В. І. Андрейцев, С. Ф. Василюк та інші; за ред. В. З. Янчука. – 2-е вид., перероб. та допов. – К.: Юрінком Інтер, 2009. – 720 с. 3. Бусуйок Д. Види обмежень прав на землю / Бусуйок Д. // Підприємництво, господарство і право. – 2006. – №7. – С. 167-170. 4. Лейба Л. В. До питання класифікації земельних спорів / Лейба Л. В. // Державне будівництво та місцеве самоврядування: зб. наук. пр. – Х.: Право, 2003. – С. 207-213. 5. Лейба Л. В. Вирішення земельних спорів – важливий фактор гарантованого використання земельних ресурсів / Лейба Л. В. // Теорія і методи оцінювання, оптимізації використання та відтворення земельних ресурсів: мат. міжнар. наук. конф. у 2-х ч. Ч. 2. – К.: РВПС України НАН України, 2002. – С. 36-39. 6. Погрібний О. Щодо місця інституту земельних спорів / Погрібний О. // Право України. – 2009. – №9. С. 11-14. 7. Подцерковний О. Способи захисту прав у земельних відносинах / Подцерковний О. // Право України. – 2009. – № 9. – С. 34-39.