

ПРОБЛЕМАТИКА РЕГУЛЮВАННЯ СУДОВИХ ЗЕМЕЛЬНИХ СПОРІВ PROBLEMS OF THE REGULATION OF JUDICIAL LAND DISPUTES

Досліджено проблематику судових спорів, які виникають у сфері земельних правовідносин. Під земельними спорами розуміють будь-які спори, що виникають із земельних відносин. Дана оцінка сучасній судовій практиці в земельних спорах. Судова практика в земельних спорах продовжує формуватися, в тому числі через призму вирішення дискусійних питань. Узагальнена практика розгляду судами земельних спорів оцінюється, в основному, як правильна. Ідентифіковано спори із захисту прав на земельні ділянки, які пов'язані зі зверненнями до прокуратури. Перераховані найактуальніші правові позиції в земельних спорах. Поетапно представлена процедура розгляду земельних спорів, яка охоплює п'ять етапів: порушення земельного спору; підготовка до його розгляду; розгляд та розв'язання земельного спору; виконання рішення; оскарження рішення щодо земельного спору. Визначено та описано повноваження органів, які провадять вирішення земельних спорів. До переліку органів, які уповноважені вирішувати земельні спори, належать суди, органи місцевого самоврядування, а також центральний орган виконавчої влади, що реалізує державну політику в сфері земельних відносин. Довіра до виборної місцевої влади є більшою, ніж до системи третейських судів. Надано характеристику судових порядків земельних спорів (цивільний, господарський та адміністративний). У суб'єктів земельного спору часто виникають труднощі із визначенням юрисдикції та предмету позовних вимог. При виконанні своїх повноважень земельні комісії органів місцевого самоврядування допускають помилки, чим порушують права та законні інтереси громадян. Описані типові порушення, яких припускаються земельні комісії органів місцевого самоврядування – розгляд земельного спору без присутності осіб, необґрунтована відмова у вирішенні спору, вихід за межі повноважень, порушення строків, невиконання рішень тощо.

Ключові слова: судові спори, судова практика в судових спорах, органи уповноважені

у вирішенні земельних спорів, земельні комісії органів місцевого самоврядування.

The problems of legal disputes that arise in the field of land legal relations are studied. We understand land disputes as any disputes arising from land relations. This is an assessment of modern judicial practice in land disputes. Judicial practice in land disputes continues to be formed, including through the prism of solving controversial issues. The generalized practice of consideration of land disputes by courts is generally assessed as correct. Disputes on the protection of rights to land plots, which are connected with appeals to the prosecutor's office, have been identified. The most relevant legal positions in land disputes are listed. The procedure for consideration of land disputes is presented step by step, covering five stages: initiation of a land dispute; preparation for its consideration; consideration and resolution of a land dispute; implementation of the decision; appeal of the decision regarding the land dispute. The powers of the bodies that resolve land disputes are defined and described. The list of bodies authorized to resolve land disputes includes courts, local self-government bodies, as well as the central executive body implementing state policy in the field of land relations. Trust in elected local authorities is greater than in the system of arbitration courts. A description of court procedures for land disputes (civil, economic and administrative) is given. Litigants often have difficulty determining jurisdiction and subject matter of claims. In the performance of their powers, land commissions of local self-government bodies make mistakes that violate the rights and legitimate interests of citizens. Described are typical violations that land commissions of local self-government bodies assume – consideration of a land dispute without the presence of persons, unjustified refusal to resolve a land dispute, exceeding the limits of authority, violation of deadlines, non-implementation of decisions and so on.

Key words: court disputes, the court practice in court disputes, bodies authorized to resolve land disputes, land commissions of local self-government bodies.

УДК 351
DOI <https://doi.org/10.32782/pma2663-5240-2023.33.39>

Сандул М.М.

аспірант спеціальності 281 Публічне управління та адміністрування Відкритого міжнародного університету розвитку людини «Україна»
<https://orcid.org/0009-0003-9772-3706>

Скутельник І.В.

аспірант спеціальності 281 Публічне управління та адміністрування Відкритого міжнародного університету розвитку людини «Україна»
<https://orcid.org/0009-0003-0873-8974>

Введення землі як нерухомого майна в цивільний обіг призвело до збільшення кількості земельних власників і користувачів, видів землекористування, що, у свою чергу, призвело до збільшення земельних спорів.

Оскільки у правовій доктрині земельні спори визначаються по-різному, під земельними спорами розуміють будь-які спори, що виникають із земельних відносин. Земельний спір – це суперечка, що впливає із конфлікту між суб'єктами земельних правовідносин про право або обов'язок, і доведення своїх прав на землю з дотриманням встановленої процедури та рівноправності перед законом усіх учасників.

У суб'єктів спору часто виникають труднощі із визначенням юрисдикції та предмету

позовних вимог. Це пояснює декілька причин. По-перше, диспозиція ст. 158 Земельного кодексу України (ЗКУ), що у своїй структурі містить два різні терміни для позначення одного законодавчого положення. Так, у ч. 1, 2 та 3 вживаються поняття «земельний спір», в той час, як у ч. 5 даної статті закріплено термін «спір», який у порівнянні із попереднім терміном є менш конкретизованим і може трактуватись і як спір між землекористувачами чи землевласниками, для вирішення якого один із опонентів скористався позасудовим порядком, і як спір між даними суб'єктами та органом місцевого самоврядування, який виник через незгоду скаржника чи іншої сторони з рішенням такого органу, прийнятим на підставі наявних за

ст. 158 ЗКУ повноважень [2]. По-друге, згідно з ст. 19 Кодексу адміністративного судочинства (КАСУ), юрисдикція адміністративних судів поширюється на публічно-правові спори, зокрема 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 [6].

Судова практика в земельних спорах продовжує формуватися. Серед дискусійних питань можна виділити поновлення договорів оренди землі; постійне користування земельними ділянками; розірвання договорів оренди земельних ділянок, наданих під будівництво. Доцільно розкрити найактуальніші правові позиції в земельних спорах:

- земельна ділянка та будівля на ній, що мають спільну юридичну долю;
- внесення змін до договору оренди землі на підставі зміни нормативно-грошової оцінки земельної ділянки;
- незабудова земельної ділянки в строки, встановлені договором, що є підставою для розірвання договору оренди землі;
- погашення заборгованості з орендної плати за землю на момент звернення до суду, що може бути підставою для розірвання договору оренди землі;
- незаконне надання повторно земельної ділянки для створення фермерського господарства;
- надання земельної ділянки в оренду або власність, що може здійснюватися лише на конкурентних засадах за винятком випадків, встановлених ЗКУ;
- використання земельної ділянки без договору, що тягне за собою можливість звернення до фактичного користувача з позовом про стягнення безпідставно збережених коштів у розмірі орендної плати;
- продаж об'єкта нерухомості, розташованого на земельній ділянці, що зумовлює автоматичний перехід прав на землю до набувача без необхідності укладання окремого договору або розірвання попереднього;
- придбання земельних ділянок водного фонду, що не обумовлює виникнення в особи прав на таку земельну ділянку, оскільки землі водного фонду не можуть перебувати у приватній власності (за винятком замкнених водойм до 3 га);
- державна реєстрація речового права на землю, що не породжує, а лише підтверджує, право на неї.

Узагальнена практика розгляду судами земельних спорів оцінюються, в основному, як правильна. Найбільш розповсюдженими

спорами у сфері земельних відносин є спори, пов'язані з оскарженням рішень органів місцевого самоврядування щодо земельних питань, поновлення, розірвання, внесення змін або визнання недійсними договорів оренди землі. Однак, допускаються помилки при визначенні юрисдикції земельних спорів; застосуванні норм про вилучення земель і відшкодування заподіяних порушенням земельного законодавства збитків; визначенні порядку використання земельної ділянки громадянами, яким належать жилий будинок, господарські будівлі та споруди на праві спільної власності тощо.

Значна кількість спорів із захисту прав на земельні ділянки пов'язана зі зверненнями до прокуратури. Спори стосуються визнання недійсними рішень органів місцевого самоврядування, договорів оренди або придбання земельних ділянок водного, лісового фонду або рекреаційного призначення. Також прокурори оскаржують надання земельних ділянок на позаконкурентних засадах або пільгових умовах фермерським господарствам. Окрему категорію спорів складають стягнення з користувачів земельних ділянок безпідставно збережених коштів у розмірі орендної плати.

Вирішення питань спорів у сфері земельних правовідносин є актуальним як з точки зору правозастосовчої практики загальних судів. Проблематика земельних спорів представлена нечисленною кількістю ґрунтовних та актуальних наукових напрацювань. Серед їх авторів С. Банах та С. Ключа, О. Заєць, Ю.Мягкоход, Д. Коломійцева, Я. Романюк, Л. Майстренко, В. Квак, А. Оксюта тощо.

Мета статті полягає у дослідженні окремих аспектів проблематики судових спорів, які виникають у сфері земельних правовідносин. Земельні спори завжди впливають із конфлікту, суперечок чи полярних поглядів з одного й того ж питання, тобто є не менше двох сторін, які мають протилежні інтереси. Сторонами у спорі є фізичні особи, юридичні особи, які наділені рівними правами та обов'язками у процесі відстоювання своїх інтересів.

Незважаючи на відсутність чіткої регламентації процедури розгляду земельних спорів чинним ЗКУ, на практиці, зазвичай, земельні спори розглядаються за процедурою, яка складається з п'яти стадій:

1. Порушення земельного спору.
2. Підготовка до його розгляду.
3. Розгляд та розв'язання земельного спору.
4. Виконання рішення.
5. Оскарження рішення щодо земельного спору.

Підставою для розгляду земельного спору є заява однієї зі сторін, яку вона подає до органу місцевого самоврядування або центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин. Заява розглядається у тижневий строк з дня її подання. Це відбувається за участі зацікавлених сторін, які повинні бути завчасно повідомлені про час і місце розгляду спору. У разі відсутності однієї зі сторін при першому вирішенні питання та відсутності офіційної згоди на його вирішення розгляд спору переноситься. Повторне відкладання розгляду спору може мати місце лише з поважних причин.

У статтях 159 та 160 ЗКУ зазначені права і обов'язки сторін при розгляді земельних спорів. Так 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 та письмові пояснення, заперечувати проти клопотань та доказів іншої сторони, одержувати копію рішення щодо земельного спору, і в разі незгоди з цим рішенням оскаржувати його.

Відповідно до ст. 158 ЗКУ, до переліку органів, які уповноважені вирішувати земельні спори, належать суди, органи місцевого самоврядування, а також центральний орган виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин.

До компетенції органів місцевого самоврядування віднесено вирішення земельних спорів у межах території територіальних громад щодо меж земельних ділянок, що перебувають у власності і користуванні громадян, обмежень у використанні земель та земельних сервітутів, додержання громадянами правил добросусідства, а також спори щодо розмежування меж районів у містах (ч. 3 ст. 158 ЗКУ). А на органи виконавчої влади з питань земельних ресурсів (нині – Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру) покладені повноваження вирішення земельних спорів щодо меж земельних ділянок за межами населених пунктів; встановлення обмежень у використанні земель та земельних сервітутів (ч. 4 ст. 158 ЗКУ). Зазначимо, що органи місцевого самоврядування та органи з питань земельних ресурсів здійснюють винятково позасудовий розгляд і вирішення земельних спорів.

Розмежування підвідомчості між вищевказаними юрисдикціями здійснено в залежності від предмета спору, зокрема його складності та важливості кінцевого результату для його сторін. При детальному аналізі конструкція

диспозиції ЗКУ виявлено неузгодженість термінології, а саме її синонімічних поняттях. Зокрема, до безмовної компетенції суду відносяться спори щодо користування земельними ділянками приватної власності. При цьому, орган місцевого самоврядування має право вирішувати земельні спори щодо обмежень у використанні земель та земельних сервітутів, що за своєю правовою природою також є формою користування земельною ділянкою.

Центральний орган виконавчої влади, що реалізує державну політику в сфері земельних відносин, вирішує земельні спори щодо меж земельних ділянок за межами населених пунктів, розташування обмежень у використанні земель та земельних сервітутів.

Вирішення земельного спору органами виконавчої влади чи органами місцевого самоврядування – це розв'язання суперечки, що виникла із конфлікту між суб'єктами земельних правовідносин про право або обов'язок, з'ясування їхніх прав на землю з дотриманням встановленої процедури та рівноправності перед законом усіх учасників і викладення результату розгляду цієї суперечки у юридично значущому акті.

Ч. 2 ст. 158 ЗКУ зазначає, що 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. Відповідно до ч. 5 ст. 158 ЗКУ, у разі незгоди власників землі або землекористувачів з рішенням органів місцевого самоврядування, центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин, спір вирішується судом [2]. Вважається, що таке положення суперечить наведеній ст. 124 Конституції України «юрисдикція судів поширюється на всі правовідносини, що виникають у державі», за якою правосуддя здійснюється виключно судом [1].

Земельні спори розглядаються в порядку цивільного, господарського та адміністративного судочинства.

Процесуальний порядок вирішення спорів в порядку цивільного судочинства визначається Цивільним процесуальним кодексом (ЦПК). На деякі особливості його застосування звертається увага у постанові Пленуму ВСУ від 16.04.2004 N 7 «Про практику застосування судами земельного законодавства при розгляді цивільних справ» [9]. Відповідно до ч. 1 ст. 15 ЦПК в порядку цивільного судочинства розглядаються справи щодо «захисту порушених, невизнаних або оспорюваних

прав, свобод чи інтересів, що виникають із цивільних, житлових, земельних, сімейних, трудових відносин» та «інших правовідносин, крім випадків, коли розгляд таких справ проводиться за правилами іншого судочинства» [4].

Земельні спори розглядаються також в порядку господарського судочинства. Відповідно до ст. 12 Господарський кодексу України (ГКУ) господарським судам підвідомчі спори, що виникають при укладанні, зміні, розірванні та виконанні господарських договорів «та з інших підстав» [5]. До них також відносяться спори, пов'язані з укладенням, виконанням та припиненням договорів оренди земельних ділянок, спори щодо встановлення земельних сервітутів, спори про захист права власності та користування земельними ділянками тощо. Особливості вирішення таких спорів розглядаються у роз'ясненні Вищого арбітражного суду України N 02-5/743 від 27.06.2001 «Про деякі питання практики вирішення спорів, пов'язаних із захистом права власності на землю і землекористування» [11].

Відповідно до адміністративного судочинства спори щодо меж земельних ділянок, що перебувають у власності та користуванні громадян, мають вирішуватися органами місцевого самоврядування. Це має відбуватися системно з урахуванням пп. 5 п. «б» ч. 1 ст. 33 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» [7], яким вирішення земельних спорів у порядку, встановленому законом, віднесено до відання виконавчих органів сільських, селищних, міських рад (п. «й» ч. 1 ст. 12 ЗКУ [2]). Існує практика делегування повноважень з розгляду земельних спорів місцевими радами органам виконавчої влади.

Відповідно до пп. 5 п. «б» ч. 1 ст. 33 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» виконавчі комітети сільських, селищних, міських рад наділені делегованим повноваженням з «вирішення земельних спорів у порядку, встановленому законом». Формально таке положення не вступає в суперечність із коментованою нормою, оскільки виконавчий комітет ради створюється радою для здійснення виконавчих функцій і повноважень місцевого самоврядування і входить до системи місцевого самоврядування (ст. 5 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» [7]).

Практично створюються різні комісії з вирішення земельних спорів при виконавчих комітетах рад, які рішенням затверджують результати роботи таких комісій. Проте, зважаючи на відсутність механізму примусового виконання таких рішень, і як наслідок, неможливість досягнення мети вирішення спору, створення такого роду додаткових структур видається невиправданим.

Практики делегування та створення комісій не вважаються раціональними, оскільки «вирішення спорів» органами місцевого самоврядування дуже важко назвати повноваженням. Будь-яке рішення органу місцевого самоврядування не є остаточним і не має механізму примусового виконання, за вирішенням спору до органів місцевого самоврядування зацікавлені особи звертаються хіба що тоді, коли бажають формалізувати наявність спору, усунути можливість закриття провадження в суді через недоведеність його існування.

При виконанні своїх повноважень земельні комісії органів місцевого самоврядування допускають помилки, чим порушують права та законні інтереси громадян (рисунк 1).

Земельні комісії дуже часто нехтують своїм обов'язком щодо завчасного повідомлення зацікавлених сторін про час і місце розгляду земельного спору, що унеможлиблює здійснення сторонами спору. У разі відсутності однієї із сторін при першому вирішенні питання і відсутності офіційної згоди на розгляд питання розгляд спору повинен переноситься.

Поширеною також є відмова земельних комісій у врегулюванні спору, пов'язана з тим, що органи місцевого самоврядування неправильно тлумачать норми земельного законодавства. Неправомірна відмова у вирішенні земельного спору відповідно до порядку, передбаченого статтями 158, 159 ЗКУ, зазвичай, є необґрунтованою

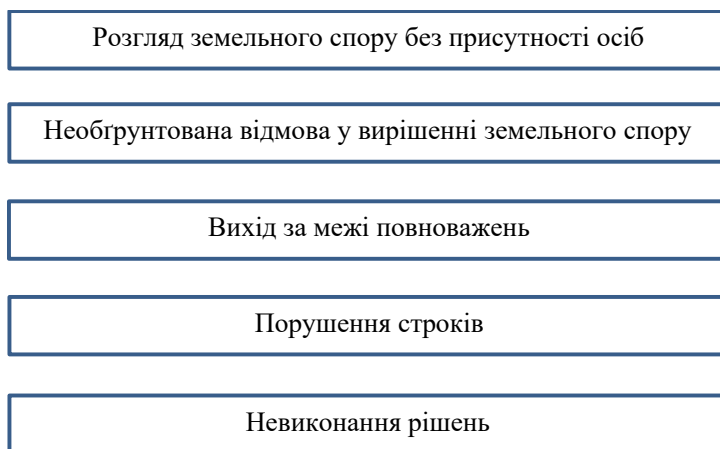


Рис. 1. Типові порушення, яких припускаються земельні комісії органів місцевого самоврядування

та такою, що порушує права осіб на вирішення такого спору земельною комісією, а не в судовому порядку. Зазвичай, при оскарженні, якщо суд встановлює, що відмова була необґрунтованою та незаконною, приймає рішення про зобов'язання земельних комісій органів місцевого самоврядування вирішити земельний спір.

При здійсненні своєї діяльності постійно діючі комісії при прийнятті рішень дуже часто виходять за межі своїх повноважень, що стає підставою для визнання протиправними та скасування таких рішень судом. Слід також зазначити, що, зазвичай, прийняття протиправних рішень, які не входять до повноважень земельних комісій, супроводжуються порушенням процедури прийняття рішень при вирішенні земельних спорів, що відносяться до їх компетенції.

Ще одною типовою помилкою, якої припускаються органи місцевого самоврядування, зокрема, комісії з вирішення земельних спорів є порушення тижневого строку, що починає свій перебіг із дня подання заяви (ч. 1 ст. 159 ЗКУ) [2].

Дуже поширеним є невиконання рішень органами місцевого самоврядування. У цьому випадку рішення, які приймаються, хоча і відповідають закону, але не можуть бути належним чином бути реалізовані у зв'язку з бездіяльністю органів, що їх приймають. Зазвичай, суд визнає таку бездіяльність необґрунтованою та такою що порушує права та законні інтереси громадян, які звернулися із заявою для вирішення земельного спору.

Відповідно до пункту 4 Постанови Пленуму Верховного суду України від 16.04.2004 № 7 «Про практику застосування судами земельного законодавства при розгляді цивільних справ», суди розглядають справи за спорами про межі земельних ділянок, що перебувають у власності чи користуванні громадян-заявників, які не погоджуються з рішенням органу місцевого самоврядування чи органу виконавчої влади з питань земельних ресурсів. У постанові також вказано, що зазначені спори підлягають розгляду місцевими судами, незалежно від того, чи розглядалися вони попередньо органом місцевого самоврядування або органом виконавчої влади з питань земельних ресурсів. Рішення цих органів щодо такого спору не може бути підставою для відмови у прийнятті заяви чи для закриття провадження в порушеній справі.

Порушення правил підвідомчості та підсудності спорів за певних умов, пов'язані із земельними відносинами приховує в собі і загрозу у виді пропуску строку позовної дав-

ності, тому може залишитись незахищеним та невідновленим. Так, звернення з позовом до неналежного суду та з позовом, який у подальшому був залишений без розгляду, не перериває перебігу строку позовної давності, оскільки «обов'язковою умовою переривання позовної давності шляхом пред'явлення позову також є дотримання вимог процесуального закону щодо форми та змісту позовної заяви, правил предметної та суб'єктної юрисдикції та інших, порушення яких перешкоджає відкриттю провадження у справі» [9].

Спори, які виникають у земельних правовідносинах, юрисдикційно відносяться до загальних судів, хоча деякі категорії земельних суперечок законодавством віднесено до підвідомчості органів місцевого самоврядування відповідно до ч. 1 ст. 158 ЗКУ [2]. Логічним є те, що зазначена стаття також містить розмежування компетенції між судовою та муніципальною юрисдикціями. При цьому, довіра законодавця саме до виборної місцевої влади (яку звісно ж не можна ототожнювати як частину системи юстиції) є навіть більшою, аніж до системи третейських судів, оскільки згідно п. 7 ч. 1 ст. 6 Закону України «Про третейські суди» останнім взагалі заборонено розглядати справи у спорах щодо нерухомого майна, включаючи земельні ділянки [8].

Змістом добросусідства за ст. 103 ЗКУ є обов'язок власників та землекористувачів земельних ділянок обирати найменш незручні для своїх сусідів способи використання земельних ділянок. Тобто, вирішення спорів щодо користування земельною ділянкою належить і суду, і відповідному органу місцевого самоврядування, на території якого вона знаходиться. Однак, якщо судова гілка влади вирішує всі без виключення спірні аспекти у користуванні землею, то муніципальна влада уповноважена розглядати лише спори щодо окремих видів користування [2].

Суди першої інстанції поки що не визначились із питаннями підвідомчості органам місцевого самоврядування окремих категорій земельних спорів, оскільки в одному випадку юрисдикція муніципальної влади визнається безапеляційно, в іншому органу місцевого самоврядування відводиться роль третьої особи. В той же час, за п. 6 постанови Пленуму Верховного Суду України від 16.04.2004 року № 7 «Про практику застосування судами земельного законодавства при розгляді цивільних справ», спори щодо додержання правил добросусідства – обов'язку власників і землекористувачів обирати такі способи використання земельних ділянок відповідно до їх цільового призначення, при яких

власникам, землекористувачам сусідніх земельних ділянок завдається найменше незручностей (затінення, задимлення, неприємні запахи, шумове забруднення тощо) [8], – розглядаються судами відповідно до ст. 103–109 ЗКУ і в тому разі, коли вони попередньо не розглядалися відповідним органом місцевого самоврядування чи органом виконавчої влади з питань земельних ресурсів [2]. Тобто, юрисдикція місцевого суду у вирішенні будь-якого земельного спору Пленумом Верховного Суду України визнавалась безумовною та такою, що жодним чином не залежить від підвідомчості органу місцевого самоврядування. Дана позиція є логічною і з огляду на положення ст. 55 Конституції України, яка наголошує, що права і свободи людини і громадянина захищаються судом [1]. Іншими словами, дана норма передбачає, що будь-яке право, майнового чи немайнового характеру в першу чергу захищаються судом. Компетенція ж інших юрисдикційних органів державної влади та місцевого самоврядування щодо розгляду та вирішення земельних спорів закінчується там, де починається судова юрисдикція. З огляду на це, можливість попереднього вирішення певної категорії земельних спорів органом місцевого самоврядування не може розглядатись як «посяганням» законодавця на судову юрисдикцію та обмеження права особи на доступ до правосуддя в цілому. Більше того, надаючи право скривдженій особі звернутись по допомогу спочатку до органу місцевого самоврядування, законодавець дає можливість таким чином зібрати певну доказову базу безпосередньо «на місці» та отримати таким чином фактичну інформацію щодо предмета спору, оскільки органи місцевого самоврядування, на відміну від суду, можуть набагато оперативніше і безперешкодно прибути до місця знаходження земельної ділянки та зафіксувати як поточний стан її меж, так і межових чи геодезичних знаків, перевіривши в такий спосіб дотримання суб'єктами спору норм чинного земельного законодавства, умов земельного сервітуту чи правил добросусідства.

Слід вважати цілком правильною практику судів першої інстанції щодо залишення без руху позовних заяв у тому випадку, якщо в них позивачем не вказано чи використав позивач передбачену у ст. 158 ЗКУ можливість врегулювати спір органом місцевого самоврядування. У тому ж випадку, якщо особа не зверталась за вирішенням майнового земельного спору в позасудовому порядку, а відразу ж подала позовну заяву до суду, логічним є прийняття ухвали про відкриття провадження у справі, незважаючи на те, що спір не вирішувався

органом місцевого самоврядування, хоча і був підвідомчий йому. В той же час, зобов'язання особи вказувати у позові третьою особою орган місцевого самоврядування, мотивуючи дану вимогу нормою ст. 158 ЗКУ є безпідставним та неправомірним, оскільки підвідомчість муніципальній владі певної категорії земельних спорів не свідчить, що вирішення судом майнового спору може вплинути на його права чи обов'язки, а так само не є підставою вимагати від такого органу певної власної позиції щодо цивільного спору. Віднесення до підвідомчості органу місцевого самоврядування певної категорії земельних спорів та закріплене в ч. 5 ст. 158 ЗКУ право незгоди із його рішенням в цьому питанні для власників або землекористувачів, породило нову правову проблему щодо обрання належного способу захисту земельного майнового права у тому випадку, якщо рішення муніципального суб'єкта не задовольняє когось із опонентів у спорі [2].

У розмежування цивільної та адміністративної юрисдикції додало рішення Конституційного Суду України від 01.04.2010 р. № 10-рп/2010 [10] у справі за конституційним поданням Вищого адміністративного суду України щодо офіційного тлумачення положень частини першої ст. 143 Конституції України [1], пунктів «а», «б», «в», «г» ст. 12 ЗКУ [2], в якому Суд зазначив, що «положення п. 1 ч. 1 ст. 17 КАСУ [6] 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. 1 ч. 1 ст. 17 КАСУ 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» [10].

Деякі позивачі замість цивільного позову, предметом якого є захист конкретного земельного права, звертаються з адміністративним позовом про скасування рішення органу місцевого самоврядування, який у відповідності до ст. 158 ЗКУ вирішив певний земельний спір. Разом з тим, вибір адміністративної юрисдикції для вирішення земельного спору в даному випадку є процесуальною помилкою та є підставою до повернення позовної заяви позивачу.

Якщо рішенням органу місцевого самоврядування, прийнятим у відповідності до ст. 158 ЗКУ, не погоджується сторона спору, то

належним способом захисту прав чи інтересів власників (землекористувачів) у разі існування земельного спору, як було розглянуто таким органом місцевого самоврядування, є звернення до суду цивільної юрисдикції із позовом про вирішення існуючого між власником (землекористувачем) земельного спору, а не подання позову, предметом якого є оскарження рішення вказаного органу. Лише такий алгоритм дій позивача призведе до ефективного захисту порушеного, невизнаного чи оспорюваного земельного майнового права, в той час як зміна чи скасування рішення органу місцевого самоврядування істотно не вплине на майнові правовідносини сторін земельного спору.

Будь-який судовий спір, пов'язаний із земельними відносинами, підвідомчий суду, а зазначені у ст. 158 ЗКУ [2] певні відокремлені категорії земельних спорів підвідомчі органам муніципальної влади. Однак, особі, право якої порушене, невизнане чи оспорюється кимось стороннім надано право вибрати один із уповноважених суб'єктів, до якого слід звернутися для вирішення певного спірного аспекту. При цьому, незалежно від того суд або ж орган місцевого самоврядування буде обраний стороною в якості «арбітра» земельного спору, результатом такого звернення має бути правильно обраний спосіб захисту порушеного, невизнаного чи оспорюваного земельного права.

ЛІТЕРАТУРА:

1. Конституція України від 28.06.1996 р. № 254к/96-ВР. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254к/96-вр#Text>. (дата звернення: 28.01.2023).
2. Земельний кодекс України від 25.10.2001 р. № 2768-III. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text>. (дата звернення: 28.01.2023).
3. Цивільний кодекс України від 16.01.2003 р. № 435-V. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text>. (дата звернення: 28.01.2023).
4. Цивільний процесуальний кодекс України від 18.03.2004 р. № 1618-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1618-15#Text>. (дата звернення: 28.01.2023).

zakon.rada.gov.ua/laws/show/1618-15#Text. (дата звернення: 28.01.2023).

5. Господарський кодекс України від 16.01.2003 р. № 436-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/436-15#Text>. (дата звернення: 28.01.2023).

6. Кодекс адміністративного судочинства України від 06.07.2005 № 2747-IV. URL: <https://kodeksy.com.ua/kas.htm> (дата звернення: 28.01.2023).

7. Закон України «Про місцеве самоврядування в Україні». Документ 280/97-ВР. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/280/97-%D0%B2%D1%80#Text> (дата звернення: 30.01.2023).

8. Закон України «Про третейські суди» Документ 1701-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1701-15#Text> (дата звернення: 30.01.2023).

9. Постанови Пленуму Верховного Суду України № 7 від 16.04.2004 року «Про практику застосування судами земельного законодавства при розгляді цивільних справ» URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/va007700-04#Text> (дата звернення: 28.01.2023).

10. Рішення Конституційного Суду України від 01.04.2010 р. № 10-рп/2010 URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/v010p710-10#Text> (дата звернення: 28.01.2023).

11. Роз'яснення Вищого арбітражного суду України N 02-5/743 від 27.06.2001 «Про деякі питання практики вирішення спорів, пов'язаних із захистом права власності на землю і землекористування» URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/v_743800-01#Text (дата звернення: 28.01.2023).

12. Лісова Т. В. Особливості захисту земельних прав у процесі здійснення реєстраційних дій / Шульга М.В., Шульга Т.М. *Право і суспільство*. 2022. № 4.

13. Хомінець С. В. Сучасний стан правового регулювання реєстраційної діяльності у сфері реєстраційних відносин / М. В. Шульга, Д. М. Данілік. *Аналітично-порівняльне правознавство*. 2022. № 3.

14. Чирик А. О. Об'єднання земельних ділянок як підстава виникнення права спільної часткової власності. *Право і суспільство*. 2018. № 3/2 С. 98–103.

15. Чирик А. О. Окремі особливості земельної ділянки як об'єкта права спільної часткової власності. *Юридичний науковий електронний журнал*. 2022. № 1. С. 165–167.

16. Шульга М.В., Ігнатенко І. В., Федчишин Д. В. Законодавчі новели щодо вирішення земельних спорів. *Прикарпатський юридичний вісник*. 2022. № 1 (42). С. 75–81.