

**НАЦІОНАЛЬНИЙ ЮРИДИЧНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
імені Ярослава Мудрого
Кафедра адміністративного права
Кафедра екологічного права
Кафедра земельного та аграрного права**

АКТУАЛЬНІ ПИТАННЯ ЮРИСДИКЦІЇ У ЗЕМЕЛЬНИХ СПОРАХ

***Збірник тез наукових доповідей учасників
Всеукраїнського круглого столу, присвяченого пам'яті
доктора юридичних наук, професора, академіка НАПрН України
Юрія Прокоповича Битяка
(м. Харків, 28 березня 2025 р.)***

Електронне наукове видання



**Харків
2025**

УДК 349.41(082)
А43

*Рекомендовано
до поширення через мережу Інтернет
кафедрою земельного та аграрного права
Національного юридичного університету
імені Ярослава Мудрого
(протокол № 10 від 28.02.2025 р.)*

Р е д а к ц і й н а к о л е г і я

*Д. В. Лученко – д-р юрид. наук, проф.;
Т. В. Курман – д-р юрид. наук, проф.*

Актуальні питання юрисдикції у земельних спорах : збірник тез
А43 наукових доповідей учасників Всеукраїнського круглого столу,
присвяченого пам'яті доктора юридичних наук, професора,
академіка НАПрН України Юрія Прокоповича Битяка (м. Харків,
28 березня 2025 р.) / за заг. ред. Д. В. Лученка, Т. В. Курман. –
Харків : Нац. юрид. ун-т імені Ярослава Мудрого, 2025. – 258 с. –
Електронне наукове видання. –
<https://nauka.nlu.edu.ua/nauka/vnd/zbirnyky-naukovyh-konferenczij/>
ISBN 978-617-8198-14-5

Збірник містить тези наукових доповідей учасників Всеукраїнського круглого столу, присвяченого пам'яті доктора юридичних наук, професора, академіка НАПрН України Юрія Прокоповича Битяка, що відбувся 28 березня 2025 р. на базі Національного юридичного університету імені Ярослава Мудрого.

Збірку розраховано на широке коло читачів, зокрема, на науковців, викладачів, аспірантів, студентів вищих юридичних навчальних закладів, суддів, адвокатів, фахівців у галузі права та всіх, хто інтересується питаннями юрисдикції у земельних спорах..

*Видається мовою оригіналу в авторській редакції.
Відповідальність за зміст наукової праці несе її автор.*

УДК 349.41(082)
ISBN 978-617-8198-14-5 © Національний юридичний університет
імені Ярослава Мудрого, 2025

ЗМІСТ

ВІТАЛЬНЕ СЛОВО	8
----------------------	---

ДОПОВІДІ УЧАСНИКІВ КРУГЛОГО СТОЛУ

Бакай Ю. Ю.

Деякі аспекти вирішення земельних спорів	10
--	----

Батигіна О. М.

Захист земельних прав суб'єктів агробізнесу в адміністративному порядку через звернення до колегії з розгляду скарг у сфері державної реєстрації	13
--	----

Біла А. В.

Захист прав особи у земельних спорах: адвокатська стратегія та судова практика	16
--	----

Бойко І. В.

Вплив закону України «Про адміністративну процедуру» на сферу земельних відносин	20
--	----

Бредіхіна В. Л.

Деякі питання захисту екологічних інтересів при вирішенні справ у спорах, що виникають із земельних відносин	24
--	----

Внукова Н. М.

Оцінка пошукової активності в Google теми земельних спорів у контексті екологічного права	30
---	----

Гаращук В. М.

До проблеми визначення адміністративної юрисдикції в земельній сфері.....	33
---	----

Гордєєв В. І.

Окремі питання судової юрисдикції при розгляді земельних спорів	37
---	----

Данілік Д. М.

Щодо захисту прав суб'єктів земельно-надрових відносин	41
--	----

Єрмоленко В. М.

Первісна роль земельного права у визначенні юрисдикційних повноважень щодо вирішення земельних спорів	43
---	----

Заєць О. І.

Форми захисту земельних прав: теоретичні аспекти та законодавчі новації	47
---	----

Зінченко Я. С.

Публічний інтерес як ключовий критерій юрисдикції земельних спорів	51
--	----

Ігнатченко І. Г.

Земельні справи і земельні спори в аспекті розгляду та оскарження	54
---	----

Ільницький О. В.

Залежність способів захисту у земельних спорах у різних видах судочинства: сутнісність чи формальність зумовленостей 58

Ковтун О. М.

Законопроект № 12089: захист «добросовісного набувача» чи узаконення дерибану земель та індульгенція на незаконну забудову? 63

Коломоєць Т. О.

Закон України № 3993-IX дійсно (не) визначає особливості адміністративного провадження адміністративних справ у сфері земельних відносин? 66

Кондратенко Д. Ю.

Правове регулювання використання земель оборони в умовах воєнного стану 70

Корнієнко Г. С.

Земельні спори за участю фермерських господарств 74

Костяшкін І. О.

Актуальні проблеми підвідомчості спорів щодо набуття прав на земельну ділянку 76

Крестьянінов О. О., Безсонова М. В.

Європейські тренди при розгляді земельних спорів господарськими судами 79

Кулинич П. Ф.

Чи можливий захист прав на земельні ділянки, які припинили існування як об'єкти цивільних прав 84

Кульчій І. М.

Деякі юрисдикційні питання земельних спорів за участю фермерських господарств: практика верховного суду 88

Курман Т. В.

Щодо земельних спорів у сфері сільськогосподарського землевикористання 91

Лейба Л. В.

До питання про підвідомчість земельних спорів 94

Липницька Є. О.

Щодо повернення незаконно вилучених земель у власність держави та громад: ризики проекту закону № 12089 98

Лісова Т. В.

До питання розгляду земельних спорів щодо права користування чужою земельною ділянкою шляхом встановлення сервітуту 102

Миронюк Р. В.

Особливості правового регулювання розгляду адміністративних справ про примусове відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності 105

Нежевело В. В.

Колізійність правового аспекту в питанні викупу земельних ділянок

фізичними особами, належних їм на праві постійного користування	110
Онiщенко О. Ю.	
Правові позиції верховного суду щодо розмежування судових юрисдикцій у земельних спорах	113
Покальчук М. Ю.	
Земельні спори щодо отримання земельної ділянки учасником бойових дій	118
Похиленко І. С.	
Право постійного користування землею в перехідний період: новели законодавства та їхні наслідки	120
Рибалко К. В.	
Особливості адміністративного провадження під час реалізації державної земельної політики в контексті повноважень територіальних органів держгеокадастру	122
Рой О. В.	
Щодо окремих питань оскарження індивідуальних актів органів місцевого самоврядування у сфері земельних відносин	129
Романенко Л. В.	
Адміністративно-правове регулювання використання земельних ділянок, на яких розташовані спортивні споруди	131
Рябченко Я. С.	
Досудове врегулювання земельних спорів за участю медіатора: деякі аспекти законодавчого регулювання	135
Саркісова Т. Б.	
Умови прийнятності заяви до Європейського суду з прав людини щодо захисту земельних прав	138
Соловйова О. М.	
Відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності	142
Стаматіна М. В.	
Питання практичного застосування норм закону України «Про адміністративну процедуру» при вирішенні питань регулювання земельних відносин органами місцевого самоврядування	146
Станіславський В. П.	
Правові проблеми державної реєстрації договору оренди землі та додаткової угоди	149
Суєтнов Є. П.	
Законодавчі новели примусового відчуження приватних земель в умовах воєнного стану	154
Таш'ян Р. І.	
Деякі питання розмежування юрисдикції у земельних спорах (на прикладі орендних відносин)	159
Тимощук В. П.	
Про важливість загальної адміністративної процедури для	

«земельної сфери»	161
Тихий П. В.	
Земельні спори у практиці східного апеляційного господарського суду	166
Туєва О. М.	
До питання про спори у сфері правонаступництва сільськогосподарських підприємств	171
Уркевич В. Ю.	
Юрисдикційність земельних спорів: практика Великої Палати Верховного Суду	174
Федчишин Д. В.	
Спеціальне використання водних біоресурсів: проблеми судової практики	181
Фролов О. О.	
Земельно-технічна експертиза як спосіб посилення судового захисту	184
Шарапова С. В.	
Щодо правової природи земельних відносин як передумови виникнення публічно-правового спору	187
Шульга М. В., Малохліб О. С.	
Судовий захист права власності при самочинній забудові земельних ділянок	189
Шуміло О. М.	
Правові аспекти реалізації права власності на земельні ділянки для особистого селянського господарства в умовах воєнного стану	193
Шутяк С. В.	
Актуалізація дискусії про публічно-правову природу земельних відносин	196
Юшкевич О. Г.	
Дитина як учасник земельних правовідносин	200

НАУКОВІ ДОПОВІДІ МОЛОДИХ УЧЕНИХ

Іщенко Є. М.	
Цифровізація адміністративної процедури у земельних справах	203
Костогризів О. В.	
Адміністративний порядок реквізиції як підстави припинення права власності на землю	206
Круговий С. В.	
Деякі практичні аспекти ведення державного реєстру рибогосподарських водних об'єктів (їх частин)	210
Мірошніченко О. В.	
Окремі правові аспекти забезпечення цифрової трансформації	

відносин у сфері сільськогосподарського землевикористання	213
Навроцький В. А.	
До питання захисту права приватної власності на земельну ділянку	216
Роман Н. О.	
Судова практика у спорах, пов'язаних із самочинним будівництвом	218
Таран М. М.	
Особливості розгляду адміністративним органом земельних спорів щодо меж земельних ділянок, що перебувають у власності та користуванні громадян	222
Шаповал Д. В.	
Деякі питання вирішення спорів у сфері просторового планування	225

НАУКОВІ ДОПОВІДІ СТУДЕНТІВ

Гладиш А. О.	
Розмежування юрисдикції спорів, що виникають із земельних відносин за участю фермерських господарств	229
Гудима Я. І.	
Проблеми реалізації адміністративних процедур при оформленні прав на земельні ділянки	232
Дорош В. М.	
Особливості позасудового врегулювання земельних конфліктів: адміністративно-правовий вимір	236
Здепська В. С., Собченко В. С.	
Віднесення земельних спорів до адміністративної юрисдикції як форма захисту земельних прав	239
Кривошей О. М.	
Юрисдикція межових земельних спорів	242
Лещенко С. О.	
Публічно-правові аспекти регулювання рекультивації земель	246
Новікова В. О.	
Деякі питання вирішення земельних спорів	250
Цимбаліст А. Д.	
Деякі аспекти визначення предметної підсудності земельних спорів: розмежування цивільної та господарської юрисдикцій	254

ВІТАЛЬНЕ СЛОВО

Шановні учасники Круглого столу «Актуальні питання юрисдикції у земельних спорах»!

Щиро вітаю вас з початком роботи Круглого столу, присвяченого вкрай актуальній тематиці, яка в рамках сьогоднішнього заходу об'єднала представників юридичної науки, зокрема, науки адміністративного, земельного, аграрного та екологічного права, а також практиків – представників суддівського корпусу, органів Держгеокадастру, адвокатів та ін.

Всіх учасників Круглого столу об'єднало спільне прагнення напрацювати єдині підходи й розробити практичні рекомендації щодо розв'язання актуальних правозастосовних і юрисдикційних проблем при розгляді земельних спорів. Адже земельні спори є однією з найбільш складних категорій спорів, що розглядаються на сьогодні судами цивільної, господарської та адміністративної юрисдикції. У зв'язку з набранням чинності Законом України «Про адміністративну процедуру» і внесенням відповідних змін до земельного законодавства стосовно впровадження адміністративної процедури до сфери земельних відносин, виникає питання, чи вплине це на вирішення юрисдикційних питань при розгляді земельних спорів і якщо так, то яким чином?

Водночас потребує глибокого і критичного аналізу й вплив на сферу земельних відносин скасування Господарського кодексу України, що матиме наслідком перетворення державних та комунальних сільськогосподарських підприємств на корпоративних суб'єктів, що, ймовірно, зумовить збільшення кількості земельних спорів.

Й оскільки юридична наука не може стояти осторонь, а навпаки, має стати флагоманом у вирішенні вказаних проблем, кафедрою адміністративного права, кафедрою земельного та аграрного права та кафедрою екологічного права було ініційовано проведення даного Круглого столу. Хочу висловити вдячність Голові Ради адвокатів Харківської області Вікторії Валентинівні Гайворонській за підтримку даної ініціативи й активну участь в організації і проведенні цього заходу. Впевнений, що лише спільні зусилля науковців і практиків мають реальний потенціал до втілення в життя.

Окремо хочу відзначити, що сьогоднішній наш захід є особливим, меморіальним, адже його присвячено пам'яті видатного вченого, доктора юридичних наук, професора, академіка Національної академії правових наук України, заслуженого діяча науки і техніки України, Почесного громадянина Харківської області, багаторічного завідувача кафедри адміністративного права і проректора нашого Університету – Юрія Прокоповича Битяка. Так співпало, що сьогодні, 28 березня 2025 року виповнилась 2 річниця з дня смерті Юрія Прокоповича. Ми пам'ятаємо його не лише як видатного вченого-правознавця, наукова спадщина

якого й досі виступає підґрунтям для досліджень у галузі адміністративного права, але й як непересічну особистість, талановитого організатора, добру і мудру людину зі щирою душею, прекрасного вчителя і педагога, що навчав не одне покоління студентів й підготував цілу плеяду учнів. Саме тому цей науковий захід вирішено пам'яті Юрія Прокоповича Битяка.

Глибоко переконаний, що фахові доповіді спікерів і плідна дискусія учасників цього заходу заохочуватимуть до жвавого наукового обговорення і поглиблення досліджень у вказаній сфері, а результати нашої спільної праці стануть вагомим внеском у розв'язання актуальних правових та юрисдикційних проблем, що виникають про розгляді земельних спорів, сприятимуть узагальненню наукових підходів й розробці практичних рекомендацій, що стануть основою для подальшого вдосконалення чинного земельного, екологічного, адміністративного законодавства, для формування сталої судової практики і розв'язання юрисдикційних колізій при вирішенні земельних спорів, для подолання викликів, які на сьогодні постали перед юридичною наукою і практикою, а також сприятимуть відновленню України та її сталому розвитку у повоєнний період.

Від імені ректорату Національного юридичного університету імені Ярослава Мудрого бажаю всім учасникам Круглого столу активної і плідної дискусії та високих результатів!

Анатолій ГЕТЬМАН
*ректор Національного юридичного університету
імені Ярослава Мудрого,
доктор юридичних наук, професор,
академік Національної академії правових наук України,
заслужений діяч науки і техніки України,
лауреат Державної премії України в галузі науки і техніки*

ДОПОВІДІ УЧАСНИКІВ КРУГЛОГО СТОЛУ

Бакай Юлія Юріївна

кандидатка юридичних наук, доцентка,
доцентка кафедри земельного та аграрного права
Національного юридичного університету
імені Ярослава Мудрого

ДЕЯКІ АСПЕКТИ ВИРІШЕННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ СПОРІВ

Земельні спори – це особливий вид правовідносин, 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 та землекористувачів, а також інших суб'єктів земельних правовідносин [1, с. 263].

Відповідно до статей 158 та 158-1 Земельного кодексу України земельні спори вирішуються судами, органами місцевого самоврядування та шляхом медіації. При цьому, 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 [2].

Варто зазначити, що судовий захист земельних прав в національній судовій системі має міжюрисдикційний характер, адже земельні спори розглядають і вирішують загальні, господарські та адміністративні суди. Для розмежування судової юрисдикції враховуються такі критерії як: суб'єктний склад правовідносин; предмет спору; характер спірних матеріальних правовідносин; вказівка в законі на вид судочинства, в якому розглядається визначена категорія справ. Разом з тим, слушною є думка В.Ю. Уркевича щодо визначення юрисдикційності земельних спорів – критерій визначення юрисдикції має бути максимально простим та зрозумілим; один спір має вирішуватися судами лише один раз; відповідачем у справі має бути та особа, з якою дійсно існує юридичний спір; унеможливлення звернення до суду з вимогами, що не підлягають судовому розгляду; запобігання штучному створенню преюдиції, потребі для вирішення одного спору ініціювати інші процеси в судах різних юрисдикцій [3].

Враховуючи те, що питання підвідомчості земельних спорів вже тривалий час залишається невизначеним через відсутність чіткого законодавчого регулювання цієї категорії спорів та їх прив'язки до конкретної юрисдикції, позиція касаційного суду змінювалась і продовжує змінюватися залежно від конкретного періоду часу. Протягом років були різні підходи до трактування законодавства щодо того, яка юрисдикція повинна розглядати земельні спори.

Отже, на сьогодні не існує єдиного підходу до визначення, чи повинні земельні спори підпадати під цивільну, господарську чи адміністративну юрисдикцію. Це питання залишається дискусійним, і відсутність чіткого розмежування між цими юрисдикціями призводить до неоднозначності в практиці розгляду земельних спорів, що ускладнює їх вирішення та може спричиняти додаткові труднощі для фізичних та юридичних осіб.

31 березня 2020 р. до Верховної Ради України було подано проект Закону України «Про внесення змін до Господарського процесуального кодексу України щодо підвідомчості спорів, що виникають у сфері земельних відносин та спорів щодо нерухомого майна» №3296. Зазначеним законопроектом було запропоновано віднести справи у спорах, що виникають у сфері земельних відносин до юрисдикції господарських судів незалежно від складу сторін спору. Доцільність віднесення земельних спорів до компетенції господарських судів обумовлена тим, що у таких спорах однією зі сторін є приватні особи, незважаючи на участь у них суб'єкта владних повноважень, в абсолютній більшості є приватноправовими. В свою чергу приватноправові спори розглядаються цивільними та господарськими судами. Загальновідомою є обставина, що місцеві загальні суди перевантажені справами, господарські суди найшвидше з поміж інших юрисдикцій розгляд справи та показники завантаженості господарських судів дозволяють передати їм на розгляд дані категорії спорів. Крім того, віднесення розгляду земельних спорів до господарських судів надасть можливість зменшити навантаження на адміністративні та цивільні суди, які на даний час не в змозі впоратись із наявним у них навантаженням, що має наслідком порушення розумних строків розгляду справ, а відтак і права на суд, гарантованого кожному Конституцією України та Конвенцією про захист прав людини і основоположних свобод [4]. На жаль, даний законопроект не був прийнятий, хоча даний підхід – концентрація земельних спорів в єдиній юрисдикції, дійсно мав би позитивний ефект, який би суттєво зменшив міжюрисдикційні спори у сфері земельних правовідносин.

Згідно з ч. 3 ст. 158 Земельного кодексу України органи місцевого самоврядування вирішують земельні спори 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 [2].

Вирішення земельного спору органами виконавчої влади або органами місцевого самоврядування полягає у розв'язанні конфлікту, що виник між учасниками земельних правовідносин щодо їхніх прав або обов'язків, визначенні їхніх прав на землю з дотриманням встановленої процедури та принципу рівності перед законом для всіх сторін, а також оформленні результату розгляду спору у формі юридично значущого документа.

17 лютого 2022 р. було прийнято Закон України «Про адміністративну процедуру» №2073-IX [5], який встановив новий порядок взаємодії органів виконавчої влади, органів влади Автономної Республіки Крим, органів місцевого самоврядування, їх посадових осіб, інших осіб, уповноважених здійснювати функції публічної адміністрації та фізичних й юридичних осіб. Разом з тим, 8 жовтня 2024 р. було прийнято Закон України №3993-IX «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо захисту інтересів власників земельних часток (паїв), а також застосування адміністративної процедури у сфері земельних відносин» [6], яким було доповнено Земельний кодекс України главою 3-1, що визначила особливості адміністративної процедури саме у сфері земельних відносин.

Адміністративною процедурою у сфері земельних відносин є визначений законом порядок оскарження рішень, дій чи бездіяльності органу публічного управління, їх посадових осіб, правовим результатом якого є прийняття рішення або юридично значущої дії індивідуального характеру – адміністративного акту, спрямованого на набуття, зміну, припинення чи реалізацію земельних прав та/або обов'язків окремої особи (осіб).

Правовою базою для вирішення земельних спорів шляхом адміністративної процедури є Земельний кодекс України, Закон України «Про адміністративні послуги» від 6 вересня 2012 р. №5203-VI, Закон України «Про державний контроль за використанням та охороною земель» від 19 червня 2003 р. №963-IV, Закон України «Про землеустрій» від 22 травня 2003 р. №858-IV, Розпорядження Кабінету Міністрів України «Деякі питання надання адміністративних послуг через центри надання адміністративних послуг» від 16 травня 2014 р. №523-р тощо.

Земельні спори, які можна вирішити шляхом адміністративної процедури охоплюють різні напрями. Наприклад, можна оскаржити рішення органів державної влади чи місцевого самоврядування, що здійснюють розпорядження землями щодо: надання, зміни або припинення права користування земельною ділянкою; надання дозволу на розроблення проєктів землеустрою; встановлення меж земельної ділянки; оренди земельної ділянки та ін. Разом з тим, можуть бути оскаржені дії або бездіяльність посадових осіб, уповноважених надавати адміністративні послуги у сфері земельних відносин, а також вчинення процедурних дій, прийняття процедурних рішень в сфері державного контролю за використанням й охороною земель та у сфері землеустрою.

Таким чином, вирішення земельних спорів через адміністративну процедуру має низку переваг. По-перше, воно є швидшим, ніж судовий розгляд, що особливо актуально в умовах завантаженості судів. По-друге, адміністративне вирішення спорів є менш витратним, оскільки не передбачає необхідність сплати судових зборів. Водночас, якщо особа не згодна з рішенням адміністративного органу, вона має право звернутися до суду для захисту своїх інтересів.

Список використаних джерел

1. Земельне право: підруч. 3-тє вид., доп. і перероб.; за ред. М.В. Шульги. Харків: Юрайт, 2023. 592 с.
2. Земельний кодекс України від 25.10.2001 р. №2768-III. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text>
3. Уркевич В. Юрисдикційність земельних спорів. Круглий стіл «Ринок землі: судова практика та питання державної реєстрації». м. Львів, 19 листопада 2021 р. URL: https://supreme.court.gov.ua/userfiles/media/new_folder_for_uploads/supreme/Uriskic_zem_spor_prezent_2021.pdf
4. Про внесення змін до Господарського процесуального кодексу України щодо підвідомості спорів, що виникають у сфері земельних відносин та спорів щодо нерухомого майна: Проект Закону України від 31.03.2020 р. № 3296. URL: http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4_1?pf3511=68510
5. Про адміністративну процедуру: Закон України від 17.02.2022 р. №2073-IX. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2073-20?find=1&text=зем#w1_3
6. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо захисту інтересів власників земельних часток (паїв), а також застосування адміністративної процедури у сфері земельних відносин: Закон України від 08.10.2024 р. №3993-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3993-20#Text>.

Батигіна Олена Михайлівна

кандидатка юридичних наук, доцентка,
доцентка кафедри конституційного,
адміністративного, екологічного та трудового права
Полтавського юридичного інституту
Національного юридичного університету
імені Ярослава Мудрого

ЗАХИСТ ЗЕМЕЛЬНИХ ПРАВ СУБ'ЄКТІВ АГРОБІЗНЕСУ В АДМІНІСТРАТИВНОМУ ПОРЯДКУ ЧЕРЕЗ ЗВЕРНЕННЯ ДО КОЛЕГІЇ З РОЗГЛЯДУ СКАРГ У СФЕРІ ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ

Земельні права є основою для стабільного функціонування агробізнесу, розвитку сільського господарства та забезпечення продовольчої безпеки України. Захист земельних прав суб'єктів агробізнесу в адміністративному порядку є важливим аспектом правового регулювання земельних відносин, що забезпечує ефективне використання земельних ділянок для сільськогосподарських потреб. Це питання охоплює багато напрямків, способів та суб'єктів, що дозволяють вирішувати земельні спори та захищати права власників або

користувачів земельних ділянок без необхідності звернення до суду, мова йде про можливість захисту порушених земельних прав та інтересів в адміністративному порядку.

Згідно зі статтею 158 Земельного кодексу України визначаються органи, що наділені компетенцією вирішувати земельні спори – це суди та органами місцевого самоврядування. Окрім того статтею 158-1 ЗК України згадується і про можливість врегулювання земельних спорів шляхом медіації. Прямої вказівки про інші способи та суб'єктів вирішення земельних спорів саме в адміністративному порядку в ЗК України не згадується. Хоча на практиці цей перелік можна доповнити.

Важливо наголосити, що у складі Міністерства юстиції України діє офіс протидії рейдерству (на правах департаменту). В аграрній сфері рейдерство доволі часто стосується саме порушення земельних прав. Також при Міністерстві юстиції України створено Колегію з розгляду скарг у сфері державної реєстрації, яка є постійно діючим консультативно-дорадчим органом при Міністерстві юстиції України та його територіальних управліннях, що в межах повноважень, визначених Порядком розгляду скарг на рішення, дії або бездіяльність державного реєстратора, суб'єктів державної реєстрації, територіальних органів Міністерства юстиції (постанова Кабінету Міністрів України від 25.12.2015 № 1128), здійснює колегіальний розгляд скарг у сферах державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень і державної реєстрації юридичних осіб, фізичних осіб – підприємців і громадських формувань. За результатами розгляду скарги у сфері державної реєстрації колегія формує висновок, а Мін'юст чи відповідний територіальний орган приймає рішення про задоволення скарги у сфері державної реєстрації або про відмову в її задоволенні з підстав, передбачених законом.

Отже, якщо порушення земельних прав відбувається шляхом внесення змін до відповідних державних реєстрів, то постраждалий суб'єкт агробізнесу може звернутися до Колегії зі скаргою. З практики в аграрній сфері колегія скасовувала незаконну реєстрацію землі та іншої нерухомості.

Потрібно звернути увагу на існуючу судову практику з приводу оскарження сформованих Колегією висновків і прийнятих Мін'юстом на їх підставі рішень, які з тих чи інших причин не відповідають вимогам закону. Так, згідно прямої вказівки закону, а саме ч. 10 ст. 34 Закону України «Про державну реєстрацію юридичних осіб, фізичних осіб – підприємців та громадських формувань» від 15.05.2003 року № 755-IV рішення, дії або бездіяльність Мін'юсту та його територіальних органів можуть бути оскаржені до суду. Це у тому числі стосується і наказу Мін'юсту. У постанові ВС від 11.10.2021 року у справі № 910/5971/20 колегія суддів у складі суддів палати для розгляду справ щодо корпоративних спорів, корпоративних прав та цінних паперів Касаційного господарського суду дійшла висновку, що предметом оскарження в цій

категорії спорів є саме наказ Мін'юсту про задоволення скарги у сфері державної реєстрації і додаткових вимог у позовній заяві зазначати непотрібно. Належним відповідачем буде саме Міністерство юстиції України [1].

Ще одна проблема – це підсудність спорів щодо оскарження висновків колегії у сфері державної реєстрації. Відповідь на це питання дає судова практика. Так, Велика Палата Верховного суду у постанові від 18.12.2019 у справі № 826/13961/17 висловила позицію, що визначальною ознакою справи адміністративної юрисдикції є суть (зміст, характер) спору. Публічно-правовий спір, на який поширюється юрисдикція адміністративних судів, є спором між учасниками публічно-правових відносин і стосується саме цих відносин. Спір щодо оскарження результатів розгляду скарг у сфері державної реєстрації має приватноправовий характер, якщо він обумовлений порушенням або загрозою порушення приватного права чи інтересу, як правило майнового, конкретного суб'єкта, що підлягає захисту в спосіб, передбачений законодавством для сфери приватноправових відносин, навіть якщо до порушення приватного права чи інтересу призвели управлінські дії суб'єктів владних повноважень [2]. Отже, в разі оскарження наказу Мін'юсту або його територіальних органів, результатами якого є скасування державної реєстрації права власності на нерухоме майно, або скасування реєстраційних дій в Єдиному державному реєстрі юридичних осіб, фізичних осіб – підприємців та громадських формувань, такий спір має приватноправовий характер і підлягає розгляду в господарських судах України.

Незалучення суб'єктів оскарження та інших заінтересованих осіб до розгляду справи Колегією може стати підставою для оскарження наказу Мін'юсту. У постанові від 23.03.2021 року у справі № 480/388/19 Верховний Суд у складі колегії суддів Касаційного адміністративного суду дійшов висновку, що законодавство встановлює не право, а обов'язок комісії під час розгляду скарги запросити до цього процесу суб'єктів оскарження та інших заінтересованих осіб, які зазначені у скарзі або встановлені відповідно до відомостей у реєстрі, надати цим особам копію скарги та доданих до неї матеріалів і своєчасно повідомити осіб, запрошених до розгляду скарги по суті, про час і місце її розгляду. Запрошення відповідних осіб має на меті не лише поінформувати їх про розгляд скарги, але й забезпечити їм реальну можливість взяти участь у засіданні з тим, щоб їхні пояснення були прийняті та враховані, тобто, щоб усі заінтересовані особи у розгляді вказаної скарги були почуті. На думку суду неповідомлення скаржника та/або його представника, суб'єкта оскарження та інших заінтересованих осіб, зазначених у скарзі, не може вважатися формальним порушенням [3].

Недотримання скаржником строків звернення зі скаргою та вимог щодо її оформлення згідно постанови Верховного суду у складі Колегії суддів КГС від 10.11.2021 року у справі № 910/9855/20 може стати

підставою вмотивованого рішення про відмову у розгляді скарги без розгляду її по суті у формі наказу [4].

Ці напрямки забезпечують ефективний захист земельних прав суб'єктів агробізнесу та сприяють стабільному розвитку земельних відносин в Україні.

Ефективний захист земельних прав суб'єктів агробізнесу в адміністративному порядку є ключем до стабільного розвитку аграрного сектору країни та забезпечення продовольчої безпеки.

Список використаних джерел

1. Постанова Верховного Суду у складі суддів палати для розгляду справ щодо корпоративних спорів, корпоративних прав та цінних паперів Касаційного господарського суду від 11.10.2021 р. у справі № 910/5971/20 URL:

<http://iplex.com.ua/doc.php?regnum=101989926&red=1000036d182ab03297e8220383555a528f4692&d=5>

2. Постанова Великої Палати Верховного Суду від 18.12.2019 у справі № 826/13961/17 URL:

<http://iplex.com.ua/doc.php?regnum=86877167&red=10000340c9eeb6d013365808d5e14cefe99fbe&d=5>

3. Постанова Верховного Суду у складі колегії суддів Касаційного адміністративного від 23.03.2021 р. у справі № 480/388/19 URL: <http://iplex.com.ua/doc.php?regnum=95749725&red=100003f1365d1f457b833f5547e0d367cf94fc&d=5>

4. Постанова Верховного Суду у складі Колегії суддів Касаційного господарського суду від 10.11.2021 р. у справі № 910/9855/20 URL: <http://iplex.com.ua/doc.php?regnum=101099924&red=100003c9b2d3135472e3d378ea44931afb3ca9&d=5>

Біла Альона Валеріївна

старший викладач кафедри права,
заступник керівника Юридичної клініки кафедри права
ВНЗ «Університет імені Альфреда Нобеля»

ЗАХИСТ ПРАВ ОСОБИ У ЗЕМЕЛЬНИХ СПОРАХ: АДВОКАТСЬКА СТРАТЕГІЯ ТА СУДОВА ПРАКТИКА

У сучасних умовах, зважаючи на складність правових відносин у сфері земельних спорів, питання захисту прав особи набуває особливої актуальності. Земельне право характеризується високою нормативною регламентацією, численними адміністративними процедурами та швидко змінною судовою практикою, що вимагає від адвокатів не лише високої кваліфікації, але й глибокого розуміння як внутрішньодержавних, так і міжнародних правових стандартів.

Право власності, яке гарантується Основним Законом – Конституцією України є одним із основних прав людини [1]. У випадках, коли національні судові інстанції не забезпечують належний рівень захисту, звернення до Європейського суду з прав людини є доцільним. Згідно із статтею 1 Протоколу №1 до Конвенції про захист прав людини і основоположних свобод (ратифікований: 17.07.1997), будь-яке втручання в право власності має бути законним, необхідним та пропорційним [2]. Практика ЄСПЛ демонструє, що систематичні порушення процесуальних норм можуть стати підставою для ухвалення рішення на користь заявника, що є важливим інструментом для захисту прав власників земельних ділянок.

Актуальність обраної теми полягає у тому, що захист прав особи у земельних спорах зумовлена зростанням кількості суперечок, пов'язаних із порушенням права власності, незаконним вилученням земельних ділянок та невідповідністю адміністративних рішень вимогам законодавства. У цьому контексті адвокатські стратегії повинні базуватися на ретельному аналізі матеріальних та процесуальних норм, що враховують як внутрішньодержавні стандарти (зокрема, чинні положення Земельного кодексу України), так і міжнародні правові зобов'язання, зокрема положення Європейської конвенції з прав людини (Конвенції про захист прав людини і основоположних свобод) [3], [5]. Важливим є також використання сучасних методів альтернативного вирішення спорів, що дозволяє уникнути затяжних судових процесів.

Інститут адвокатури виступає наріжним каменем правової системи України, адже саме адвокати забезпечують ефективний захист прав і свобод громадян, сприяють реалізації принципів справедливості та законності, а також виступають гарантом правового процесу відповідно до положень Закону України «Про адвокатуру та адвокатську діяльність» [4]. Роль адвоката, як незалежного правозахисника, полягає не лише у представництві інтересів клієнта в суді, але й у консультуванні, медіації та профілактиці конфліктів. Завдяки високому професіоналізму та дотриманню етичних норм, адвокатура сприяє формуванню правової культури, що є надзвичайно важливим для стабільного функціонування правової держави.

Адвокатська діяльність, заснована на принципах незалежності, конфіденційності та професійної етики, є невід'ємною складовою правової системи України. Завдяки досвіду та знанням адвокатів, клієнти отримують ефективний захист від порушень їхніх прав, що особливо важливо у спорах, пов'язаних із земельними відносинами.

Сучасна судова практика, зокрема звернення до Європейського суду з прав людини (далі – ЄСПЛ) та застосування альтернативних методів вирішення спорів, таких як медіація, свідчать про комплексний підхід до забезпечення правової захищеності.

Слід наголосити, не менш важливим є питання безпосередньої участі адвоката у процесі захисту прав клієнтів. Адвокатський супровід

починається з детального аналізу обставин справи, що включає перевірку правового статусу земельної ділянки, аналіз первинної документації, кадастрових даних та ідентифікацію фактів порушення прав клієнта, складання аргументованої правової позиції та застосування альтернативних методів вирішення спорів. У ситуаціях, коли судовий розгляд може бути тривалим, адвокат може ініціювати використання медіації або переговорів, що сприяє досягненню компромісного рішення та збереженню ділових відносин між сторонами.

Наприклад, при незаконному вилученні земельної ділянки необхідно встановити, чи відповідають рішення органів місцевого самоврядування вимогам чинним положенням Земельного кодексу України [5]. Відомо, що недотримання процесуальних норм може стати підставою для скасування рішень органів влади, що підтверджується судовою практикою Верховного Суду України. Адвокат повинен ретельно дослідити всі фактичні обставини справи та сформулювати аргументовану позицію на основі доказів і експертних висновків.

Альтернативні методи вирішення спорів, зокрема медіація, набувають все більшої популярності у сфері земельних відносин. Медіація дозволяє сторонам досягти компромісу без звернення до судових інстанцій, що сприяє економії часу, ресурсів і зниженню ризиків ескалації конфлікту. Адвокат, що виступає в ролі посередника, має забезпечити дотримання принципів нейтральності, рівноправності та добросовісності під час медіаційного процесу.

Тобто, адвокат не тільки захищає права клієнта, але й активно сприяє оптимізації процесу вирішення конфліктів, забезпечуючи належну юридичну підтримку на всіх етапах спору.

Аналізуючи судову практику, у Постанові від 06 березня 2024 року у справі № 902/1207/22 (провадження № 12-80гс23, URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/118036819>) Велика Палата Верховного Суду (далі – ВП ВС) зробила висновки щодо правової природи договору оренди землі, значення державної реєстрації правочину і державної реєстрації речових прав на землю та меж реалізації сторонами договору оренди землі засади свободи договору. Так, ВП ВС зазначила, що договір оренди землі є консенсуальним договором (орендодавець зобов'язаний передати орендареві земельну ділянку), який установлює такі права сторін у зобов'язальних правовідносинах: для орендаря – право вимагати передати йому у володіння й користування земельну ділянку; для орендодавця - право на орендну плату та право вимагати використання ділянки відповідно до договору і законодавства. Важливим є висновок ВП ВС про те, що концепція розмежування дати укладення договору оренди землі і дати набрання ним чинності властива законодавству, яке діяло до 01 січня 2013 року. Однак після відповідних законодавчих змін слід розмежовувати момент укладення договору оренди землі (це момент досягнення сторонами згоди з усіх істотних умов та підписання для договорів з 01 січня 2013 року), з якого у його

сторін виникають права і обов'язки в зобов'язальних правовідносинах, і момент виникнення на підставі вказаного правочину речового права, який пов'язаний з моментом державної реєстрації такого права (третє речення ч. 1 ст. 19 Закону України «Про оренду землі»).

У Постанові від 05 червня 2024 року у справі № 914/2848/22 (провадження № 12-66гс23, URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/120396090>) ВП ВС висловилося щодо особливостей оренди землі комунальної власності, зокрема щодо використання нормативної грошової оцінки для визначення розміру орендної плати за такі землі, а також щодо ефективного способу захисту в разі зміни розміру орендної плати у зв'язку зі зміною нормативної грошової оцінки. ВП ВС наголосила на тому, що договір оренди землі є цивільно-правовим договором оренди (найму), що регулюється ЦК України, іншими нормативними актами. Особливості правового регулювання відносин з оренди землі обумовлюються, зокрема, формою власності на земельні ділянки, що орендуються. Норми, що регламентують розмір, форму та порядок внесення орендної плати за землі державної та комунальної власності, характеризуються більшим ступенем імперативності регулювання порівняно з такими за землі приватної власності.

Підсумовуючи вищевикладене, можна однозначно стверджувати, що захист прав особи у земельних спорах є складним та багатогранним процесом, який вимагає від адвокатів високої професійної компетенції, оперативності та стратегічного мислення. Ретельне виявлення порушень прав клієнта дозволяє сформулювати міцну аргументовану позицію, що слугує основою для подальшого звернення як до національних судових інстанцій - Верховного Суду України, так і до Європейського суду з прав людини. Крім того, застосування альтернативних методів вирішення спорів, таких як медіація, дозволяє забезпечити більш гнучкий підхід до вирішення конфліктів, сприяючи відновленню довіри між сторонами та мінімізуючи ризик подальшої ескалації суперечок. Завдяки грамотному використанню адвокатських стратегій, інтеграції сучасних правових норм та альтернативних методів вирішення спорів, захист прав клієнтів у земельних спорах може бути значно посилений. Розширення інституту адвокатури та впровадження новітніх підходів до вирішення конфліктних ситуацій є запорукою стабільності та ефективності правового процесу в Україні.

Список використаних джерел

1. Конституція України: Закон України від 28.06.1996 № 254к/96-ВР. Дата оновлення: 01.01.2020. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254%D0%BA/96%D0%B2%D1%80#Text> (дата звернення: 05.03.2025).
2. Протокол до Конвенції про захист прав людини і основоположних свобод: Міжнародний документ від 20.03.1952. URL:

https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/994_535#Text (дата звернення: 05.03.2025).

3. A Convention to protect your rights and liberties. The European Convention on Human Rights. URL: <https://www.coe.int/en/web/human-rights-convention> (дата звернення: 06.03.2025).

4. Про адвокатуру та адвокатську діяльність: Закон України від 05.07.2012 № 5076-VI. Дата оновлення: 15.11.2024. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/5076-17#Text> (дата звернення: 05.03.2025).

5. Земельний кодекс України: Закон України від 25.10.2001 № 2768-III. Дата оновлення: 07.02.2025. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text> (дата звернення: 05.03.2025).

Бойко Ірина Володимирівна

кандидатка юридичних наук, доцентка,
доцентка кафедри адміністративного права
Національного юридичного університету
імені Ярослава Мудрого

ВПЛИВ ЗАКОНУ УКРАЇНИ «ПРО АДМІНІСТРАТИВНУ ПРОЦЕДУРУ» НА СФЕРУ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН

15 грудня 2023 року набрав чинності Закон України «Про адміністративну процедуру» (ЗАП) [1]. Цей Закон імплементує стандарти належного адміністрування в національне правове поле. Він наближає українське законодавство до європейських норм, що сприяє успішності євроінтеграційного руху України.

ЗАП є законом загального характеру. Він відіграє роль основного законодавчого акта для публічної адміністрації, який регулює відносини адміністративних органів із фізичними та юридичними особами.

Запровадження ЗАП вимагає приведення у відповідність до його приписів норм спеціальних законів. І така робота вже здійснена Верховною Радою України. Так 10 жовтня 2024 р. набув чинності Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України у зв'язку з прийняттям Закону України «Про адміністративну процедуру» (Закон № 4017) [2]. Цим Законом внесено зміни до 196 законів, у тому числі кодексів, з метою їх узгодження із ЗАП.

Окремо відбувалося розроблення змін і доповнень до так званих «земельних» законів. Результатом цієї роботи стало прийняття Верховною Радою України Закону «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо захисту інтересів власників земельних часток (паїв), а також застосування адміністративної процедури у сфері земельних відносин» (Закон № 2992) [3].

Ці законодавчі акти, хоча й мають однакову мету – узгодження

спеціальних законодавчих актів із Законом України «Про адміністративну процедуру», вирішують це завдання по-різному. Закон № 4017 зв'язує 196 законодавчих актів із ЗАП через таке формулювання: «Відносини щодо прийняття, набрання чинності, оскарження в адміністративному порядку, виконання, припинення дії адміністративних актів у сфері.... регулюються Законом України «Про адміністративну процедуру» з урахуванням особливостей, визначених цим Законом». Такою нормою охоплюються всі питання адміністративного провадження – від прийняття адміністративного акта до припинення його дії. Натомість Закон № 3993 в 14 законодавчих актах вніс доповнення такого змісту: «Вчинення процедурних дій, прийняття процедурних рішень у сфері ... здійснюється в порядку, встановленому Законом України «Про адміністративну процедуру», з урахуванням особливостей, визначених цим Законом та статтею 17-2 Земельного кодексу України». Підхід, застосований у Законі № 3993, обмежується лише прив'язкою до ЗАП у частині вчинення процедурних дій і прийняття процедурних актів; у той же час не роблячи акценти на адміністративному акті. Крім того, цим Законом доповнено Земельний кодекс України статтею 17-2 «Особливості адміністративного провадження адміністративних справ у сфері земельних відносин». Ця норма не має тільки невдалу назву, але й змістовно неякісна, на що ми звертали увагу у публікаціях [4; 5].

У зв'язку з тим, що Закон № 3993 встановлює особливості адміністративного провадження у земельних справах, які не узгоджуються з положеннями ЗАП, Європейська комісія у Звіті в межах Пакета розширення ЄС-2024 вказала на необхідність усунення таких недоліків законодавчих актів [6].

У сфері земельних органи виконавчої влади та місцевого самоврядування приймають низку адміністративних актів, як-то: рішення про передачу / відмову у передачі особі земельної ділянки, надання / відмова в наданні дозволу на розроблення проєкту землеустрою, затвердження / відмова у затвердженні проєкту землеустрою, видача / відмова у видачі / позбавлення сертифіката сертифікованого інженера – землепорядника, внесення / відмова у внесенні відомостей про реєстрацію земельної ділянки в Державний земельний кадастр, винесення припису про зобов'язання приведення земельної ділянки у попередній стан, прийняття постанови про накладення адміністративного стягнення. А відтак і прийняття таких рішень / вчинення юридично значущих дій має відбуватися передусім у відповідності до Закону України «Про адміністративну процедуру».

Найбільш значимий вплив ЗАП на сферу земельних відносин проявляється в наступних питаннях.

Заяви із земельних питань, які отримують органи державної влади та місцевого самоврядування, обов'язково мають бути зареєстровані, як того вимагає ст. 42 ЗАП. На даний момент заяви щодо здійснення державної реєстрації земельної ділянки, подані особами до

Держгеокадастру, обробляються за допомогою програмного забезпечення і за наявності в них певних недоліків, приміром, відсутності електронного підпису, не можуть бути зареєстровані. Це суперечить підходам, закладеним у ЗАП, і потребує зміни програм, із якими працюють органи Держгеокадастру.

ЗАП запровадив у вітчизняне правове поле категорію заінтересованих осіб, що особливо значимо для сфери земельних відносин. Вирішення питання про виділення земельної ділянки, приміром, під будівництво торговельних центрів або розміщення небезпечних об'єктів може негативно впливати на права, свободи або законні інтереси жителів прилеглих територій. А отже, такі особи можуть бути залучені до адміністративного провадження щодо виділення земельної ділянки, що означає можливість подання ними заперечень і пояснень із питань, що стосуються справи; і найважливіше – адміністративний орган повинен з огляду на принцип пропорційності знайти збалансоване рішення, в тому числі зобов'язати адресата до певної поведінки на користь заінтересованих осіб.

Новелою ЗАП є також положення про доступ всіх учасників провадження (і адресата, і заінтересованих осіб) до матеріалів справи. Адміністративний орган зобов'язаний ознайомити осіб за їх клопотанням з матеріалами, що стосуються справи, крім відомостей, які відповідно до закону віднесені до інформації з обмеженим доступом. Це сприятиме обізнаності всіх учасників провадження з обставинами справи і виробленню їх позицій щодо вирішення справи.

ЗАП встановлює обов'язок адміністративних органів мотивувати рішення, які негативно впливають на права, свободи та законні інтереси особи. Ця вимога є певним викликом для органів місцевого самоврядування, які приймають рішення у земельних справах шляхом голосування депутатів. Відмови у виділенні земельних ділянок, а також позитивні рішення для адресата, але ті, які негативно впливають на заінтересованих осіб, згідно ЗАП потребують обґрунтування. І ця вимога є запобіжником щодо зловживань адміністративними органами при прийнятті рішень у земельних справах.

Важливим положенням ЗАП є правило щодо набрання адміністративним актом законної сили з моменту доведення такого акта до відома особи. Це означає, що в адресата виникає обов'язок виконати адміністративний акт не раніше, ніж він дізнався про нього. Крім того, з фактом доведення акта до відома особи пов'язаний перебіг строку на його оскарження.

Одним із значимих принципів адміністративної процедури є гарантування ефективних засобів правового захисту, який серед іншого підсилює можливості для адміністративного оскарження. Це досягається через утворення комісій з розгляду скарг при адміністративних органах, над якими відсутні органи вищого рівня, які зазвичай розглядають скарги на рішення, дії та бездіяльність адміністративних органів. За умови

створення комісії з розгляду скарг, приміром, органи місцевого самоврядування зможуть переглядати свої ж рішення в порядку адміністративного оскарження. Такі можливості забезпечують право особи на захист у позасудовому (адміністративному) порядку, що є більш оперативним, ефективним і простішим способом вирішення спору, який виникає в особи з адміністративним органом.

ЗАП встановив правила щодо забезпечення виконання адміністративних актів у примусовий спосіб. Їх застосування дозволить органам державної влади та місцевого самоврядування бути ефективними, приміром, коли вони вимагають від особи звільнити самовільно зайняту земельну ділянку або використовувати землю у відповідності до її цільового призначення.

Право припиняти дію адміністративних актів через їх відкликання та визнання недійсними є важливим інструментом забезпечення діяльності органів виконавчої влади та місцевого самоврядування. Саме на цьому було акцентовано в Рішенні Конституційного Суду України у справі про скасування актів органів місцевого самоврядування від 2009 року [7]. Підставами для прийняття таких рішень можуть бути публічні інтереси, невиконання адресатом обов'язків, покладених на нього адміністративним актом, допущення неправильного застосування норм матеріального права та порушення процедурних норм при прийнятті адміністративних актів та деякі інші.

Найбільш болючою проблемою ст. 17-2 Земельного кодексу України є положення ч. 3, згідно якої визнати недійсними рішення органів державної влади, Верховної Ради Автономної Республіки Крим, Ради міністрів Автономної Республіки Крим, органів місцевого самоврядування у сфері земельних відносин, їх посадових осіб, на підставі яких виникають речові права на земельні ділянки, надається дозвіл (згода) на розроблення документації із землеустрою або відмова в його (її) наданні, надається погодження або відмова у погодженні документації із землеустрою, вносяться відомості до Державного земельного кадастру (зміни до таких відомостей), надаються такі відомості (відмова в їх наданні) можна лише за рішенням суду. Такий підхід по суті блокує можливість самому адміністративному органу так б мовити «виправити помилку», допущену ним раніше, адже законодавство не регламентує порядок звернення адміністративного органу до суду з позовною заявою про визнання недійсним його ж рішення. В цій частині має відбутися переосмислення законодавцем підходів до вирішення питання правового регулювання визнання недійсним протиправного адміністративного акта, що стосується земельних відносин.

Список використаних джерел

1. Про адміністративну процедуру: Закон України 17.02.2022 р. № 2073-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2073-IX#Text>

2. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України у зв'язку з прийняттям Закону України «Про адміністративну процедуру»: Закон України № 4017-IX від 10.10.2024 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/4017-20#Text>

3. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо захисту інтересів власників земельних часток (паїв), а також застосування адміністративної процедури у сфері земельних відносин: Закон України № 3993 від 8.10.2024 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3993-20#Text>

4. Бойко І.В. Рецепт упорядкування земельних відносин – у Законі України «Про адміністративну процедуру». URL: <https://uplan.org.ua/analytics/retsept-uporiadkuvannia-zemelnykh-vidnosyn-u-zakoni-ukrainy-pro-administrativnu-protseduru/>

5. Бойко І.В. Законодавчий Франкенштейн* або особливості адміністративного провадження у земельних справах. URL: <https://uplan.org.ua/analytics/zakonodavchij-frankenshtejn-abo-osoblyvosti-administrativnogo-provadhennya-u-zemelnyh-spravah/>

6. Звіт Європейської Комісії у межах Пакета розширення Європейського Союзу 2024 року. URL: [https://enlargement.ec.europa.eu/document/download/1924a044-b30f-48a2-99c1-](https://enlargement.ec.europa.eu/document/download/1924a044-b30f-48a2-99c1-50edeac14da1_en?filename=Ukraine%20Report%202024.pdf&fbclid=IwZXh0bgNhZW0CMTAAR2-R0ykY-V0c8UFYB4i--Lh9_dUjNGyqm50mttOnU8UYjx3V-UF4er0MpY_aem_QvElaluirxCtthErZsAVNw)

[50edeac14da1_en?filename=Ukraine%20Report%202024.pdf&fbclid=IwZXh0bgNhZW0CMTAAR2-R0ykY-V0c8UFYB4i--Lh9_dUjNGyqm50mttOnU8UYjx3V-UF4er0MpY_aem_QvElaluirxCtthErZsAVNw](https://enlargement.ec.europa.eu/document/download/1924a044-b30f-48a2-99c1-50edeac14da1_en?filename=Ukraine%20Report%202024.pdf&fbclid=IwZXh0bgNhZW0CMTAAR2-R0ykY-V0c8UFYB4i--Lh9_dUjNGyqm50mttOnU8UYjx3V-UF4er0MpY_aem_QvElaluirxCtthErZsAVNw)

7. Рішення Конституційного Суду України у справі за конституційним поданням Харківської міської ради щодо офіційного тлумачення положень частини другої статті 19, статті 144 Конституції України, статті 25, частини чотирнадцятої статті 46, частин першої, десятої статті 59 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» (справа про скасування актів органів місцевого самоврядування) від 16.04.2009 р. № 7-пп/2009. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/v007p710-09#Text>

Бредіхіна Вікторія Леонідівна

кандидатка юридичних наук, доцентка,
доцентка кафедри екологічного права
Національного юридичного університету
імені Ярослава Мудрого,
провідний науковий співробітник
відділу правового регулювання
структурно-технологічного розвитку економіки
НДІ правового забезпечення
інноваційного розвитку НАПрН України

ДЕЯКІ ПИТАННЯ ЗАХИСТУ ЕКОЛОГІЧНИХ ІНТЕРЕСІВ ПРИ ВИРІШЕННІ СПРАВ У СПОРАХ, ЩО ВИНИКАЮТЬ ІЗ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН

В сучасних непростих умовах значущість дотримання екологічного законодавства під час здійснення господарської та іншої діяльності, реалізація та захист екологічних прав та інтересів багатьох учасників суспільних відносин набуває особливої актуальності. Це також важливо з огляду на необхідність утримання на належному рівні природно-ресурсного потенціалу нашої країни, відновлення її продуктивних сил, збереження генофонду Українського народу та його майбутніх поколінь.

Зазначимо, що питання реалізації та захисту екологічних інтересів неодноразово розглядались науковцями, практиками, управлінцями. Однак, не вдаючись до дискусії щодо самого поняття екологічного інтересу, визначимо, що в рамках тематики круглого столу, присвяченого актуальним питанням вирішення земельних спорів, екологічні інтереси пропонуємо розглядати за своїм змістом як сукупність законних вимог учасників суспільних відносин (держави, територіальних громад, громадян), спрямованих на збереження і відновлення навколишнього природного середовища, його природних систем; забезпечення екологічно збалансованого природокористування, збереження та відновлення природно-ресурсної бази країни; забезпечення екологічно безпечних умов для життя й здоров'я населення. Виходячи з цього, екологічні інтереси, що зазвичай зачіпаються в процесі розгляду земельних справ, можуть носити як публічний, так і приватний характер.

Однією із гарантій реалізації та захисту екологічних інтересів є дотримання екологічного законодавства в процесі використання земель. Відзначимо, що серед обов'язків власників земельних ділянок та землекористувачів, закріплених у ст. ст. 91 та 96 Земельного кодексу (далі – ЗК) України, передбачена принципова обов'язковість додержуватися вимог законодавства про охорону довкілля; підвищувати родючість ґрунтів та зберігати інші корисні властивості землі; дотримуватися правил добросусідства та обмежень, пов'язаних з встановленням земельних сервітутів та охоронних зон [1]. Важливість цього підтверджують приписи як земельного законодавства, так і екологічного, порушення яких призводить до настання юридичної відповідальності і часто є предметом розгляду в рамках судових проваджень, в тому числі й під час вирішення земельних спорів. Зокрема, ст. 211 ЗК України містить низку порушень земельного законодавства, які мають екологічний зміст, як-от: псування сільськогосподарських угідь та інших земель, їх забруднення хімічними та радіоактивними речовинами і стічними водами, засмічення промисловими, побутовими та іншими відходами; розміщення, проектування, будівництво, введення в дію об'єктів, що негативно впливають на стан земель; непроведення рекультивації порушених

земель; знищення або пошкодження протиерозійних і гідротехнічних споруд, захисних насаджень; порушення умов зняття, збереження і використання родючого шару ґрунту та ін. В науковій літературі такі правопорушення називають екологічними земельними правопорушеннями або земельними правопорушеннями екологічного типу [2, с. 62]. Крім того, відповідно до ст.141 ЗК України, використання земельної ділянки способами, які суперечать екологічним вимогам, є однією з підстав припинення права користування нею; а такі дії, як неусунення допущених порушень законодавства (наприклад, щодо забруднення або засмічення земель, пошкодження і знищення родючого шару ґрунту, порушення встановленого режиму використання земель, що особливо охороняються, а також використання земель способами, які завдають шкоди здоров'ю населення) в строки, встановлені приписами органів, що здійснюють державний контроль за використанням та охороною земель, стають підставами для примусового припинення прав на земельну ділянку (ст.143 ЗК України).

Зазначимо також, що Законом України «Про охорону навколишнього природного середовища» (ст. 40) передбачена необхідність додержання екологічних вимог громадянами, підприємствами, установами та організаціями при використанні ними природних ресурсів, зокрема, щодо раціонального і економного використання природних ресурсів на основі широкого застосування новітніх технологій; здійснення заходів щодо запобігання псуванню, забрудненню, виснаженню природних ресурсів, негативному впливу на стан довкілля; здійснення заходів щодо відтворення відновлюваних природних ресурсів; збереження територій та об'єктів природно-заповідного фонду, а також інших територій, що підлягають особливій охороні; здійснення господарської та іншої діяльності без порушення екологічних прав інших осіб тощо [3].

Наведені положення є юридичною основою для виявлення порушень екологічного законодавства при здійсненні тієї чи іншої діяльності з використанням природних ресурсів, в тому числі й земель, застосування певної міри юридичної відповідальності до винних осіб, а також підґрунтям для справедливого вирішення земельних спорів та захисту пов'язаних із ними екологічних інтересів.

Безперечно, важлива роль у захисті прав і законних екологічних та інших інтересів суб'єктів в земельних, екологічних і пов'язаних з ними майнових правовідносинах належить судам. Так, відповідно до ст. 158 ЗК України виключно судами вирішуються земельні спори з приводу володіння, користування і розпорядження земельними ділянками, що перебувають у власності громадян і юридичних осіб. Втім, законодавство передбачає можливість розгляду спорів і органами місцевого самоврядування, які можуть вирішувати їх у межах території територіальних громад, зокрема, щодо обмежень у використанні земель та земельних сервітутів, додержання громадянами правил добросусідства. Серед проблем, які можуть поставати в процесі

розгляду судами спорів, що виникають із земельно-екологічних відносин, зазначаються такі: помилки у визначенні юрисдикції цих спорів; застосування норм про вилучення земель і відшкодування заподіяних порушенням земельного та екологічного законодавства збитків; відшкодування шкоди, заподіяної порушенням земельного або екологічного законодавства тощо [4].

Як відомо, розмежування судової юрисдикції ґрунтується на таких критеріях: а) суб'єктний склад правовідносин; 2) предмет спору; в) характер спірних правовідносин в їхній сукупності; г) безпосередня вказівка в законі на вид судочинства, в якому розглядається визначена категорія справ [5, с. 76]. Тому при вирішенні питання підвідомчості справ у спорах, що виникли із земельних правовідносин, необхідно враховувати, який характер мають спірні правовідносини – приватно-правовий чи публічно-правовий. З цією метою суди аналізують предмет позову, підстави позову і зміст позовних вимог [6]. Правовідносини у сфері використання і охорони земель, що врегульовані ЗК України (розділи VI, VII), можуть мати як приватноправовий, так і публічно-правовий характер, відповідно спори, що виникають з цих правовідносин, можуть, у залежності від їх правового характеру та складу учасників, вирішуватися за правилами адміністративного або господарського судочинства. Ґрунтуючись на цьому визначається й підвідомчість справ зі спорів, пов'язаних із здійсненням державного контролю та нагляду за господарською діяльністю суб'єктів господарювання у сфері земельних відносин (ч.3 ст. 19 ГК України) – за використанням і охороною земель; водних відносин і лісового господарства - за використанням та охороною вод і лісів, відтворенням водних ресурсів і лісів [7]. Такі справи підлягають розглядові господарськими судами, оскільки стосуються об'єктів цивільних відносин – земельних ділянок та інших природних ресурсів, цивільних прав суб'єктів господарювання на ділянки і зазначені ресурси, зокрема, у спорах про: визнання недійсними правочинів стосовно земельних ділянок, звільнення самовільно зайнятих земельних ділянок, відшкодування збитків, завданих землям і природним ресурсам господарською діяльністю тощо.

Водночас господарським судам не підвідомчі справи у спорах, що виникають з публічно-правових відносин, у яких держава та територіальні громади через свої органи беруть участь з метою реалізації владних повноважень, а також справи, пов'язані з оскарженням правових актів, спрямованих на здійснення повноважень управління у земельних відносинах (наприклад - спори, пов'язані із зверненням до адміністративного суду органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування з позовом про примусове відчуження від власника необхідних для суспільних потреб земельних ділянок у разі неотримання згоди власника земельної ділянки з викупом цих об'єктів для зазначених потреб).

Враховуючи те, що при використанні земель нерідко зачіпаються або навіть порушуються екологічні права та відповідні екологічні інтереси, в судових справах, що виникають із земельних відносин, часто застосовується природоресурсне, природоохоронне законодавство, а також правові норми щодо забезпечення екологічної безпеки. У випадках ситуацій з питань, не врегульованих екологічним законодавством, суди мають керуватися відповідними правилами цивільного законодавства [8].

Аналізуючи наявну правозастосовчу практику, можна виділити такі категорії справ, де тим чи іншим чином захищаються або реалізуються екологічні інтереси держави, територіальної громади, громадськості або окремих громадян.

Справи у спорах, пов'язаних з обмеженнями у використанні земельних ділянок. Обмеження, що мають екологічний зміст, встановлені ЗК України (ст. 111), зокрема: заборона на зміну цільового призначення земельної ділянки, ландшафту; умова додержання природоохоронних вимог або виконання визначених робіт; умови надавати право полювання, вилову риби, збирання дикорослих рослин на своїй земельній ділянці в установлений час і в установленому порядку; обов'язок щодо утримання та збереження полезахисних лісових смуг. Обмеження у використанні земель, встановлені містобудівною документацією, також можуть бути предметом спорів, а саме щодо: встановлення та дотримання режиму санітарно-захисної зони навколо об'єкта; санітарно-захисної смуги об'єкта водопостачання; першого поясу зони санітарної охорони джерел та об'єктів централізованого питного водопостачання; водоохоронних зон; прибережних захисних смуг вздовж річок, морів, морських заток і лиманів; пляжної зони тощо [9].

Справи щодо відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам, заподіяних, зокрема, встановленням обмежень щодо використання земельних ділянок, або протиправними діями – погіршенням якості ґрунтового покриву та інших корисних властивостей земельних ділянок або приведенням їх у непридатний для використання стан. Зазвичай такі збитки відшкодовуються на добровільній договірній основі, проте, у разі виникнення спірних питань - недоведеності позивачами завданих їм збитків (упущеної вигоди) та їх розміру, причинного зв'язку між протиправною поведінкою відповідача та збитками, питання відшкодування збитків можуть розглядатися в судовому порядку.

Справи про порушення екологічного законодавства при використанні земель, зокрема, забруднення хімічними та радіоактивними речовинами і стічними водами, засмічення промисловими, побутовими та іншими відходами. В таких справах, як правило, позивачами виступають прокурор в інтересах держави або Державна екологічна інспекція, а відповідачами – суб'єкти господарської діяльності. Найбільш розповсюджений предмет позову – стягнення

шкоди, спричиненої порушенням законодавства про охорону довкілля, а саме – забруднення або засмічення земель.

Справи щодо захисту екологічних прав громадян в процесі землекористування. В деяких випадках при недотриманні правил добросусідства (задимлення, шумове та інше забруднення) порушується право громадян на безпечне для життя й здоров'я довкілля. Тому власники та землекористувачі земельних ділянок можуть вимагати припинення діяльності на сусідній земельній ділянці, здійснення якої може призвести до шкідливого впливу на здоров'я людей, та відшкодування шкоди (ст. 104 ЗК України).

Справи у спорах щодо припинення прав на земельні ділянки з екологічних підстав, зокрема:

- розірванні договорів оренди земельної ділянки у разі невиконання сторонами обов'язків, передбачених умовами договору відповідно до ст. 32 Закону України «Про оренду землі» (наприклад, у разі випадкового знищення чи пошкодження об'єкта оренди, яке істотно перешкоджає передбаченому договором використанню земельної ділянки; у разі встановлення порушень, передбачених ст.143 ЗК України, зокрема, коли земельна ділянка використовується не за цільовим призначенням, визначеним умовами договору, та (або) у спосіб, що суперечить екологічним вимогам;

- щодо незаконного володіння та витребування (повернення) земельних ділянок, які мають особливу екологічну, оздоровчу, наукову, естетичну та історико-культурну цінність (зокрема, водного або природно-заповідного фонду) із незаконного володіння.

Справи про визнання протиправними та скасування рішень органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування, що порушують екологічне законодавство, наприклад, при наданні земельних ділянок для будівництва об'єктів або при затвердженні містобудівної документації, що не враховує результати громадського обговорення; наданні недостовірної інформації щодо розташування санітарно-захисних зон на певних територіях; рішення органу місцевого самоврядування, що порушує право особи як члена територіальної громади на загальне водо- або землекористування тощо.

Підсумовуючи, слід зазначити, що забезпечення реалізації та захисту екологічних інтересів, що зачіпаються при розгляді земельних справ, є важливою часткою національного судочинства. Вони можуть стати або причиною виникнення земельних та інших спорів, або бути попутними складовими при захисті прав власників та землекористувачів, відповідно носити приватно-правовий або публічно-правовий характер. В будь-якому випадку їх належний захист сприятиме формуванню еколого-правової свідомості та культури громадян, підвищенню відповідальності суб'єктів управління за свої екологічно значимі рішення, а суб'єктів господарювання – за свою діяльність, та в кінцевому рахунку допоможе розбудові екологічної правової держави.

Список використаних джерел

1. Земельний кодекс України від 25.10.2001 № 2768-III. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14/conv#n1574> (дата звернення: 27.03.2025).
2. Демчук А.М., Ленгер Я. І. Адміністративна та кримінальна відповідальність за екологічні правопорушення у сфері земельних відносин. *Нове українське право*. 2024. Вип. 5. С. 60-65.
3. Про охорону навколишнього природного середовища: Закон України від 25.06.1991 № 1264-XII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1264-12/conv#n517> (дата звернення: 27. 03. 2025).
4. Про практику застосування судами земельного законодавства при розгляді цивільних справ: постанова Пленуму Верховного Суду України від 16.04.2004 N 7. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/va007700-04#Text> (дата звернення: 27.03.2025).
5. Шульга М.В., Ігнатенко І.В., Федчишин Д.В. Законодавчі новели щодо вирішення земельних спорів. *Прикарпатський юридичний вісник*. 2022. Вип. 1 (42). С. 75 – 81. С. 76.
6. Про деякі питання практики розгляду справ у спорах, що виникають із земельних відносин: Постанова Пленуму Вищого господарського Суду України від 17.05.2011 № 6. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/v0006600-11#Text> (дата звернення: 27.03.2025).
7. Господарський кодекс України від 16.01.2003 № 436-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/436-15#n143> (дата звернення: 27.03.2025).
8. Про деякі питання практики вирішення спорів, пов'язаних із застосуванням законодавства про охорону навколишнього природного середовища: роз'яснення Вищого арбітражного суду України від 27.06.2001 № 02-5/744. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/v_744800-01#Text (дата звернення: 27.03.2025).
9. Про затвердження Класифікації обмежень у використанні земель, що можуть встановлюватися комплексним планом просторового розвитку території територіальної громади, генеральним планом населеного пункту, детальним планом території: постанова Кабінету Міністрів України від 2 червня 2021 р. № 654. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/654-2021-%D0%BF#Text> (дата звернення: 27.03.2025).

Внукова Наталія Миколаївна

провідний науковий співробітник

НДІ правового забезпечення інноваційного розвитку

НАПрН України,

професор ХНЕУ ім. Семе́на Кузне́ця

ОЦІНКА ПОШУКОВОЇ АКТИВНОСТІ В GOOGLE ТЕМИ ЗЕМЕЛЬНИХ СПОРІВ У КОНТЕКСТІ ЕКОЛОГІЧНОГО ПРАВА

Актуальність. Тема земельних спорів є актуальною, вона визначає базові основи формування аграрного капіталу. В останній час збільшилась увага до екологічних ризиків і екологічного права щодо земельних відносин. Актуальним є дослідження пошукової активності зацікавленості темою земельних спорів в цілому і в контексті екологічного права.

Мета – оцінити пошукову активність користувачів теми земельних спорів у контексті екологічного права з використанням пошукового ресурсу Google Trends.

Виклад основної частини. Науковий і інформаційний досвід результатів оцінки рівня пошукової активності з використанням інструментів Google Trends має позитивні результати, зокрема, щодо дослідження інновацій [1], інноваційного процесу [1], тому запропоновано використати його для досягнення мети пошуку щодо теми земельних спорів в контексті екологічного права.

Період воєнного стану може асиметрично впливати на зміни у пошуковій активності користувачів Google на певні теми, зокрема, у галузі права, тому вибрано період дослідження останні 5 років, включаючи і період воєнного стану. Он-лайн пошуковий сервіс Google Trends [3] є універсальним інформаційним інструментом, який дозволяє одержати результати у встановлені в системі часові періоди по різних регіонах світу. Особливістю інформаційного сервісу є надання кількісних та якісних показників пошукового запиту до загальної суми запитів у Google за 100 бальною шкалою, що створює можливість для аналітика визначити актуальність та тренди у напрямках пошуку.

У табл.1 наведено результати пошукового запиту українською в Google Trends тем, пов'язаних із земельними спорами і екологічним правом в обраний часовий період 5 років в Україні (на 25 березня 2025 року).

Таблиця 1

Оцінка пошукової активності тем земельних спорів та екологічного права в Україні за останні 5 років (на 25 березня 2025 року)

Ознака зацікавленості темою	Україна
Земельні спори	Рівень пошуку статистично значимий, пік запитів припав на 3-9 жовтня 2021 року, пошукова активність дуже низька, виділено 4 регіони-лідери: Рівненська область (100), Львівська (100), Івано-Франківська (80), Хмельницька (80).

Екологічне право	Рівень пошуку статистично значимий, волатільний, піки запитів припадають на різні дати протягом всіх п'яти років, 2024 року припав на 24 вересня. Виділено 4 регіони-лідери: Івано-Франківська (100), Рівненська (80). Чернігівська область (80), Львівська (80).
------------------	---

Джерело: складено автором

Як видно з табл.1, відзначається високий рівень співпадіння регіонів-лідерів щодо тем земельних спорів і екологічного права, що потребує надалі додаткового дослідження. На рис.1 подано регіональний розподіл пошукових запитів теми земельних спорів.

Популярність за субрегіонами ?

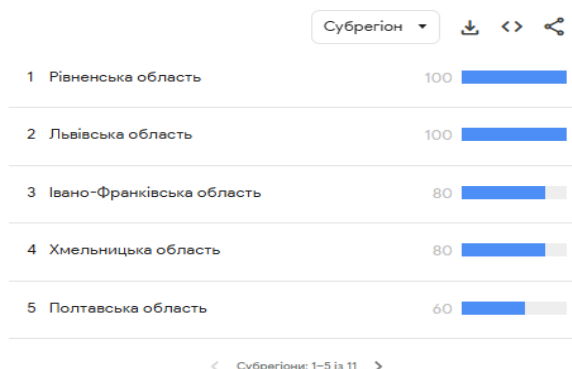
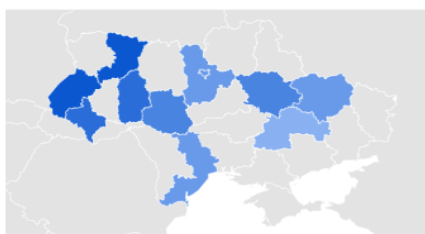


Рис.1.Регіональний розподіл пошукових запитів теми земельних спорів в Україні за останні 5 років (на 25 березня 2025 року)

Джерело: складено автором

Як видно рис. 1, до теми земельних спорів статистично значимо звертаються користувачі не всіх регіонів України. Більша концентрація пошукових запитів в Google припадає на західні області. Серед виділених регіонів визначена і Харківська область (60 балів за 100 бальною шкалою).

Якщо порівняти рівень пошукової активності двома темами, то співвідношення зацікавленості темами за 100 бальною шкалою у порівнянні: екологічне право до земельних спорів 8:1, отже, при оцінці цих тем відзначається надзвичайно низький рівень пошукової активності щодо земельних спорів, що може бути предметом додаткового дослідження за групами споживачів, зокрема. Тема екологічного права також потребує додаткового аналізу і інформаційної підтримки.

Висновки. Розглянута мета із оцінювання рівня пошукової активності щодо теми земельних спорів показала, що вона є дуже низькою і не має статистичної значимості у всіх регіонах України, що можна дотично характеризувати як явище, яке мало цікавить користувачів Google, між тим рівень пошуку вищий у західних областях України, що можна далі досліджувати як індикатор більшої кількості потенційних земельних спорів, які там виникають або потенційно можуть виникнути.

Список використаних джерел

1. Kliuiev O. Vnukova N., Hlibko S., Brynza N., Davydenko D. Estimation of the Level of Interest and Modeling of the Topic of Innovation Through Search in Google In: *Proceedings of the 4th International Conference on Computational Linguistics and Intelligent Systems*, 23-24 April, COLINS 2020. 2020. Pp. 523-535. URL: <http://repository.hneu.edu.ua/handle/123456789/23306>
2. Внукова Н.М. Оцінка змін у зацікавленості інноваційним процесом під час воєнного стану *Економіка, право та інноваційний процес: завдання в умовах воєнної трансформації України* (26 квітня 2024 року). Харків : НДІ ПрЗІР НАПрНУ, Інститут педагогічної освіти і освіти дорослих ім. І. Зязюна, 2024. URL: <https://ndipzir.org.ua/?s=%D0%BF%D0%BE%D0%B4%D1%80%D0%B5%D0%B7>
3. Як користуватися сервісом Google Trends? URL: <https://adwservice.com.ua/uk/yak-korystuvatysya-servisom-google-trends>

Гаращук Володимир Миколайович
доктор юридичних наук, професор,
завідувач кафедри адміністративного права
Національного юридичного університету
імені Ярослава Мудрого

ДО ПРОБЛЕМИ ВИЗНАЧЕННЯ АДМІНІСТРАТИВНОЇ ЮРИСДИКЦІЇ В ЗЕМЕЛЬНІЙ СФЕРІ

Спроба вирішення питання адміністративної юрисдикції у земельній сфері натикається на специфічність розуміння адміністративної юрисдикції, адже правове регулювання адміністративної (адміністративно-юрисдикційної) діяльності здійснюється не лише матеріальними та процесуальними адміністративно-правовими нормами, а й аналогічними нормами інших галузей права (земельного, екологічного, муніципального, фінансового, тощо), що викликає колізії в їх практичному застосуванні. Так, для вирішення завдання щодо визначення змісту і об'єму адміністративної юрисдикції у земельній сфері необхідно окреслити місце “адміністративної юрисдикції” як більш загальної правової категорії. До теперішнього часу нормативно-правові акти, що регулюють адміністративно-юрисдикційну діяльність в Україні, розробляються і приймаються без належного концептуального підходу не тільки щодо провадження у справах про адміністративні правопорушення, а й в цілому за відсутності єдиної системи адміністративного процесу, загально визначеного місця інституту адміністративної юрисдикції в ньому, співвідношення адміністративних

проваджень і адміністративних процедур, без чіткого розмежування й розуміння ролі та місця адміністративної юстиції та адміністративних судів.

Ускладнює ситуацію й різні підходи до розуміння самого терміну «юрисдикція». Законодавство України після набуття незалежності наділяє цей термін достатньо широким змістом, фактично ототожнюючи його з правом уповноважених органів (посадових осіб) здійснювати свої функціональні обов'язки, тобто з повноваженнями. У такому розумінні цей термін використано у Постанові Верховної Ради Української РСР «Про перехід у юрисдикцію Української РСР державних підприємств і організацій союзного підпорядкування, розташованих на території республіки» від 6 червня 1991 р. [1, 1991, № 27, ст. 318]. В «Положенні про порядок переходу у юрисдикцію Української РСР державних підприємств і організацій союзного підпорядкування, розташованих на території республіки», затвердженого постановою Кабінету Міністрів УРСР від 3 липня 1991 р. № 66 [2]. Закон України «Про виключну (морську) економічну зону України» від 16 травня 1995 р. [3, 1995, № 21, ст.152] користується цим терміном у значенні права на вирішення будь-яких питань, а не лише спорів у морській економічній зоні. За аналогічним змістом термін «юрисдикція» застосовано у Кодексі торговельного мореплавства України. [3, 1995, №№ 47, 48, 49, 50, 51, 52, ст.349]. Стаття 32 «Національна належність судна. Право плавання під Державним прапором України» зазначає: «Поняття «українське судно» або «судно України» означає національну належність судна, на яке поширюється юрисдикція України».

Таким чином, «юрисдикцію» можна розуміти: 1) як компетентність судових органів щодо вирішення підвідомчих їм справ; 2) як компетентність будь-яких (у тому числі - судових) органів (посадових осіб) щодо вирішення спорів про право; 3) як юридично оформлене право уповноважених органів (посадових осіб) здійснювати свої функції щодо встановлених об'єктів, структур, сфер (видів діяльності), тобто, фактично як повноваження. (На нашу думку найбільш доречний підхід, який поглинає всі інші).

Викладене стосується «загального» розуміння терміну «юрисдикція», але ж в науці (і це відбивається в законодавстві та практичній діяльності) виділяють цивільно-правову, кримінально-правову, дисциплінарну та адміністративну юрисдикцію. Адміністративна юрисдикція (як характерна риса управлінської діяльності) представлена у трьох видах: 1) адміністративно-регулятивна – компетентність вирішувати адміністративні справи, крім виникнення спору щодо адміністративного правопорушення (справи про видачу ліцензій, дозволів, державну реєстрацію земельної ділянки, транспортного засобу та ін.), яка є «позитивною частиною» адміністративного процесу що законодавчо закріплюється у відповідних нормативних актах – позитивних провадженнях; 2) адміністративно-судочинна –

компетентність адміністративних судів; 3) адміністративно-деліктна – компетентність вирішувати справи про адміністративні правопорушення, застосовувати інші заходи адміністративного примусу (назвемо її «негативна» юрисдикція). Всі ці компетентності (фактично-повноваження), у свою чергу, реалізуються через відповідні адміністративні провадження (процедури), що утворюють собою адміністративний процес. Отже чітке розуміння сутності та місця адміністративної юрисдикції напряду пов'язане з чітким розумінням суті адміністративного процесу. Тому, на наш погляд, існує нагальна потреба розробити єдину концепцію системи адміністративного процесу, виявити в ній самостійні інститути і структурно визначити кожне з них.

Адміністративний процес покликаний системно регулювати публічне адміністрування – переважно діяльність органів виконавчої влади, які здійснюють управління за допомогою адміністративно-процесуальних норм. Перш за все, слід зазначити, що адміністративний процес, на відміну від кримінального та цивільного не має чіткої системи, складається з окремих видів проваджень, при чому настільки самостійних, що регулюється нормами інших галузей права (митного, земельного, трудового та ін.). Вимога узгодженості є одним з основних вимог до будь-якого явища і передбачає включення в себе певних структурних елементів, що знаходяться в чітко окреслених взаємовідносинах. Тільки при наявності загальноновизнаної і логічно побудованої системи взаємозв'язків і, одночасно, чітких законодавчо виписаних кордонів між видами проваджень, що в сукупності утворюють таке «мозаїчне» явище як адміністративний процес, адміністративний процес зможе ефективно функціонувати як єдина складна система. Нажаль в Україні, всупереч вимозі узгодженості (мова піде про нормативні акти), продовжується множитися законодавчий різнобій в питаннях регулювання адміністративного процесу (читай і адміністративної юрисдикції державних органів). Так, відносно недавно, в додаток до значної кількості існуючих спеціалізованих правил і процедур, які регламентують адміністративно-юрисдикційну діяльність в окремих сферах управління, була зроблена ще одна спроба уніфікувати порядок реалізації норм матеріального адміністративного права. Був прийнятий Закон України від 17 лютого 2022 року «Про адміністративну процедуру» [3, 2023, № 15, ст.50]. Спроба не досить вдала, оскільки вже існуючі правила реалізації норм матеріального адміністративного права в багатьох випадках залишились не змінними. Підтверджує цю думку й той факт, що з часу прийняття цього закону і до кінця 2024 р. до 50% суддів адміністративних судів не тільки не застосовували цей акт, а взагалі не знали про його існування!¹ Вони приймали рішення на базі

¹ З виступу М. Смоковича – голови Касаційного адміністративного суду у складі Верховного Суду України на Всеукраїнському круглому столі «Застосування закону України «Про адміністративну процедуру» при вирішенні адміністративними

інших, паралельно існуючих та вирішальних тотожні питання актів. Постає закономірне питання: навіщо законодавець поширює «паралельне» законодавство, ускладнюючи його розуміння та застосування.

Наведене іще раз підтверджує, що існуючі концепції адміністративного процесу та їх практична реалізація в Україні не дозволяють всебічно і цілісно охопити сучасну систему адміністративного процесу, що, в свою чергу, знижує ефективність функціонування державної влади і органів влади в цілому. До сих пір в адміністративному праві і процесі ведуться суперечки не тільки про сутність адміністративного процесу, а й про його системні і структурні елементи.

Такий стан можна пояснити тим, що в традиційному юридичному розумінні поняття "процес" прийнято ототожнювати з діяльністю судових органів по розгляду і вирішенню конкретних кримінальних, цивільних, трудових та інших справ (кримінальний і цивільний процес). Однак у такому розумінні процес зводиться лише до правоохоронної діяльності, яка становить основний зміст діяльності судових органів – функції правосуддя. В Україні достатньо значна кількість науковців продовжує наполягати на позиції, що здійснювати адміністративну юрисдикцію мають право лише судові органи.

Така позиція свого часу підкріплювалася відповідною нормою права (п. 5 ст. 3 старої редакції КАС України), яка визначала адміністративний процес як «...правовідносини (навіть не спосіб реалізації норм матеріального адміністративного права), що складаються під час здійснення адміністративного судочинства». Від цього «негаразду» законодавець відмовився, але прихильників залишилось багато. Помилковість цього підходу зумовлена нерозумінням його adeptів того факту, що адміністративний процес (на відміну від цивільного та кримінального, які є елементами здійснення правосуддя), переважно, є способом реалізації норм матеріального адміністративного, трудового, земельного, екологічного та ін. галузей права, процесуальною формою вирішення «позитивних» (не пов'язаних з примусом) питань і виступає як своєрідна форма управлінської діяльності. Наприклад: реєстрація права особи на користування земельною ділянкою; реєстрація права на зайняття підприємницькою діяльністю, постановка на облік автомобіля, реєстрація народження дитини, зміни статусу фізичної чи юридичної особи та ін., про що згадувалось вище.

Вищенаведене дозволяє стверджувати, що адміністративну юрисдикцію у земельній сфері можна розглядати як повноваження органів виконавчої влади та місцевого самоврядування що до вирішення питань виділення й обліку земель, контролю за землекористуванням,

судами публічно-правових спорів: концептуальні підходи та практичні проблеми» 12 грудня 2024 року., м. Харків. НЮУ імені Ярослава Мудрого.

охороною земель та здійсненням землеустрою з одного боку, вирішення земельних спорів судами з іншого. Але в обох випадках, на нашу думку, юрисдикція у земельних (і не тільки) спорах – це повноваження відповідних органів щодо вирішення предметних питань, як «позитивних», так і пов'язаних з вирішенням спору та застосуванням заходів примусу.

Список використаних джерел

1. Відомості Верховної Ради УРСР.
2. <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/66-91-%D0%BF#Text>
3. Відомості Верховної Ради України

Гордєєв Володимир Іванович

кандидат юридичних наук, доцент,
доцент кафедри земельного та аграрного права
Національного юридичного
університету імені Ярослава Мудрого

ОКРЕМІ ПИТАННЯ СУДОВОЇ ЮРИСДИКЦІЇ ПРИ РОЗГЛЯДІ ЗЕМЕЛЬНИХ СПОРІВ

Протягом останніх п'яти років Верховним Судом сформовано усталену практику розмежування судової юрисдикції (підвідомчості) при вирішенні земельних спорів, що виникають із земельних відносин, у тому числі зі спорів при здійсненні органами державної влади та місцевого самоврядування повноважень із землеустрою, державного контролю, передачі земельних ділянок у приватну власність та надання їх у користування, а також із державної реєстрації прав на земельні ділянки.

При цьому Велика Палата Верховного Суду чітко встановила правові критерії розмежування судової юрисдикції. Вирішуючи питання щодо визначення юрисдикції, в межах якої має розглядатися та або інша справа, Велика Палата Верховного Суду у Постанові від 26 травня 2020 р. у справі № 908/299/18 підкреслює, що критеріями розмежування судової юрисдикції, тобто передбаченими законом умовами, за яких певна справа підлягає розгляду за правилами того чи іншого виду судочинства, є: суб'єктний склад правовідносин; предмет спору та характер спірних матеріальних правовідносин у їх сукупності. Крім того, таким критерієм може бути пряма вказівка в законі на вид судочинства, у якому розглядається визначена категорія справ [1].

Проблема правильного розмежування судової юрисдикції при вирішенні земельних спорів з'явилася з моменту створення адміністративних судів. На наш погляд, при розгляді земельних спорів судам потрібно розрізняти функції, які виконує орган державної влади або орган місцевого самоврядування у земельних відносинах. Питання

полягає в тому, що відповідно до законодавства вказані органи одночасно виступають суб'єктами державної або комунальної власності, що підтверджується ст. ст. 83, 84 та 122 ЗК України. Тому ще в 2011 році Вищий господарський суд України правильно вказав, що господарським судам необхідно розрізняти: 1) участь органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування у земельних відносинах як суб'єктів владних повноважень; 2) участь органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування у земельних відносинах як органів, що реалізують право держави та територіальних громад як власників землі [2].

Залежно від цього може виникати публічно-правовий земельний спір, що належить до юрисдикції адміністративних судів (наприклад, щодо рішення, дії чи бездіяльності органів Держгеокадастру при здійсненні державного контролю, веденні земельного кадастру або державної реєстрації права на земельну ділянку). Якщо суб'єкт владних повноважень виконує функцію розпорядження щодо передачі земельної ділянки у власність або надання її у користування, то в цьому випадку він здійснює повноваження як суб'єкт державної або комунальної власності в силу прямої норми ЗК України, а тому у юридичних або фізичних осіб виникає право приватної власності на земельну ділянку. Зрозуміло, що в такому разі реалізується не публічний, а приватний інтерес. У разі оскарженні такого рішення або визнанні його недійсним земельний спір підлягає розгляду за правилами господарсько-процесуального або цивільно-процесуального законодавства, адже спір має приватноправовий характер, не зважаючи на те, що стороною у спорі є суб'єкт владних повноважень.

Передача земельних ділянок у власність або надання їх у користування суб'єктам приватної власності має складний процесуальний порядок, певний алгоритм значимих дій. Так, відповідно до ст. 118 ЗК України у разі безоплатної передачі земельних ділянок із земель державної або комунальної власності органи виконавчої влади або органи місцевого самоврядування приймають два рішення. Аналогічне положення закріплюється й відносно надання земельної ділянки в користування.

Першим рішенням надається дозвіл на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки або мотивована відмова у його наданні. Другим затверджується проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки та здійснюється передача її у власність або надання земельної ділянки у користування. При цьому відмова органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування у передачі земельної ділянки у власність (наданні у користування) або залишення клопотання без розгляду можуть бути оскаржені до суду (ч. 11 ст. 118 ЗК України).

На нашу думку, Велика Палата Верховного Суду правильно з'ясувала характер двох рішень органів державної влади або місцевого

самоврядування. При прийнятті першого рішення про надання дозволу на розроблення проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки або відмови у задоволенні відповідного клопотання спір підлягає розгляду у порядку адміністративного судочинства.

Відносно другого рішення про передачу земельних ділянок у власність (тобто ненормативного акта, який вичерпує свою дію після реалізації) ВП Верховного Суду у своїх постановах правильно зазначає, що оспорювання правомірності набуття фізичною чи юридичною особою спірної земельної ділянки має вирішуватися не в порядку адміністративної юрисдикції, оскільки виникає спір про цивільне право.

Отже, на теперішній час, на наш погляд, Велика Палата Верховного Суду сформувала основні правові висновки щодо розмежування судової юрисдикції при вирішенні земельних спорів. Проте потрібно вказати, що є також певні недоліки в роботі Верховного Суду. В першу чергу вони торкаються зміни правових позицій, які були сформовані Верховним Судом починаючи з 2018 року. Наприклад, у постанові від 5 жовтня 2022 року у справі № 922/1830/19 Велика Палата Верховного Суду відступила від висновків, викладених у п'ятих постановах ВП Верховного Суду стосовно належності до цивільної юрисдикції спорів про надання земельної ділянки для ведення фермерського господарства [3].

Немає також стабільності та єдності в роботі Верховного Суду при розгляді окремих земельних спорів. Наприклад, тричі змінювалась правова позиція Верховного Суду щодо застосування ст. 32 ЗК України (приватизація земельних ділянок членами фермерського господарства), також висловлена нова позиція відносно належних способів захисту при затвердженні нової НГО земельної ділянки при оренді земельних ділянок державної або комунальної власності.

Дійсно, ВП Верховного Суду може повністю відмовитися від певного висновку або уточнити його з метою забезпечення єдності та сталості судової практики. Проте, в першу чергу, такими умовами для викладення нової позиції мають бути зміни в законодавстві, які уточнюють або істотно змінюють правове регулювання земельних відносин.

В зв'язку з цим звертаємо увагу, що 17 лютого 2022 року був прийнятий Закон України «Про адміністративну процедуру», який регулює відносини щодо розгляду і вирішення адміністративних справ у спосіб прийняття й виконання адміністративних актів. В подальшому з метою забезпечення відповідності національного законодавства вимогам Європейського Союзу та виконання зобов'язань України у сфері євроінтеграції були внесені зміни до нормативно-правових актів, а також набрав чинності Закон України від 8 жовтня 2024 року № 3993-IX «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо захисту інтересів власників земельних часток (паїв), а також застосування адміністративної процедури у сфері земельних відносин», яким доповнено Розділ I ЗК України главою 3-1, що визначає особливості адміністративної процедури у сфері земельних відносин.

В зв'язку зі змінами в земельному законодавстві на практиці виникають питання юрисдикції щодо розгляду окремих земельних спорів. Почався активний процес обговорення змін в законодавстві серед науковців [4, с. 157-159] та судій Верховного Суду [5].

Стосовно судової юрисдикції з урахуванням змін в законодавстві при вирішенні земельних спорів потрібно акцентувати увагу на тому, що Верховний Суд вже формує правові позиції стосовно правильного застосування Закону України «Про адміністративні процедури», а також викладає нові підходи щодо визначення юрисдикції спорів у сфері земельних правовідносин.

Так, КАС Верховного Суду 22 листопада 2024 року ухвалив постанову у справі №520/34082/23, яка стосувалася оскарження державної реєстрації земельної ділянки, здійсненої на користь іншої особи. Суди першої та апеляційної інстанцій закрили провадження, визнавши спір приватноправовим. Верховний Суд скасував ці рішення, направивши справу для продовження розгляду до суду першої інстанції. При цьому Верховний Суд зауважив, що при вирішенні питання про віднесення спору до юрисдикції адміністративного суду, слід ураховувати не лише суб'єктний склад правовідносин, які склалися між сторонами, а й сутність (характер) таких правовідносин [6]. Крім того, суд підкреслив, що розмежування юрисдикції повинно базуватися на пріоритеті інтересів людини та ефективності судового процесу, який має бути зручним і доступним. Отже, бачимо, що Верховний Суд окремо звертає увагу на характер земельних правовідносин, як додатковому критерію розмежування юрисдикції при вирішенні земельних спорів.

Відповідно до оновленого земельного законодавства, адміністративний акт у сфері земельних відносин, що є підставою для виникнення речових прав на земельну ділянку не втрачає чинності після державної реєстрації відповідного речового права та продовжує діяти протягом усього часу існування такого права (ст. 17-2 ЗК України).

Отже, рішення (розпорядження) про передачу земельної ділянки у власність або надання їх у користування належать до адміністративних актів. Тому, на нашу думку, ВП Верховного Суду додатково потрібно сформулювати правову позицію щодо юрисдикції судів при розгляді справ відносно рішень органів державної влади або органів місцевого самоврядування про передачу у приватну власність земельних ділянок або надання їх у користування.

Можливий й інший варіант вирішення цього питання. Наприклад, питання судової юрисдикції при розгляді земельних спорів щодо таких рішень необхідно врегулювати на законодавчому рівні шляхом внесення відповідних змін до процесуального законодавства України. Такий підхід відповідає позиції ВП Верховного Суду, яка постійно вказує, що критерієм розмежування юрисдикції може бути пряма вказівка в законі на вид судочинства, у якому розглядається визначена категорія справ. В процесуальному законодавстві норми щодо юрисдикції при вирішенні

земельних спорів поступово знаходять свої закріплення. Так, наприклад, відповідно до ст. 22 КАС України спори щодо припинення права приватної власності на земельну ділянку, інші об'єкти нерухомого майна, що на ній розміщені, розглядаються виключно судами адміністративної юрисдикції за позовами про примусове відчуження з мотивів суспільної необхідності. При цьому судом першої інстанції виступає апеляційний адміністративний суд.

Список використаних джерел

1. Постанова Великої Палата Верховного Суду від 26 травня 2020 р. у справі № 908/299/18. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/89825064> (дата звернення: 26.02.2025).
2. Постанова Пленуму Вищого господарського суду України від 17 травня 2011 р № 6 «Про деякі питання розгляду земельних спорів, що виникають із земельних відносин» URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/v0006600-11> (дата звернення: 26.02.2025).
3. Постанова Великої Палата Верховного Суду від 5 жовтня 2022 у справі № 922/1830/19 URL: <https://reestr.court.gov.ua/Review/108285268> (дата звернення: 26.02.2025).
4. Лейба Л.В. Особливості адміністративного провадження у земельних спорах. *Становлення та розвиток Харківської наукової школи екологічного, земельного та аграрного права : матеріали Всеукр. круглого столу, присвяч. 45-річчю заснування каф. екол. права і 55-річчю заснування каф. зем. та аграр. права Нац. юрид. ун-ту ім. Ярослава Мудрого / за заг. ред. А. П. Гетьмана ; М-во освіти і науки України ; Нац. акад. прав. наук України ; Нац. юрид. ун-т ім. Ярослава Мудрого. Харків : Право, 2024. 318 с.*
5. Суддя Касаційного адміністративного суду у складі Верховного Суду В. Бевзенко. *Закон України «Про адміністративну процедуру», Закон України № 4017-IX: теорія і практика першого досвіду й особливостей застосування.* URL: https://court.gov.ua/storage/portal/supreme/prezentacii_2024/Prezent_ZU_adminproced.pdf (дата звернення: 26.02.2025).
6. Постанова Верховного Суду від 22 листопада 2024 у справі 520/34082/23. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/123241615> (дата звернення: 26.03.2025).

Данілік Дар'я Михайлівна

кандидатка юридичних наук, доцентка,
асистентка кафедри земельного та аграрного права
Національного юридичного університету
імені Ярослава Мудрого

ЩОДО ЗАХИСТУ ПРАВ СУБ'ЄКТІВ ЗЕМЕЛЬНО-НАДРОВИХ ВІДНОСИН

На сьогодні залишається актуальним дослідження змісту права власності на надра та землю, а також гарантій захисту прав суб'єктів земельно-надрових відносин.

Статтею 13 Конституції України закріплено, що «Земля, її надра, атмосферне повітря, водні та інші природні ресурси, які знаходяться в межах території України, природні ресурси її континентального шельфу, виключної (морської) економічної зони є об'єктами права власності Українського народу. ... Кожний громадянин має право користуватися природними об'єктами права власності народу відповідно до закону».

В ряді випадків використання надр буде неможливим без зайняття відповідної земельної ділянки як операційно-просторового базису. Суспільні відносини між суб'єктами у сфері використання земельних ділянок для потреб надрокористування виникають, реалізуються, змінюються та припиняються згідно з приписами земельного законодавства. Структура правовідносин у сфері користування земельними ділянками для потреб надрокористування нічим не відрізняється від інших видів земельних правовідносин. Вона включає такі основні елементи, як: об'єкти, суб'єкти, зміст та юридичні факти. Водночас правовідносини у сфері користування землями для потреб надрокористування характеризуються специфічними ознаками, які дозволяють розкрити їх особливості.

Кодексом України про надра (ст. 18) встановлено, що надання земельних ділянок для потреб, пов'язаних з користуванням надрами, провадиться в порядку, встановленому земельним законодавством України, який у свою чергу містить ряд норм, які врегульовують дані відносини не повною мірою.

Недосконалий організаційно-правовий механізм виникнення та реалізації прав на відповідні земельні ділянки для потреб надрокористування стає перешкодою для забезпечення потреб національної економіки в мінеральних ресурсах за рахунок власного видобутку, зменшення залежності України від імпорту мінеральних ресурсів та нарощування експортного потенціалу нашої держави за рахунок видобутку корисних копалин, що мають великий попит на світовому ринку.

Подальше зволікання із вжиттям дієвих заходів щодо розвитку мінерально-сировинної бази становить ризик нестачі низки видів корисних копалин, родовища яких розвідані або потенційно можуть бути розвідані в Україні, що загрожує економічній та політичній незалежності України, а також призведе до гальмування її інтеграції у глобальні ланцюги постачання.

І хоча останнім часом законодавець активно вдосконалює правове регулювання відносин у сфері надрокористування, важливе питання, яке

стосується надання земельних ділянок для потреб, пов'язаних з користуванням надрами, залишається відкритим.

Надрокористувачу, наприклад, для проведення розвідувальних робіт, необхідно чимало часу для оформлення прав на відповідні земельні ділянки або їх частини. Законодавством, на жаль, не встановлено чіткої процедури оформлення таких прав. Проведення розвідувальних робіт здебільшого відбувається на землях сільськогосподарського призначення, які в більшості випадків передані їх власниками в оренду. Стаття 97 ЗК України, яке закріплює обов'язки підприємств, установ та організацій, що проводять розвідувальні роботи чітко не встановлює з ким саме (з землекористувачем, чи з власником землі) необхідно вирішувати земельне питання. Отже, як в даній ситуації, забезпечити захист прав власників земельних ділянок, землекористувачів та надрокористувачів, коли, наприклад, власник землі або землекористувач не надають земельних прав надрокористувачу. Як забезпечити публічний та приватний інтерес в контексті вищесказаного?

Судова форма захисту учасників земельно-надрових відносин впливає із змісту наведеної вище норми ЗК України. Чинним законодавством визначено, що спори, які виникають при проведенні розвідувальних робіт, вирішуються не в адміністративному, а в судовому порядку. В даному випадку йдеться про спори, які виникають при недосягненні згоди щодо строків і місця проведення розвідувальних робіт, а також у процесі їх проведення та при приведенні зайнятих земельних ділянок у стан, придатний для використання їх за призначенням. Адміністративний порядок вирішення спорів між суб'єктами земельно-надрових відносин, дозволив би спростити механізм отримання необхідних земельних ділянок для потреб надрокористування.

Єрмоленко Володимир Михайлович
доктор юридичних наук, професор,
завідувач кафедри аграрного, земельного
та екологічного права імені академіка В. З. Янчука
Національного університету біоресурсів
і природокористування України,
член-кореспондент НАПрН України

ПЕРВІСНА РОЛЬ ЗЕМЕЛЬНОГО ПРАВА У ВИЗНАЧЕННІ ЮРИСДИКЦІЙНИХ ПОВНОВАЖЕНЬ ЩОДО ВИРІШЕННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ СПОРІВ

Тема нинішнього круглого столу є надзвичайно актуальною і цікавою, однак підняті питання розмежування юрисдикції у земельних спорах передусім натикаються на невирішені питання у сфері

матеріального права. Справа в тому, що існує думка, підтримана багатьма вченими-адміністративістами, згідно якої земельне право є складовою адміністративного права. З цього приводу навіть випущений навчальний посібник «Адміністративно-земельне право» [1], який, за загальним правилом, мав би містити лише усталені наукові положення, натомість, починаючи з назви, є антинауковим, а тому не має бути серед навчальної літератури.

Звичайно, цей навчальний посібник був справедливо і неодноразово розкритикований представниками еколого-правової науки, зокрема А. П. Гетьманом, який оцінив його як непереконливий низькоякісний «освітнянський доробок» [2, с. 25], та автором цих рядків, який назвав зазначене творіння «псевдопосібником», а адміністративно-земельне право неіснуючим в природі, що є вигадкою, фантазією професора В. М. Бевзенка [3, с. 28–29]. Однак досі не було дано жодного заперечення щодо цього факту з боку представників адміністративно-правової науки, що можна оцінити як мовчазну підтримку такої позиції.

Загалом же коріння цього явища міститься в захищеній у 2010 р. докторській дисертації Р. С. Мельника, який у ході свого дослідження поділив адміністративне право на загальне адміністративне право та особливе адміністративне право, віднісши до останнього екологічне право з виокремленням у його складі підгалузей права другого рівня, до яких було віднесено земельне право, водне право, лісове право, фауністичне право, атмосферне право, право поводження з відходами, ландшафтне право, право екологічної безпеки [с. 348 Мельник Р. С. Система адміністративного права України: дис. ... д-ра юрид. наук: 12.00.07. Харків: Харк. нац. ун-т внутр. справ, 2010. 417 с.]. Таким чином, було визначене місце земельного права як підгалузі другого рівня особливого адміністративного права. Виходячи з того, що у складі адміністративного права як галузі права не може бути інших галузей, екологічному праву була уготована роль підгалузі першого рівня, а земельному – другого. У наявності абсолютно абсурдний з погляду загальної теорії права висновок, адже підгалузь також не може мати у своєму складі жодних підгалузей ні першого, ні другого, ні інших рівнів. Як наслідок, перед нами псевдонаукова концепція, яка не лише не спрощує праворозуміння, а прикінцево заплутує його.

Тим не менш, цей «перл» адміністративно-правової науки було впроваджено в практику через науково-практичний журнал «Адміністративне право і процес» Київського національного університету імені Тараса Шевченка [4], який з'явився на науковому правничому небосхилі ще в 2012 році. З самого початку в цьому виданні була втілена зазначена псевдоконцепція поділу адміністративного права на загальне адміністративне право і особливе адміністративне право, в чому на перший погляд не вбачається нічого химерного, крім змістовного наповнення останнього. Питання постає в тому, що саме стало надбанням рубрики особливого адміністративного права. Уже в першому

номері вказаного журналу до цієї рубрики в якості підрубрик були включені адміністративно-деліктне право та поліцейське право, що, в принципі, не викликає жодних заперечень. Зауваження одразу ж виникають щодо підрубрик «адміністративно-господарське право» та «виборче право». Далі перелік підрубрик розширився за рахунок медичного та освітнього права (№ 2 журналу), права соціального забезпечення, фінансового та податкового права (№ 3 журналу), аграрного, інформаційного та екологічного права (№ 4 журналу), енергетичного та земельного права (№ 5 журналу), права мирних зібрань та земельного права (№ 6 журналу), бюджетного та банківського права (№ 7 журналу), права інтелектуальної власності (№ 8 журналу), муніципального права та права охорони навколишнього природного середовища (№ 9 журналу), транспортного права, права охорони громадського здоров'я та корпоративного права (№ 11 журналу), права вищої школи (№ 12 журналу) тощо. Як наслідок, за три роки до особливого адміністративного права було включено переважну кількість існуючих та надуманих галузей права, наприклад, поряд з екологічним правом – права охорони навколишнього природного середовища, медичним правом – права охорони громадського здоров'я, освітнім правом – права вищої школи. Далі в наступних журнальних публікаціях до складу особливого адміністративного права поступово були залучені спортивне право, судове право, соціальний захист, міжнародне право, страхове право, військове право, право безпеки продуктів харчування, наукове право, право електронних комунікацій.

Наступним логічним кроком мало б стати поглинання особливим адміністративним правом конституційного, кримінального та цивільного права, що остаточно завершило б картину хворобливої експансії школи адміністративного права Київського національного університету, чого, на жаль, не сталося, хоча певні віддалені спроби робилися. Так, до складу особливого адміністративного права були включені суцільно конституційні за своїм походженням і природою виборче, міграційне та муніципальне право, а також цивілістичні – право інтелектуальної власності, страхове та корпоративне право. Можна припустити, що справжньою підставою відмови від ідеї створення єдиної монопольної супергалузі стала мабуть нерівна вагова категорія зазначеної наукової школи адміністративного права та шкіл конституційного, цивільного і кримінального права. Разом з тим, нарешті, починаючи з № 2(25) за 2019 рік, в журналі припинилась внутрішня диференціація рубрики особливого адміністративного права. Залишилось тільки питання щодо характеру такої особливості та раціональності виокремлення особливого адміністративного права в цілому.

Тим не менш, питання щодо існування міфічного особливого адміністративного права та належності до нього земельного права так і залишається відкритим у науці адміністративного права, що розхитує усталені світоглядні уявлення щодо структурно-системної будови

системи національного права у частині галузей матеріального права. З цього становища є чудовий вихід, запропонований А. П. Гетьманом, що полягає у створенні атмосфери нетерпимості до випадкової наукової продукції в юридичному просторі, яка руйнує усталені концептуальні здобутки науковців [2, с. 25]. Тож очікуваним є хід у відповідь від представників адміністративно-правової науки, які, по-перше, мають усталити своє бачення щодо співвідношення адміністративного і земельного права, а по-друге, припинити нарешті вал низькопробних псевдодисертаційних робіт, який буквально захлеснув юридичну науку, поступово нівелюючи її значення. І тут вбачається провідною місією саме харківської школи адміністративного права, центром якої безумовно є Національний юридичний університет імені Ярослава Мудрого.

Разом з тим слід повернутись до визначальної ролі норм матеріального права щодо процесуальних норм у частині розставлення акцентів у співвідношенні та розмежуванні юрисдикційних повноважень у вирішенні земельних спорів, що спричинює необхідність галузевої самостійності земельного права. Адже визнання останнього частиною адміністративного права автоматично тягне за собою необґрунтоване розширення адміністративно-процесуальної юрисдикції за рахунок земельних відносин у цілому.

До того ж земельно-екологічна доктрина (передусім у особі А. П. Гетьмана) вже протягом останніх тридцяти років успішно апробувала теорію еколого-процесуального права України [5], у лоні якої народилась і концепція земельно-процесуальних правовідносин [6], що зумовлюють передумови і об'єктивну потребу створення спеціальних екологічних (земельних) судів. А це вже зовсім інше розмежування юрисдикційних повноважень.

Список використаних джерел

1. Бевзенко В. М. Адміністративно-земельне право: навч. посіб. Київ: Алерта, 2015. 180 с.
2. Гетьман А. П. Сучасний стан та перспективи розвитку еколого-правової науки в Україні. Екологічне право в системі міждисциплінарних зв'язків: методологічні засади: матеріали круглого столу (Харків, 4 грудня 2015 р.) / за заг. ред. А. П. Гетьмана; Нац. юрид. ун-т ім. Ярослава Мудрого. Харків: Право, 2015. С. 15–27.
3. Єрмоленко В. М. Питання корпоративної етики в окремих сферах юридичної науки. Конституційні засади аграрного, земельного та екологічного права: 20 років розвитку: матеріали «круглого столу» (м. Київ, 27 травня 2016 року) / за ред. М. В. Краснової, Т. О. Коваленко; Київський національний університет імені Тараса Шевченка. Чернівці: Кондратьєв А. В., 2016. С. 28–31.
4. Адміністративне право і процес: науково-практичний журнал. URL: <https://sciencejournals.knu.ua/administratyvne-pravo-i-protses.html> (дата звернення: 20.03.2025).

5. Гетьман А. П. Процессуальные нормы и отношения в экологическом праве. Харьков: Основа, 1994. 136 с.; Гетьман А. П. Эколого-процессуальная правовая теория: проблемы становления и развития: дис... доктора юрид. наук: 12.00.06. Харьков, 1995. 332 с.; Гетьман А. П. Вступ до теорії еколого-процесуального права України: Навч. посібник. Харків: Основа, 1998. 205 с.

6. Ковальський Д. В. Земельно-процесуальні правовідносини: автореф. дис... канд. юрид. наук: 12.00.06; Нац. юрид. акад. України ім. Я. Мудрого. Харків, 2006. 20 с.

Заєць Олена Іванівна

кандидатка юридичних наук, доцентка,
доцентка кафедри земельного та аграрного права
Навчально-наукового інституту права
Київського національного університету
імені Тараса Шевченка

ФОРМИ ЗАХИСТУ ЗЕМЕЛЬНИХ ПРАВ: ТЕОРЕТИЧНІ АСПЕКТИ ТА ЗАКОНОДАВЧІ НОВАЦІЇ

В сучасній юридичній науці захист земельних прав традиційно розглядається як правова гарантія існування цих прав, що по суті своїй є діяльністю уповноважених юрисдикційних та інших органів чи посадових осіб, медіатора або ж самого суб'єкта земельного права, спрямована на відновлення порушеного земельного права, яка здійснюється шляхом визначених законодавством та/або договором способів, форм, засобів та порядку. Сукупність правових норм, які регулюють відносини захисту земельних прав, беззаперечно складає сьогодні комплексний міжгалузевий інститут земельного права. А основними категоріями захисту земельних прав, як і будь яких інших, є способи захисту, засоби захисту, форми захисту. В даному дослідженні зупинимося на останніх.

За визначенням Мягкохода Ю.В формою захисту земельного права є різновид (самостійний порядок) юрисдикційної діяльності або ж діяльності суб'єкта порушеного права, спрямованої на захист земельного права у цілому. Фактично критерієм розподілу усієї діяльності із захисту порушених прав на форми є той суб'єкт, що здійснює діяльність щодо захисту [1, с. 44]. Іншими словами, форми захисту – це варіанти звернення громадян за захистом свого порушеного права, обумовлені різницею діяльності державних та інших органів по захисту прав у цілому. Тобто, громадяни та юридичні особи вправі звертатися за захистом своїх земельних прав до правоохоронних органів, органів адміністративної чи судової юрисдикції, які зобов'язані в межах своїх повноважень розглянути такі звернення та застосувати відповідні способи захисту порушених прав [2, с. 541-542].

Загалом погоджуючись із такими підходами до розуміння форм захисту земельних прав, які базуються на виді суб'єкту захисту (вирішення спору, розгляду справи тощо) та пов'язаних з ним процесуально-процедурних особливостях порядку такого захисту, варто сказати, що варіативність форм захисту і відповідно можливостей відновити порушені земельні права в сучасних умовах значно збільшилася. Немалу роль тут відіграє процес євроінтеграції і запозичення досвіду розвинених країн у цій площині.

Свого часу Мягкоход Ю.В. виділяв наступні форми захисту земельних прав: судова форма захисту; адміністративна форма захисту, громадська форма захисту; нотаріальна форма захисту; самозахист. Коротко оглянемо їх.

Судова форма захисту земельних прав залишається провідною і полягає у вирішенні земельних спорів у порядку цивільного, господарського та адміністративного судочинства. Про проблеми юрисдикції земельних спорів ми писали раніше [3]. До сфери судового захисту земельних прав долучений і Конституційний суд, яким прийнято чимало важливих рішень по визнанню неконституційними ряду норм земельного законодавства, а також надано офіційне тлумачення приписів останнього, чим відповідно захищено земельні права на загальнодержавному рівні. Вирішення земельних спорів у ЄСПЛ складає окремий надзвичайно важливий напрямок захисту земельних прав суб'єктів, які не змогли відновити їх в українській національній системі.

Адміністративна форма захисту земельних прав розглядається нами достатньо широко і процедурно в сучасних умовах включає: розгляд звернень громадян, зокрема, скарг (Закон України "Про звернення громадян"; адміністративне оскарження (Закон України "Про адміністративну процедуру"); вирішення земельних спорів (Земельний кодекс України, Закон України "Про місцеве самоврядування"). Суб'єктами перших двох різновидів адміністративної форми захисту земельних прав можуть бути будь-які органи публічної влади, наприклад, Держгеокадастр України, Міністерство юстиції України та їх територіальні органи. Особливості розгляду скарг громадян на рішення, дії або бездіяльність державних реєстраторів речових прав на нерухоме майно визначаються Законом України "Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень". З прийняттям нової редакції Закону України "Про прокуратуру" прокурор самостійно вже не може захистити земельні права, а здійснює представництво інтересів громадянина або держави в суді виключно після підтвердження судом підстав для представництва.

Особливою посадовою особою, яка має повноваження захистити земельні права, є Уповноважений Верховної Ради України з прав людини. Правові засади діяльності Уповноваженого Верховної Ради України з прав людини визначені Конституцією України та Законом України «Про Уповноваженого Верховної Ради України з прав людини»,

відповідно до статті 16 якого Уповноважений здійснює свою діяльність на підставі відомостей про порушення прав і свобод людини і громадянина, які отримує, зокрема, за зверненнями громадян України чи їх представників.

Вирішення земельних спорів в адміністративному порядку після здійснення реформи децентралізації залишилося лише за органами місцевого самоврядування, хоча до цього до їх вирішення були долучені також органи виконавчої влади, що реалізують державну політику у сфері земельних відносин. Відповідно до ст. 33 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» вирішення земельних спорів віднесено до делегованих повноважень виконавчих органів сільських, селищних, міських рад. Вирішення земельних спорів органами місцевого самоврядування здійснюється в порядку, передбаченому Главою 25 «Вирішення земельних спорів» ЗК України. І хоча рішення органу місцевого самоврядування щодо певного земельного спору не має преюдиційного значення і не вважаються ефективною формою вирішення земельного спору, все ж звернення до органів місцевого самоврядування за захистом земельних прав має свої переваги [4].

Громадська форма захисту земельних прав раніше пов'язувалася з діяльністю третейських судів [1, с. 45]. Але як і раніше, так і зараз ЗК України та Закон України «Про третейські суди» не передбачають можливості розгляду земельних спорів третейськими судами. Мягкоход Ю.В. погоджувався з О.С. Снідевичем щодо можливості застосування такої форми захисту окремих земельних прав, наприклад, при вирішенні межових спорів [5, с. 112]. Та незважаючи на цілковиту слушність пропозиції і наявність внесених на розгляд Верховної Ради законопроектів, ст. 6 Закону України «Про третейські суди» категорично виключає земельні спори з підвідомчості останніх.

Натомість серед інших видів громадської форми вирішення земельних спорів (або так званих форм альтернативного вирішення спорів) законодавче підґрунтя отримала медіація як позасудова добровільна, конфіденційна, структурована процедура, під час якої сторони за допомогою медіатора (медіаторів) намагаються запобігти виникненню або врегулювати конфлікт (спір) шляхом переговорів (ст. 1 Закону «Про медіацію»), з особливостями, передбаченими у ст. 158-1 ЗК України. Крім неї, існують численні інші форми альтернативного вирішення спорів, які детально вивченні і висвітлені в літературі [6]. Серед них хочемо звернути увагу на таку форму як переговори. Переговори – це певний механізм взаємодії сторін спору, метою якого є розроблення певних способів вирішення спору щодо досягнення результату, який буде базуватися на принципах домовленостей та врахування спільних інтересів з можливістю певних поступок, які будуть вигідними для обох сторін спору [6, с. 247]. Вказівку на можливість і навіть обов'язок вдатися до такої форми співпраці у земельно-орендних відносинах ми бачимо в судовій практиці. Так, у

рішенні ВС від 23 листопада 2023 року у справі № 906/1314/21 зазначено: “6.35. У межах розумної та добросовісної поведінки орган державної влади чи місцевого самоврядування як орендодавець, що представляє власника у спірних правовідносинах, може взагалі відмовити орендарю в укладенні договору, повідомивши його про наявність належних підстав для цього, зокрема про рішення орендодавця як власника більш розумно розпорядитись землею (в тому числі виставити право оренди на торги), чи вказавши на неналежне виконання орендарем умов договору. 6.36. Якщо ж власник такого рішення не прийняв, то за змістом статті 3 ЦК України та ст. 33 Закону України “Про оренду землі” орган державної влади чи місцевого самоврядування як власник зобов'язаний провести з орендарем добросовісні переговори, тобто добросовісно спробувати досягти домовленостей з орендарем: запропонувати, наприклад, конкретний розмір орендної плати, інший строк оренди тощо”.

Підсумовуючи все вищезазначене, можемо констатувати поступовий розвиток, вдосконалення і урізноманітнення правових можливостей захистити порушене земельне право. Зокрема, форми такого захисту отримали додаткове законодавчо-правове регулювання і судову підтримку.

Список використаних джерел

1. Мякоход Ю.В. Способи захисту земельних прав: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.06 / Ю.В. Мякоход ; КНУ ім.Т.Шевченка. Київ, 2014. 195 с.
2. Земельний кодекс України: науково-практичний коментар / [В.І. Андрейцев, Г.І. Балюк, А.П. Гетьман та ін.]; за заг. ред. В.І. Семчика. 3-тє вид., перероб. і доп. Київ: Видавничий Дім «Ін Юре», 2007. 896 с.
3. Заєць О. Визнання протиправними актів суб'єктів публічної влади як спосіб захисту земельних прав: особливості та проблеми застосування. *Юридичний науковий електронний журнал*. 2023. № 9. С. 204-208.
4. Коваленко Т. О. Актуальні питання захисту земельних прав в органах місцевого самоврядування. *Науково-інформаційний вісник Івано-Франківського університету права імені Короля Данила Галицького: Журнал. Серія Право*. 2024. Вип. 17 (29). С. 156-164.
5. Снідевич О.С. Позов у цивільних справах, що виникають із земельних правовідносин: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Снідевич О.С.; КНУТШ. Київ, 2011. 206 с.
6. Альтернативне вирішення спорів: підруч. / за заг. ред. Ю. Д. Притики. [Кол. авторів Притика Ю. Д., Ханик-Посполітак Р. Ю., Кравцов С. О. та ін.]. Київ: ВД «Дакор», 2021. 436 с.

Зінченко Яна Сергіївна
адвокат

ПУБЛІЧНИЙ ІНТЕРЕС ЯК КЛЮЧОВИЙ КРИТЕРІЙ ЮРИСДИКЦІЇ ЗЕМЕЛЬНИХ СПОРІВ

Органи виконавчої влади у сфері земельних відносин покликані регулювати питання, що виникають між бажаючими обробляти, забудовувати чи іншим чином використовувати наявне природне багатство – землю.

Проте, далеко не завжди ця категорія спорів вирішується у досудовому порядку. У такій ситуації сторони постають перед проблемою вибору правильного виду судочинства.

Наявність різних правових позицій у земельних справах є серйозним підґрунтям для теоретичних роздумів та пошуку витоків цієї практичної проблеми.

Основна проблематика визначення юрисдикції того чи іншого земельного спору стосується, зокрема, питання наявності публічного інтересу у правовідносинах та віднесення справи саме до категорії публічно-правового спору.

Із цим типом справ виникає багато складнощів: в науці та судовій практиці поняття «публічно-правовий земельний спір» відсутнє, чітких ознак публічно-правових спорів цієї категорії до цього часу не виокремлено [1, с. 168].

Земельні спори є однією із найскладніших категорій судових справ, оскільки потрібно враховувати особливу цінність та неповторну правову природу такого унікального об'єкту спору як земля. Прояв двоякого характеру цього об'єкту можна спостерігати у різних правовідносинах, які з одного боку будуть характеризувати його як об'єкт цивільних прав, а з іншого – як складову частину природи, природний ресурс [2, с. 722].

Якщо земельна ділянка перебуває у комунальній або ж державній власності і темпорально знаходиться на етапі «пропозиції», тобто речове право не закріплене за певним суб'єктом – це тільки підсилює публічний інтерес до неї невизначеного кола осіб. Звідси, маємо приватні інтереси окремих суб'єктів господарювання, які тим чи іншим чином хочуть реалізувати свої права на певну ділянку.

У одній із статей, що присвячена співвідношенню регулювання правовідносин на рівні Європейського Союзу та локальних правових інституцій держав-членів, та в якій досліджується взаємозв'язок між поняттями публічної та приватної сфери, вказано наступне.

Це було б оманом припускати, що існує чітка різниця між інкапсульованою публічною сферою у першу категорію та приватною сферою, інкапсульованою в другу. Ідентифіковані категорії не слід розуміти як абсолютні або непроникні. Суть полягає в тому, що конфлікти часто бувають багатовимірними один і той самий судовий

процес може включати більше ніж одну категорію конфлікту.

Публічний інтерес слід розуміти як сукупність прав громадян, які доручено охороняти саме державі. Звісно, публічний інтерес, скоріше за все відображатиме баланс конкуруючих приватних груп та їх відповідну силу впливу на процес законотворчості. Тому, відсилка на публічний інтерес – як рушійну силу, яку приватне право потребує, щоб бути збалансованим, можливо не вловлює нюанси балансування, які в свою чергу, кидають виклик суворій публічно-правовій дихотомії [3, с. 189].

Подані твердження яскраво відображають взаємопроникнення публічної та приватних сфер, що має значення для тематики юрисдикційності, зокрема щодо земельних спорів.

Слушно згадати про Рішення Конституційного Суду України від 01 квітня 2010 року № 10-рп/2010 у справі за конституційним поданням Вищого адміністративного суду України щодо офіційного тлумачення положень ч. 1 ст. 143 Конституції України, п. «а», «б», «в», «г» ст. 12 ЗКУ, п. 1 ч. 1 ст. 17 КАСУ.

Зауважимо, що у рішенні тлумаченню піддано тільки норми Конституції, ЗКУ та КАСУ, поза увагою залишилися Цивільний кодекс України, Цивільно-процесуальний кодекс України, Господарський процесуальний кодекс України тощо. Як зазначає А. М. Мірошніченко, суди не сприйняли це рішення як безумовну вказівку розглядати відповідні спори в порядку адміністративного судочинства [4, с. 116].

Обґрунтовуючи протилежну позицію у справах, Великою палатою Верховного суду застосовуються наступні формулювання. Реалізуючи відповідні повноваження, державні органи або органи місцевого самоврядування вступають з юридичними та фізичними особами у цивільні та господарські правовідносини. У таких відносинах держава або територіальні громади є рівними учасниками земельних відносин з іншими юридичними та фізичними особами; індивідуальні акти вказаних органів, якими реалізуються волевиявлення держави або територіальної громади як учасника цивільно-правових відносин і з яких виникають, змінюються, припиняються цивільні права й обов'язки, не належать до правових актів управління, а спори щодо їх оскарження мають приватноправовий характер (постанова від 15 травня 2019 року у справі № 807/9/18 (провадження № 11-144ап19)).

Аналогічні позиції спостерігаються і серед інших судових справ, наприклад: постанова від 15 січня 2020 року у справі № 587/2326/16-ц (провадження № 14-442цс19); постанова від 13 березня 2019 року у справі № 814/1971/17 (провадження № 11-1194ап18).

Цікавою є позиція Верховного Суду, яка містить виняток для визначення юрисдикції земельних спорів, в яких порушене саме приватне право особи. Але, із вказівкою на те, що такі нормативно-правові акти, які поширюють свою дію на невизначене коло осіб, можуть бути оскаржені в адміністративному порядку безпосередньо особою, до

якої останні вже застосовані або ж особа вже є суб'єктом правовідносин, в яких цей акт неодмінно буде застосований.

Так, за висновком Верховного Суду, що міститься у постанові від 07.02.2023 у справі №160/3164/22 у порядку адміністративного судочинства можуть бути оскаржені, зокрема, генеральний план, план зонування та інша містобудівна документація особою, щодо якої її застосовано або яка є суб'єктом правовідносин, в яких цей акт буде застосований.

Принагідно зауважимо, ситуація, що склалась у практичній площині щодо віднесення земельних спорів за участю суб'єкта владних повноважень до різних юрисдикцій, з часом може бути змінена з огляду на доповнення розділу I Земельного кодексу України главою 3-1 (згідно із Законом № 3993-IX від 08.10.2024).

Відповідно до частини 2 пункту 1 статті 17-2 Земельного кодексу України органи державної влади, Верховна Рада Автономної Республіки Крим, Рада міністрів Автономної Республіки Крим, органи місцевого самоврядування, їх посадові особи здійснюють розгляд заяв у порядку, передбаченому Законом України "Про адміністративну процедуру", з урахуванням особливостей, встановлених цим Кодексом, іншими нормативно-правовими актами у сфері земельних відносин.

Тобто, в основі процесу розгляду питання, наприклад, надання органом виконавчої влади у користування земельної ділянки громадянину, є саме Закон України "Про адміністративну процедуру".

Вказаний законодавчий акт має вирішальне значення для всієї правової системи, оскільки містить необхідний понятійний апарат, що заповнює прогалини широкого кола відносин, починаючи від адміністративних послуг, інспекційної діяльності, і закінчуючи іншою діяльністю адміністративних органів за заявою особи чи ініціативою цих органів.

Ключовим аспектом, який може покласти край довгим юрисдикційним дискусіям є визначення адміністративної справи у статті 2 Закону України «Про адміністративну процедуру» як справи, що стосується публічно-правових відносин щодо забезпечення реалізації права, свободи чи законного інтересу особи та/або виконання нею визначених законом обов'язків, захисту її права, свободи чи законного інтересу, розгляд якої здійснюється адміністративним органом.

Окрім того, у вищевказаній статті наявне поняття публічного інтересу - інтерес держави, суспільства, територіальної громади, а також важливі для великої кількості осіб інтереси та потреби.

Таким чином, контекст закону не допускає відмежування поняття публічного інтересу навіть під час вирішення питання органом влади надання у користування землі окремій приватній особі.

Земля є об'єктом права власності народу, тож вважаємо, що дотримання приватних прав кожного суб'єкта окремо – становить загальний публічний інтерес. Тому, у подібних правовідносинах органи

місцевого самоврядування чи їх посадові особи, виконують роль арбітра – органу адміністрування.

У такому разі, спірні рішення, які спрямовані на набуття чи припинення прав особи у сфері землекористування, можуть розглядатись виключно у порядку адміністративного судочинства, оскільки мають ознаку публічного інтересу.

Список використаних джерел

1. Голобутовський Р. Баглай А. Проненко В. Особливості провадження по земельних спорах за участю суб'єктів публічної адміністрації в порядку адміністративного судочинства. *Науковий вісник Дніпропетровського державного університету внутрішніх справ*. 2021. №4. с.167-172.
2. Годованюк А.Й. Критерії розмежування судової юрисдикції у земельних спорах. Матеріали міжнародної науково-практичної конференції – «Європейські орієнтири розвитку України: Науково-практичний вимір в умовах воєнних викликів». Одеса, 2024. с. 722-733.
3. Takis Tridimas «Wreaking the wrongs: balancing rights and the public interest the EU way». URL: <https://cjel.law.columbia.edu/files/2023/04/10.-TRIDIMAS-PROOF.pdf> (дата звернення: 19.03.2025).
4. Заєць О. Еволюція юрисдикції земельних спорів в Україні. *Підприємництво, господарство і право*. 08/2020. С. 114-119.

Ігнатченко Ірина Георгіївна

кандидатка юридичних наук, доцентка,
доцентка кафедри адміністративного права
Національного юридичного університету
імені Ярослава Мудрого

ЗЕМЕЛЬНІ СПРАВИ І ЗЕМЕЛЬНІ СПОРИ В АСПЕКТІ РОЗГЛЯДУ ТА ОСКАРЖЕННЯ

Складність аграрно-земельних правовідносин пов'язана з існуванням розгалуженої системи нормативно-правових актів, які постійно змінюються, що ускладнює їх практичне застосування.

Актуальність цього питання пов'язана із запровадженням так званої «земельної реформи» у межах сучасної редакції Законів України: (1) «Про особливості регулювання діяльності юридичних осіб окремих організаційно-правових форм у перехідний період та об'єднань юридичних осіб» [1] (2) «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)» [2] та пов'язаних з ними підзаконних нормативних актів; (3) «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо захисту інтересів власників земельних часток (паїв), а також застосування адміністративної процедури у сфері

земельних відносин» [3].

Земельні спори включають до себе: (1) загальні питання землекористування; (2) процедуру відведення земельних ділянок (дозвіл / відмова); (3) процедури, пов'язані з питаннями земельного податку; (4) питання визнання права власності на землю; (5) питання зміни цільового призначення земельної ділянки; (6) визнання приватизації недійсною; (7) оскарження відмови про державну реєстрацію права власності на землю; (8) питання приватизації земельних ділянок; (9) визнання недійсними правочинів (розділ/об'єднання) земельних ділянок; (10) спори за договорами оренди землі (укладення, зміна, розірвання, продовження на новий термін) тощо.

Ст. 152 Земельного кодексу передбачає способи захисту прав на земельні ділянки: (а) держава забезпечує громадянам та юридичним особам рівні умови захисту прав власності на землю; (б) власник земельної ділянки або землекористувач може вимагати усунення будь-яких порушень його прав на землю, навіть якщо ці порушення не пов'язані з позбавленням права володіння земельною ділянкою, і відшкодування завданих збитків.

Земельне законодавство України закріплює право розгляду земельних спорів як шляхом адміністративного оскарження (за Законом України «Про адміністративну процедуру» [4]) [5, ст. 158], так і безпосередньо в судових інстанціях. Проте однозначного розуміння розмежування адміністративного чи судового порядку їх вирішення, а також визначення судової юрисдикції розгляду таких спорів наразі у законодавстві не існує.

Отже, земельні спори слід наразі сприймати як напрямок адміністративного або судового оскарження, який має попит та перспективу законодавчого регулювання. Однак, земельні спори виникають при помилках в реєстрації права власності на землю (що є свідченням публічно-правового спору), а також, приміром, при захопленні чужих земельних ділянок, порушенні правил добросусідства, що не вписується у спектр питань адміністративного права взагалі.

При судовому розгляді в адміністративному суді земельних спорів використовуються загальні правила судочинства. Якщо в результаті розгляду земельних спорів судом нормативний чи індивідуальний акт адміністративного органу буде визнаний незаконним або недійсним, усі збитки власникові земельної ділянки мають бути відшкодовані відповідним органом державної влади.

До судової юрисдикції (виключно) відносяться 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.

Земельні справи можуть розглядатися як адміністративна процедура [4], якщо ми говоримо, наприклад, про: суперечки, пов'язані з:

(1) реєстрацією права (рішення про передачу або відмову особі земельної ділянки, затвердження/ відмову проєкту землеустрою); (2) кадастрового обліку, включаючи зміну меж землі, виведення земельних ділянок або привабливих рішень влади; (3) припис про зобов'язання приведення земельної ділянки у попередній стан; (4) виконання постанови про накладення адміністративного стягнення; (5) про примусове відчуження з мотивів суспільної необхідності земельної ділянки тощо.

Якщо ці структури не в змозі прийняти рішення в адміністративному порядку, сторони можуть звернутися до суду, але початкові етапи розгляду більшості питань землі часто-густо проводяться в адміністративних органах.

Ці справи можна визначити як адміністративні справи (адміністративну процедуру) тому що вони: (1) вирішуються адміністративними органами (державною службою України з питань з питань геодезії, картографії та кадастру, муніципальними органами (органами місцевого самоврядування) та регіональними властями (місцевими державними адміністраціями)); (2) відбуваються у порядку і регламенті, встановленому Законом України «Про адміністративну процедуру» [4] (через подання заяв чи запитів до зазначених органів); (3) передбачають можливість оскарження у вищий орган (посадовій особі) або через суд (в тому числі у порядку, передбаченому Кодексом адміністративного судочинства України); (4) передбачені законодавством (Земельним Кодексом, Законом України «Про державний земельний кадастр», іншими законодавчими актами).

Слід зазначити, що ст. 17-2 Земельного кодексу України та Закону України «Про адміністративну процедуру» є тісно пов'язаними, оскільки вони регулюють процедуру прийняття адміністративних рішень у галузі земельних відносин. Ця стаття була введена в рамках реформи адміністративних процедур та регулює прийняття індивідуальних адміністративних актів у питаннях земель.

Відповідно до статті 17-2: (а) державні органи та органи місцевого самоврядування приймають адміністративні дії з питань, пов'язаних із землекористуванням; (б) ці дії повинні відповідати вимогам закону «Про адміністративну процедуру»; (в) встановлюються чіткі умови встановлення процедури подання та розгляду заяв громадян та юридичних осіб.

Проте законодавче формулювання цих положень не відповідає змісту Закону України «Про адміністративну процедуру». Приміром, коли: (1) рішення адміністративного органу може бути визнано недійсним «виключно за рішенням суду», проте ст. 86 Закону України «Про адміністративну процедуру» передбачає випадки самостійного прийняття такого рішення адміністративним органом; (2) у разі якщо вирішення порушених у заяві у сфері земельних відносин питань, не належить до компетенції адміністративного органу, його посадової особи,

що її отримав, зазначений орган, посадова особа приймає рішення про відмову в її задоволенні, проте ст. 44 «Закону про адміністративну процедуру» регламентує, що У разі якщо вирішення порушених у заяві питань не належить до компетенції адміністративного органу, що її отримав, заява невідкладно, а за наявності обґрунтованих причин – не пізніше п'яти робочих днів, надсилається за належністю до іншого адміністративного органу для розгляду по суті, про що в той самий день письмово повідомляється заявник; (3) питанням набрання чинності адміністративним актом слід керуватися, не з моменту його прийняття, а з моменту його доведення до осіб, яких він стосується (ст. 75 Закону України про адміністративну процедуру») на користь заявника, він може оскаржити його.

Здійснювати власну екологічну політику є суверенне право держави лише в контексті з вимогою: «держави, що забезпечує діяльність на своїй території не завдає екологічної шкоди іншим державам» (принцип 21 Стокгольмської декларації 1972 р. та принцип 2 Декларації Ріо-де-Жанейро 1992 р.). Як зазначає А.П. Гетьман: Формування екологічної політики повинно базуватися на європейському підході та носити превентивний характер, відповідати вимогам національної та загальноєвропейської екологічної безпеки.

У ст. 16 Конституції України в акумульованому вигляді сформульовано основні напрямки екологічної політики, а саме: гарантування екологічної безпеки; підтримання екологічної рівноваги на території України; подолання наслідків Чорнобильської катастрофи.

Поряд з цим конституційними основами екологічної політики є: право власності на природні ресурси (ст. 13); право громадян на безпечне для життя і здоров'я довкілля та відшкодування завданої порушенням цього права шкоди, право вільного доступу до інформації про стан довкілля, про якість харчових продуктів і предметів побуту, а також право на її поширення (ст. 50); земля проголошена основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави (ст. 14); кожен зобов'язаний не заподіювати шкоду природі, відшкодовувати завдані ним збитки (ст. 66) [6, с. 133].

Список використаних джерел

1. Про особливості регулювання діяльності юридичних осіб окремих організаційно-правових форм у перехідний період та об'єднань юридичних осіб: Закон України від 9.01.2025 р. № 4196-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/4196-20#Text>

2. Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв): Закон України від 5 червня 2003 року № 899-IV (у ред. 08.10.2024 р.) URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/899-15>.

3. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо захисту інтересів власників земельних часток (паїв), а також

застосування адміністративної процедури у сфері земельних відносин: Закон України від 08. 10 2024 р. №3993-IX URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3993-20#Text>

4. Про адміністративну процедуру: Закон України від 10.10.2024 № 4017-IX // База даних «Законодавство України» / Верховна Рада України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/4017-20> (дата звернення: 31.03.2025)

5. Земельний кодекс України: Кодекс України від 25.10.2001 № 2768-III // База даних «Законодавство України» / Верховна Рада України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14> (дата звернення: 31.03.2025).

6. Гетьман А. П. Доктрина екологічного права та законодавства України: монографія. Харків: ТОВ «Оберіг», 2019. 336 с. URL: https://dspace.nlu.edu.ua/bitstream/123456789/16889/1/Getman_Doktrina_mon-2019.pdf

Ільницький Олег Володимирович

кандидат юридичних наук, доцент,
доцент кафедри адміністративного
та фінансового права
Львівського національного університету
імені Івана Франка,
дисциплінарний інспектор Вищої ради правосуддя

ЗАЛЕЖНІСТЬ СПОСОБІВ ЗАХИСТУ У ЗЕМЕЛЬНИХ СПОРАХ У РІЗНИХ ВИДАХ СУДОЧИНСТВА: СУТНІСНІСТЬ ЧИ ФОРМАЛЬНІСТЬ ЗУМОВЛЕНОСТЕЙ

У процесуальних кодексах існує суттєва різниця між способами захисту, які застосовуються адміністративними судами та судами при розгляді спорів, що виникають з цивільних, трудових, сімейних, житлових, господарських та інших правовідносин, в тому числі, земельних.

Наведені у ч. 1 ст. 5 та ч. 2 ст. 245 КАС України способи захисту опираються на природу та форми діяльності суб'єктів владних повноважень, визначаючи заходами примусу, які можуть застосовуватися у судовому порядку способи протидії протиправній реалізації компетенції органами державної влади чи місцевого самоврядування як основних відповідачів у адміністративному процесі. Натомість, нормативні приписи ч.ч. 1 та 2 ст. 5 ЦПК України та ч.ч. 1 і 2 ст. 5 ГПК України, які аналогічні за своїм змістом, визначають, що здійснюючи правосуддя, суд захищає права, свободи та інтереси фізичних осіб, права та інтереси юридичних осіб, державні та суспільні інтереси у спосіб, визначений законом або договором.

У правовій системі України цьому можна знайти велику кількість підтверджень як у правотворчості, так і офіційному правозастосуванні. Останнє найбільш яскраво представлено розвитком та активним застосування концепції «спору про право цивільне» як підставою розмежування судових юрисдикцій зі спорів, що виникають щодо прав, свобод та інтересів осіб у сфері земельних правовідносин. На думку суддів Великої Палати Верховного Суду, яка послідовно ними імплементувалася при розгляді справ з елементом юрисдикційного спору, критеріями відмежування справ цивільної юрисдикції від інших є, по-перше, наявність у них спору про право цивільне, а по-друге – суб'єктний склад такого спору (однією зі сторін у спорі є, як правило, фізична особа). Натомість юрисдикцію адміністративних чи господарських судів у спрощеному вигляді можна визначити так: перші мають повноваження вирішувати публічно-правові спори, а другі – спори, що виникають при здійсненні господарської діяльності [1].

Однак, така різниця є зовнішньою атрибутивною ознакою, що має значення радше для організації системи судоустрою, а ніж для судочинства як форми існування правосуддя для захисту прав, свобод та інтересів осіб, оскільки мета будь-якої з форм судочинства в Україні є єдиною.

Право на звернення до суду (право на доступ до судової процедури), не є абстрактним. Воно пов'язане з правом конкретної особи, в інтересах якої виникає судовий процес, і з її переконанням у тому, що держава (в особі органів державної влади, місцевого самоврядування, посадових і службових осіб) протиправно втрутилася у її права або свободи. Обов'язковою ознакою публічно-правового спору є те, що особа вважає, що має місце порушення її прав та свобод внаслідок виконання або невиконання владних управлінських функцій. Для звернення до суду особа (позивач) повинна мати матеріально-правову заінтересованість у вирішенні спору. Будь-який публічний інтерес не є превалюючим щодо визначення права на звернення до суду для конкретної особи, оскільки вона не має права звертатися «в інтересах суспільства», а лише задля захисту власних прав, свобод чи інтересів, які повинні бути належним чином підтверджені, об'єктивовані та юридично формалізовані, можливо потенційно перебуваючи «у протидії» публічним основам правовідносин, представленим формально у діяльності суб'єктів владних повноважень – відповідачів.

Водночас, наприклад, ч. 2 ст. 5 КАС України передбачає, що захист порушених прав, свобод чи інтересів особи, яка звернулася до суду, може здійснюватися судом також в інший спосіб, який не суперечить закону і забезпечує ефективний захист прав, свобод, інтересів людини і громадянина, інших суб'єктів у сфері публічно-правових відносин від порушень з боку суб'єктів владних повноважень. Вказане положення дозволяє суду діяти зі значним ступенем свободи правозастосування, обираючи спосіб захисту, який прямо процесуальним законодавством не

передбачений, але впливає із природи права, про захист якого звертається особа у публічно-правовому спорі, що належить до юрисдикції адміністративних судів, та його нормативно-правового регулювання, з урахуванням вимог ефективності захисту.

Чи означає означений у правозастосуванні категоричний взаємозв'язок між характером порушення та допустимими способами захисту, можливість і додаткову необхідність проведення розмежування між видами судових юрисдикцій, залежно від арсеналу способів захисту, які застосовують при вирішенні спорів адміністративні, господарські чи загальні суди в порядку цивільного судочинства.

Безперечним об'єктом захисту з боку сторін у справах, які виникають з оскарження рішень, дій чи бездіяльності суб'єктів владних повноважень щодо розпорядження публічним майном (в тому числі, земельною власністю) є права на це майно.

Інструментарій матеріально-правових повноважень адміністративних судів спрямований на вирішення питань відновлення правомірності публічного управління з дотриманням гарантій конституційного устрою (наприклад, в частині концепції функціонального розподілу гілок влади). При вирішенні питання належного здійснення компетенції, результат її реалізації теж є одним з критеріїв судової оцінки. Однак для сторони, цей алгоритм має зворотню схему – вона захищає власне право, свободу чи інтерес, який повинен бути забезпечений органом державної влади чи місцевого самоврядування у їхній діяльності.

У схемі оцінки діяльності суб'єкта владних повноважень, суди постають перед численними проблемами компетентності, дискреції, публічного правонаступництва в результаті реорганізації механізму держави. Судове рішення, за посередництва «загальних» способів захисту адміністративного судочинства, визначених у ст.ст. 5 та 245 КАС України, надає оцінку порядку реалізації повноважень, спрямовуючи відповідача-суб'єкта владних повноважень у правове русло його діяльності. Лише відносно нещодавно адміністративні суди масово зайняли проактивну позицію, згідно з якою сама лише констатація у судовому рішенні наявності неправомірних дій у сприяючих щодо особи процедури з боку управлінця самодостатньо не поновлює прав такого позивача. Для цього адміністративний суд наділений відповідними повноваженнями, зокрема, ч. 4 ст. 245 КАС України визначено, що у випадку, визначеному п. 4 ч. 2 цієї статті, суд може зобов'язати відповідача – суб'єкта владних повноважень прийняти рішення на користь позивача, якщо для його прийняття виконано всі умови, визначені законом, і прийняття такого рішення не передбачає права суб'єкта владних повноважень діяти на власний розсуд.

Однак, обравши за основну «ціль» законність порядку здійснення компетенції суб'єктом владних повноважень, застосовувані адміністративно-процесуальні способи захисту вступають у формальну

суперечність із нормативним завданням судочинства щодо пріоритетності саме прав, свобод чи інтересів особи, які порушуються такою публічно-владною управлінською діяльністю щодо публічного майна.

Цей висновок знаходить своє опосередковане підтвердження і у правових позиціях Великої Палати Верховного Суду. Наприклад, при дослідженні застосування серед способів захисту речових прав на земельну ділянку спільного для цивільного та адміністративного судочинства – визнання незаконним та скасування рішення органів державної влади та місцевого самоврядування – Суд вважав такий спосіб захисту неефективним, оскільки він не може призвести до захисту або відновлення порушеного речового права позивача (у разі його наявності), зокрема повернення у його володіння або користування спірної земельної ділянки, відшкодування шкоди.

Задоволення позовних вимог про визнання незаконним та скасування спірного рішення про передачу в оренду земельної ділянки третій особі, яке вже було реалізоване і вичерпало свою дію, не призведе до поновлення прав позивача, відновлення володіння, користування або розпорядження ним зазначеним майном, потребуватиме додаткових засобів захисту.

Все це веде до свідомого та цілеспрямованого обмеження можливостей ефективного захисту прав, свобод та інтересів особи саме за допомогою інституту адміністративного судочинства, робить його більш віддаленим від тих реальних потреб особи, задля забезпечення яких вона і звертається до суду, закріплює домінуюче значення щодо вирішення «спору про право» за цивільним і господарським судочинством, залишаючи для адміністративних судів контроль за об'єктивною законністю діяльності механізму держави, всупереч засадам, логіці та нормативним приписам.

На наведених прикладах можемо простежити, що для цивільного і господарського судочинства критерієм ефективності захисту стає найкоротший шлях особи до одержання чи відновлення її права. Очевидно, що це актуально і для адміністративного судочинства. Однак, застосування визначених у КАС України способів захисту (повноважень адміністративних судів) не завжди здатне виконати це завдання, враховуючи заперечення речово-правової природи порушених прав, свобод та інтересів за ознакою характеру публічно-правового відношення у сфері здійснення управлінських функцій.

Захист речових прав у сфері земельних правовідносин завжди була та залишається однією з основних сфер наукової та практичної дискусії про ефективність способів захисту. Наприклад, О. Подцерковний звертав увагу: «...судові органи відмовляють у задоволенні позовів землекористувачів до органів місцевого самоврядування про визнання права власності на земельні ділянки з огляду на те, що такий спосіб захисту не передбачений Земельним кодексом, а вирішення цих питань

відноситься до виключної компетенції органів місцевого самоврядування. Виходить, що право власності у взаєминах із приватними особами можна захистити реально, зокрема, визнанням права, а у стосунках із публічними органами треба чекати «милості» цих органів. Зрозуміло, що подібне порушує баланс між публічними та приватними інтересами, підриває довіру до вітчизняної правової системи.» [2, с.37]

Причиною обмеження виходу адміністративними судами поза межі ст. 5 та 245 КАС України, на нашу думку, є не лише формальні вимоги закону, але й системне утвердження відсутності самостійного правового значення майнових вимог у справах адміністративної юрисдикції, а також високий рівень дискреції суб'єктів управління у справах, об'єктом яких є публічне майно, і недопустимість втручання судами у цю сферу.

Якщо дискреції та її межах у питаннях управління (!) суб'єктом владних повноважень публічним майном (в тому числі при вирішенні питань щодо розпорядження земельним фондом), які можуть і повинні бути предметом контролю судів, є доволі сумнівним, оскільки тут йдеться не про реалізацію права власника, а фактично адміністративну процедуру в частині забезпечення державою права особи на частку земельного фонду, якою вона або органи місцевого самоврядування управляють, то щодо майнового характеру публічно-правових спорів вважаємо за необхідне вказати на наступне.

Вимоги майнового характеру з відповідними речово-правовими способами захисту можуть бути розглянуті та задоволені адміністративними судами у тому випадку, коли предметом розгляду у справі, що відповідає ознакам адміністративної, було саме право особи на відповідне індивідуалізоване майно, а не просто право на його отримання у значенні «законного (легітимного) очікування» у контексті захисту статті 1 Першого Протоколу до Конвенції.

На підстав детального наукового дослідження застосування способів захисту земельних прав, Ю. Мягкоход прийшов до висновку, що, наприклад, використання визнання права як способу його захисту буде досить ефективним тоді, коли земельне право у особи відповідно до норм земельного законодавства виникло, однак в силу різних обставин не знайшло свого офіційного оформлення та оспорується [104, с. 8-9].

Однозначно, що такий висновок актуальний і у тому випадку, коли йдеться про перешкоди у легалізації права особи на землю через неналежне здійснення повноважень суб'єктами владних повноважень при здійсненні публічно-владних управлінських функцій.

Таким чином, застосування адміністративним судом визнання права можливе, але лише щодо встановлених майнових об'єктів, коли рішення суб'єкта владних повноважень є лише фактом, який легалізує право особи на відповідний об'єкт власності, та знаходиться поза межами дискреції органу влади при здійсненні управління публічним майном на цій стадії виникнення права у особи.

В цьому випадку, характер вимоги, зумовлений обставинами справи, який дозволяє розмежовувати спір щодо права на майно (землю) чи права на визначений об'єкт власності (земельну ділянку) підлягає обов'язковому врахуванню судом як щодо порядку розгляду справи (в тому числі, визначення предмету та порядку доказування у суді) так і при оцінці допустимих ефективних способів захисту прав особи. Натомість, способи захисту (в тому числі такі, які відповідають вимогам ефективності) повинні визначатися характером порушеного права, свободи або інтересу, а не судової процедури, в рамках якої відбувається її захист та незалежно від юрисдикції, такий повинен бути наданий у повному обсязі.

Список використаних джерел

1. Кібенко О., Уркевич В. Підходи Великої Палати Верховного Суду до визначення юрисдикційності спорів. *Судебно-юридическая газета*. URL: <https://sud.ua/ru/news/blog/164290-pidkhodi-velikoyi-palati-verkhovnogo-sudu-do-viznachennya-yurisdiktsiynosti-sporiv?fbclid=IwAR2FbIrsVFSL64rP4-xNA4JkAn5uojKhAGru4fWHkZS9zzF4upck> NcYLPb-
2. Подцерковний О. П. Способи захисту прав у земельних відносинах. *Право України*. 2009. № 9. С. 34-39.
3. Мягкоход Ю. В. Способи захисту земельних прав : дис. ...канд.. юрид. наук: 12.00.06/ Київський національний ун-т ім. Тараса Шевченка. Київ, 2014. 195 с.

Ковтун Олена Миколаївна

кандидатка юридичних наук, доцентка,
доцентка кафедри кримінального
та адміністративного права
Академії адвокатури України

ЗАКОНОПРОЄКТ №12089: ЗАХИСТ «ДОБРОСОВІСНОГО НАБУВАЧА» ЧИ УЗАКОНЕННЯ ДЕРИБАНУ ЗЕМЕЛЬ ТА ІНДУЛЬГЕНЦІЯ НА НЕЗАКОННУ ЗАБУДОВУ?

13 березня 2025 року Верховна Рада України проголосувала в другому читанні за законопроект «Про внесення змін до Цивільного кодексу України щодо посилення захисту прав добросовісного набувача» [1].

17 березня 2025 року було оприлюднено Петицію до Президента України щодо збереження лісів, прибережних смуг, історико-культурної та історико-архітектурної спадщини шляхом накладення вето на законопроект №12089 (далі – Петицію). У Петиції, зокрема, зазначається, що, у супереч назві, законопроект спрямований на захист

недобросовісних набувачів, тих, хто незаконно, через підставних осіб, отримав у приватну власність землі, які належать державі та територіальним громадам. Ідеться про ліси, водойми та прибережні смуги, пам'ятки археології, землі оборони, які водночас можуть бути лісами, землі природно-заповідного фонду [2].

Нині такі землі повертаються в судовому порядку державі та територіальним громадам. Утім, законопроект №12089 обмежить термін, протягом якого незаконно відчужені землі можна буде повернути у державну та комунальну власність. Крім того, необхідно буде за бюджетні кошти оплатити незаконним власникам ринкову вартість таких земельних ділянок! Позови про повернення таких земель буде можливо пред'явити лише за попереднього внесення на депозит суду їх ринкової вартості, – зазначено у Петиції.

За даними Єдиної бази даних звітів про оцінку Фонду державного майна України, лише в 2024 році вартість ділянок, за якими були подані позови, становить 407 млрд 285 млн гривень. Під час війни бюджетні кошти мають максимально підтримувати Сили оборони України, а не виплачуватися тим, хто незаконно отримав ділянки в лісах та на берегах річок [2].

Норми законопроекту мають зворотну дію в часі, тому повернути землі, за якими зараз тривають суди, буде неможливо. Ідеться зокрема про ділянки:

- пов'язані з экс міністром аграрної політики Сольським, якого НАБУ звинувачує в участі у схемі із заволодіння державною землею на понад 290 млн грн.;

- пов'язані з Денисом Комарницьким та його спільниками в Києві; великі забудовники для отримання статусу “добросовісного набувача” залучали до схем фіктивні підприємства, про що в журналістських розслідуваннях відкрито говорять самі фігуранти;

- викрадені до Революції Гідності соратниками Януковича під забудову лісів, водойм, пляжів.

Законопроект порушує Конституцію в частині рівності всіх форм власності, обмежуючи державу та громаду в можливості захищати свою власність у судовому порядку [2].

Отже, суть законопроекту №12089 полягає у наступному:

- у разі, якщо так званий “добросовісний набувач” купує/отримує незаконно виведену з власності держави чи громади землю чи нерухомість 10 років після корупційної оборудки, то держава чи громада втрачають право повернути ці активи собі;

- якщо з часу оборудки минуло менше 10 років і в суді встановлено, що нерухоме майно/землі були виведені незаконно – держава/громада може витребувати у «добросовісного набувача» це майно. Проте має повністю компенсувати йому вартість цієї землі чи нерухомості. Водночас компенсацій втрат державі та територіальній громаді не передбачено;

– законопроект нібито робить винятки для земель стратегічного значення, об'єктів критичної інфраструктури, природоохоронного фонду та культурної спадщини, але є багато нюансів, які зроблять повернення таких земель/нерухомості в держвласність неможливим [3].

Таким чином, законопроект дозволяє легалізувати будь-яку незаконно виведену з під власності держави чи територіальної громади землю, якщо пройшло 10 років з часу такого виведення.

Але як, набуваючи у власність земельну ділянку, «добросовісний набувач» може не знати і не бачити, що це ліс чи прибережна захисна смуга? Про яку «добросовісність» тут може йтися, якщо зрозуміло, що така земельна ділянка не могла бути придбана законно? Зрозуміло, що «добросовісний набувач» є частиною корупційної схеми. Законопроект №12089 є неконституційним, оскільки дискримінує державу та територіальні громади у можливостях відстоювати свою власність. Отже, усупереч назві («Про внесення змін до Цивільного кодексу України щодо посилення захисту прав добросовісного набувача») законопроект №12089 захищає інтереси недобросовісних набувачів, які незаконно набули у власність земельні ділянки, що належать державі або територіальній громаді.

Ми абсолютно підтримуємо Петицію, яка, з метою забезпечення дотримання Конституції України та соціальної справедливості, закликає Президента України накласти вето на законопроект №12089 «Про внесення змін до Цивільного кодексу України щодо посилення захисту прав добросовісного набувача» [2]. Це, мабуть, є найбільш цинічний законопроект в історії незалежної України. Взагалі не зрозуміло, як таке може відбуватися в умовах воєнного стану, коли наша держава бореться за власне існування, а її кращі сини та доньки ціною власного життя виборюють незалежність України на полі бою. І в цей надскладний період ми опинилися за крок до грандіозного дерибану земель.

Список використаних джерел

1. Проект Закону України «Про внесення змін до Цивільного кодексу України щодо посилення захисту прав добросовісного набувача». URL: <https://itd.rada.gov.ua/billInfo/Bills/Card/44973> (дата звернення: 25.03.2025).

2. Петиція до Президента України щодо збереження лісів, прибережних смуг, історико-культурної та історико-архітектурної спадщини шляхом накладення вето на законопроект №12089. URL: <https://petition.president.gov.ua/petition/243846> (дата звернення: 25.03.2025).

3. «Слуги» ухвалили законопроект №12089, який у разі підпису Зеленського дозволить легалізувати земельні схеми. Включно зі схемами Комарницького. URL: <https://antac.org.ua/news/sluhy-ukhvalyly-zakonoproiekt-12089-iakyu-u-razi-pidpysu-zelenskoho-dozvolyt-lehalizuvaty-zemelni-skhemu-vkliuchno-zi-skhemamy-komarnytsoho/> (дата звернення: 25.03.2025).

Коломоєць Тетяна Олександрівна
декан юридичного факультету
Запорізького національного університету

ЗАКОН УКРАЇНИ № 3993-ІХ ДІЙСНО (НЕ) ВИЗНАЧАЄ ОСОБЛИВОСТІ АДМІНІСТРАТИВНОГО ПРОВАДЖЕННЯ АДМІНІСТРАТИВНИХ СПРАВ У СФЕРІ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН?

08 листопада 2024 року набрав чинності Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо захисту інтересів власників земельних часток (паїв), а також застосування адміністративної процедури у сфері земельних відносин» (Закон № 3993-ІХ) як невід’ємна частина довгоочікуваного «пакету» законодавчих змін, які покликані узгодити положення Земельного кодексу України та Закону України «Про адміністративну процедуру». Незважаючи на своєчасність, очікуваність та певну прогнозованість відповідних законодавчих дій, зміст Закону викликав неоднозначну реакцію у експертному середовищі. Як наслідок – поява експертних висновків, наукових статей та інших напрацювань, безпосередньо присвячених аналізу як положень відповідного Закону в цілому, так і окремих його статей, із різним ступенем «гостроти погляду» - від «лайт-версії», із загальною позитивною оцінкою змісту й акцентом уваги на певну суперечливість окремих його положень, й аж до «хард-версії», із прискіпливим аналізом положень кожної статті й навіть формулюванням свого загального враження вже у самих назвах експертних робіт (наприклад, статті під назвою «Рецепт упорядкування земельних відносин — у Законі України «Про адміністративну процедуру» [1], «Законодавчий Франкенштейн* або особливості адміністративного провадження у земельних справах» [2]). Підтримуючи колег у їх загальній підтримці доцільності прийняття відповідного Закону задля врегулювання особливостей адміністративного провадження в окремих сферах публічного адміністрування, що й передбачає прийняття «спеціальних законів», водночас варто уточнити, що останні, фіксуючи таку особливість, не можуть суперечити основним принципам адміністративної процедури, а отже й положенням «базового» законодавчого акту, роль якого виконує Закон України «Про адміністративну процедуру». Задля «яскравості» прикладу варто звернути увагу на положення ст. 17-2 «Особливості адміністративного провадження адміністративних справ у сфері земельних відносин», якою й було Законом № 3993-ІХ доповнено Земельний кодекс України. Погоджуючись із І. Бойко у тому, що «... сфера земельних справ дійсно є доволі специфічною, що й обумовлює саму потребу встановлення відповідних правил, однак потрібно діяти обережно, щоб не нашкодити ані публічним інтересам, ані правам громадян... водночас запобігати зловживанням й не допускати свавілля з боку представників влади» [1], а

отже, врегульовуючи відповідні особливості на рівні спеціального закону, варто пам'ятати про загальні правові стандарти належного врядування із тим, щоб «... завдяки так званим «особливостям провадження» фактично не змінювати (спростовувати) загальноприйнятні для цивілізованої спільноти правила для земельної сфери» [1]. Стаття 17-2 «Особливості адміністративного провадження адміністративних справ у сфері земельних відносин» Глави 3-1 «Особливості адміністративної процедури у сфері земельних відносин» Земельного кодексу України є однією із «найдискусійніших» у змісті зазначеного Закону № 3993-IX, оскільки або ж містять положення, які формують передумови для суб'єктивного різноваріативного їх тлумачення під час правозастосування, або ж суперечать іншим складовим цього ж Закону або ж «базового» Закону України «Про адміністративну процедуру». Зупинимосся лише деяких із таких положень.

Так, наприклад, ч. ст. 17-2 Закону фіксує, що «... органи державної влади, Верховна Рада Автономної Республіки Крим, Рада міністрів Автономної Республіки Крим, органи місцевого самоврядування, їх посадові особи здійснюють розгляд заяв у порядку, передбаченому Законом України «Про адміністративну процедуру», з урахуванням особливостей, встановлених цим Кодексом, іншими нормативно-правовими актами у сфері земельних відносин» [3]. На перший погляд, аналіз цих положень свідчить про цілком логічний підхід, а саме – розгляд заяв згідно із «базовим» Законом України, проте із урахуванням особливостей, встановлених Земельним Кодексом та іншими нормативно-правовими актами у сфері земельних відносин – «спеціальними нормативно-правовими актами». Водночас слід пам'ятати, що й сам «базовий» законодавчий акт також регулює суспільні відносини, які виникають за ініціативою органу влади («адміністративного органу»), а отже питання «специфіки» таких відносин й потреби застосування саме «спеціальних актів» набуває дискусійного характеру й вимагає додаткової аргументації.

Не менш «цікавими» виглядають й положення інших частин цієї ж статті, як-то: ч.3 ст. 17-2 регламентує відносини визнання недійсними, протиправними й скасування адміністративних актів у земельних справах. «... можуть бути визнані недійсними, протиправними виключно за рішенням суду, крім випадків, коли скасування протиправних рішень в позасудовому порядку передбачено законодавчими актами у сфері земельних відносин, а також Законом України «Про адміністративну процедуру». Визнання нікчемними власних рішень органами державної влади, Верховною Радою Автономної Республіки Крим, Радою міністрів Автономної Республіки Крим, органами місцевого самоврядування допускається в порядку, передбаченому Законом України «Про адміністративну процедуру» [3]. Фактично можна вести мову про те, що цими положеннями унеможливлено в цілому визнання таких рішень недійсними, що «не дозволить поновити законність у земельних

справах» [2]. З одного боку, адміністративні суди не зможуть приймати рішення про визнання таких рішень недійсними, бо акти індивідуального характеру суд може лише визнати протиправними й скасувати, й жодним чином не визнати недійсними (ч. 2 ст. 5 КАС України), з іншого боку, хоча і передбачено, що в якості винятку може бути «скасування таких актів в позасудовому порядку» (порядку адміністративного оскарження), однак у ч. 2 ст. 17-2 передбачено лише судовий порядок оскарження у таких справах сфері, із вказівкою на те, що «... якщо інше не передбачено Земельним Кодексом, Законом України «Про адміністративну процедуру», іншими нормативно-правовими актами у зазначеній сфері», тобто незрозумілим взагалі є позиція законодавця, а чи взагалі можливою є процедура саме оскарження в адміністративному порядку стосовно рішень у земельних справах. Це й слугує передумовою для формулювання непоодиноких експертних висновків стосовно того, що «... ця норма фактично створює юридичну невизначеність (і скоріше, незрозумілість) щодо можливостей адміністративного оскарження по цій категорії справ в цілому ... й як наслідок може буде сформована суперечлива практика щодо адміністративного оскарження у земельних справах» [2].

Подив викликає й зміст ч. 5 ст. 17-2, що містить положення про те, що «... у разі якщо вирішення порушених у заяві у сфері земельних відносин питань ... не належить до компетенції адміністративного органу, його посадової особи, що її отримав, зазначений орган, посадова особа приймає рішення про відмову в її задоволенні, про що письмово повідомляє заявника» [3]. Ці положення суперечать положенням «базового» Закону стосовно неможливості відмови у прийнятті заяви і, якщо «... у разі якщо вирішення порушених у заяві питань не належить до компетенції адміністративного органу, що її отримав, заява невідкладно, а за наявності обґрунтованих причин - не пізніше п'яти робочих днів, надсилається за належністю до іншого адміністративного органу для розгляду по суті, про що в той самий день письмово повідомляється заявник» (ст. 44 Закону України «Про адміністративну процедуру»). Варто погодитися із тим, що «... ця норма фактично суперечить самій ідеї права на належне адміністрування, яке гарантує, що справа за заявою особи має бути вирішена адміністративним органом, а будь-яка відмова є фактично рішенням по суті справи» [2]. У разі надходження заяви, розгляд якої не є компетенцією адміністративного органу, він надсилає її за належністю і повідомляється про це заявник. Саме перенаправляє за належністю, а не розглядає по суті заяви є обов'язком такого органу, а відмова у прийнятті заяви є саме її розглядом по суті, що й зумовлює «істотну дефектність» всієї частини цієї статті в цілому. І навіть посилання на те, що друге речення цієї ж ч. 5 ст. 17-2 Закону містить положення про те, що «... надсилання заяви за належністю або залишення її без розгляду допускається у порядку, передбаченому Законом України «Про адміністративну процедуру» [3],

не вирішує проблемного питання та не усуває «дефектність» статті, не є «кроком до синхронізації» із положеннями «базового» законодавчого акту – Закону України «Про адміністративну процедуру», оскільки перенаправлення заяви за належністю є саме обов'язком адміністративного органу (імперативна норма), а використання у тексті слова «допускається» фактично «... ставить під сумнів обов'язковість такого припису для адміністративного органу, бо скоріше за все надає можливість йому діяти на свій розсуд» [2].

Не менш суперечливими виглядають й положення ч. 7 ст. 17-2 щодо реалістичності стану справ стосовно фактичної можливості встановлення Кабінетом Міністрів України переліку послуг у сфері земельних відносин, що надаються в автоматичному режимі, а також ч. 10 ст. 17-2 у частині неузгодженості із положеннями Закону України «Про адміністративну процедуру» щодо моменту набрання чинності адміністративного акта («... з моменту його прийняття, якщо інше не передбачено цим Кодексом, Законом України «Про адміністративну процедуру» та іншими законодавчими актами у сфері земельних відносин, і має бути доведений до відома тих, кого він стосується» [3], в той час як у «базовому» Законі момент набуття чинності – «доведення до відома особи».

Отже, аналіз цієї статті Закону № 3993-IX (а відповідно і Законі цілому) свідчить, що має місце фактично не фіксація особливостей адміністративного провадження адміністративних справ у сфері земельних відносин, а насамперед передумови для можливого «блокування застосування «базового» Закону про адміністративну процедуру в цілому, для формування суперечливої судової практики, що вимагає невідкладних цілеспрямованих законотворчих ініціатив.

Список використаних джерел

1. Бойко І.В. Рецепт упорядкування земельних відносин — у Законі України «Про адміністративну процедуру». URL: <https://uplan.org.ua/analytics/retsept-uporiadkuvannia-zemelnykh-vidnosyn-u-zakoni-ukrainy-pro-administrativnu-protseduru/>
2. Бойко І.В. Законодавчий Франкенштейн* або особливості адміністративного провадження у земельних справах. URL: <https://uplan.org.ua/analytics/zakonodavchij-frankenshtejn-abo-osoblyvosti-administrativnogo-provazhennya-u-zemelnyh-spravah/>
3. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо захисту інтересів власників земельних часток (паїв), а також застосування адміністративної процедури у сфері земельних відносин: Закон України від 8 жовтня 2024 року № 3993-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3993-20#Text>

Кондратенко Дарина Юріївна
кандидатка юридичних наук,
асистентка кафедри земельного та аграрного права
Національного юридичного університету
імені Ярослава Мудрого

ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬ ОБОРОНИ В УМОВАХ ВОЄННОГО СТАНУ

Використання земель оборони є критично важливим аспектом забезпечення національної безпеки та обороноздатності держави. В умовах воєнного стану питання правового регулювання цих земель набуває особливої актуальності, оскільки ефективно та законне використання земельних ресурсів безпосередньо впливає на здатність держави протистояти зовнішнім загрозам. Зміни в законодавстві, спрямовані на адаптацію земельних відносин до потреб воєнного часу, потребують детального аналізу та розуміння.

Землі оборони — це категорія земель, що надаються для розміщення та постійної діяльності військових частин, установ, військово-навчальних закладів, підприємств і організацій, які здійснюють діяльність, пов'язану з обороною держави. Вони включають території, зайняті військовими містечками, полігонами, арсеналами, складами, навчальними центрами та іншими об'єктами, необхідними для забезпечення обороноздатності країни.

Правове регулювання використання земель оборони в Україні здійснюється на основі таких нормативно-правових актів:

- Земельний кодекс України: визначає загальні положення щодо категорій земель та їх цільового призначення, включаючи землі оборони [1].
- Закон України «Про використання земель оборони»: регулює особливості надання, використання та охорони земель оборони, встановлює права та обов'язки військових частин щодо використання цих земель [2].
- Закон України «Про правовий режим воєнного стану»: визначає правові засади діяльності державних органів, військових адміністрацій та інших суб'єктів в умовах воєнного стану, включаючи питання управління та використання земельних ресурсів.

Повноваження військових адміністрацій щодо земельних відносин в умовах воєнного стану регулюється відповідно до статті 15 Закону України «Про правовий режим воєнного стану», військові адміністрації на відповідній території мають повноваження щодо: запровадження та здійснення заходів правового режиму воєнного стану; забезпечення ефективного використання природних, трудових і фінансових ресурсів; вирішення питань регулювання земельних відносин, крім відчуження земельних ділянок з комунальної власності та надання їх в оренду на строк понад один рік.

Ці повноваження дозволяють військовим адміністраціям оперативно реагувати на потреби оборони та забезпечувати належне використання земельних ресурсів у воєнний час.

З метою адаптації земельного законодавства до умов воєнного стану були внесені зміни, спрямовані на спрощення процедур та забезпечення продовольчої безпеки:

- Спрощена передача земель в оренду: Законом України № 2145-IX від 24 березня 2022 року передбачено спрощення процедур передачі в оренду земельних ділянок сільськогосподарського призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва на строк до одного року без проведення земельних торгів [3].

- Примусове тимчасове позбавлення права користування земельними ділянками: Запроваджено механізм примусового тимчасового позбавлення права користування земельними ділянками приватної форми власності для будівництва та утримання військових інженерно-технічних і фортифікаційних споруд [4].

Окремо потрібно визначити використання земель оборони для будівництва фортифікаційних споруд, така необхідність виникла в умовах воєнного стану задля забезпечення швидкого будівництва оборонних споруд. Для цього можуть використовуватися як землі оборони, так і інші категорії земель. Важливо забезпечити дотримання прав власників та користувачів земельних ділянок, а також передбачити механізми компенсації за тимчасове чи постійне вилучення земель для оборонних потреб.

Фортифікаційні споруди відіграють ключову роль у зміцненні обороноздатності держави в умовах війни, оскільки забезпечують захист військових підрозділів та техніки від артилерійських і ракетних ударів, укріплення стратегічних рубежів для стримування просування противника, створення мережі оборонних укріплень, що дозволяють довготривало утримувати територію, а також захист цивільного населення в районах бойових дій. Ефективне використання фортифікаційних споруд можна побачити в досвіді таких країн, як Ізраїль, Фінляндія, США та держави-члени НАТО, які активно розвивають оборонні укріплення, адаптуючи їх до сучасних умов ведення бойових дій.

Будівництво фортифікаційних споруд в умовах воєнного стану регулюється кількома основними нормативними актами:

1. Закон України «Про правовий режим воєнного стану» – визначає можливість примусового вилучення земельних ділянок для оборонних потреб.

2. Постанова Кабінету Міністрів України № 326 від 12.03.2022 – затверджує порядок вилучення земельних ділянок для військових потреб та компенсаційні механізми для власників.

3. Наказ Міністерства оборони України № 248 від 05.04.2022 – містить технічні вимоги до будівництва фортифікаційних споруд.

Законодавство передбачає можливість вилучення земель державної, комунальної та навіть приватної власності для будівництва оборонних укріплень.

Фортифікаційні споруди можна поділити на кілька основних категорій, кожна з яких виконує важливу роль у забезпеченні обороноздатності. Окопи та бліндажі надають укриття особовому складу та військовій техніці, захищаючи їх від артилерійських і ракетних обстрілів. Довготривалі фортифікаційні споруди (ДОТи) є залізобетонними укріпленнями, здатними витримати авіаудари та інтенсивний артилерійський обстріл. Протитанкові рови та загородження ефективно стримують механізовані підрозділи противника, обмежуючи їхній рух та ускладнюючи наступальні операції. Мережі тунелів та підземних сховищ забезпечують безпечне переміщення військ між позиціями, дозволяючи зберігати мобільність та ускладнювати виявлення особового складу ворогом. Розміщення таких споруд здійснюється відповідно до стратегічного плану, який враховує рельєф місцевості, наявні інженерні комунікації та прогнозовані напрями можливого наступу противника. В умовах війни будівництво оборонних укріплень може здійснюватися не лише на землях оборони, а й на інших категоріях земель. Зокрема, сільськогосподарські землі можуть використовуватися для розміщення тимчасових фортифікацій, таких як окопи та траншеї. Лісові масиви забезпечують природний захист і маскування військових об'єктів, що ускладнює їхнє виявлення авіацією та розвідувальними засобами противника. Промислові зони в окремих випадках можуть бути задіяні для розміщення виробничих потужностей, необхідних для забезпечення військових потреб і зміцнення обороноздатності країни [5].

Попри важливість будівництва укріплень, існує низка правових і практичних проблем, які потребують вирішення. Зокрема, недостатньо чітко визначені механізми компенсації власникам земельних ділянок, які вилучаються для фортифікаційних потреб, що може викликати соціальне напруження. Додаткові труднощі створюють складнощі з оформленням землевідведення через бюрократичні процедури, які ускладнюють оперативне прийняття рішень в умовах війни. Також залишається проблема із залученням фінансування, адже будівництво масштабних оборонних споруд потребує значних ресурсів, які не завжди є в місцевих бюджетах. Водночас для підвищення ефективності фортифікаційних заходів Україна може використати досвід інших країн. Наприклад, Ізраїль застосовує розгалужену систему оборонних споруд, включаючи бетонні бункери, стіни та протитанкові загородження, що дозволяє ефективно стримувати зовнішні загрози. Фінляндія має розвинену систему мобільної фортифікації, яка дозволяє швидко адаптувати оборонні рубежі до змін на полі бою. США та країни НАТО активно використовують модульні фортифікаційні системи, що дає змогу швидко створювати укріплення в умовах бойових дій. Будівництво фортифікаційних споруд на землях

оборони є важливою складовою захисту держави в умовах воєнного стану, і для підвищення ефективності цього процесу необхідно удосконалити законодавче регулювання вилучення земель та компенсацій власникам, оптимізувати процедури відведення земель для військових потреб, зробивши їх максимально швидкими та ефективними, залучити міжнародну допомогу та досвід для створення сучасних оборонних укріплень, а також забезпечити належне фінансування та контроль за будівництвом фортифікаційних споруд [6].

Таким чином, раціональне використання земель оборони для фортифікації дозволить Україні ефективно захищати свої території та підвищити обороноздатність у довгостроковій перспективі. Водночас існує низка проблем правового регулювання, які потребують вирішення. Зокрема, спостерігається недостатня деталізація процедур вилучення та надання земель для оборонних потреб, що вимагає уточнення механізмів і підстав для вилучення, особливо приватної власності, з чітким визначенням критеріїв та процедур. Також важливо забезпечити баланс між оборонними потребами та правами громадян, гарантувати дотримання прав власників і користувачів земельних ділянок, зокрема щодо компенсації за вилучені або обмежені у використанні землі. Крім того, актуальною залишається необхідність адаптації законодавства до швидкоплинних умов воєнного стану, що потребує гнучкого правового регулювання для оперативного реагування на зміну ситуації та потреб оборони [7].

Використання земель оборони в умовах воєнного стану є критично важливим для забезпечення національної безпеки та обороноздатності держави. Законодавчі зміни, спрямовані на спрощення процедур оренди, вилучення та використання земель для військових потреб, дозволяють оперативно реагувати на виклики воєнного часу, однак правове регулювання цієї сфери потребує подальшого вдосконалення. Зокрема, необхідно чіткіше визначити механізми компенсації за вилучені або обмежені у використанні земельні ділянки, узгодити оборонні потреби з правами громадян і бізнесу, що використовують землі оборони для господарської діяльності, а також посилити контроль за їх використанням для запобігання нецільовому використанню чи корупційним зловживанням. Досвід таких країн, як США, Ізраїль та члени НАТО, може бути корисним для вдосконалення правових механізмів управління землями оборони, проте Україна має адаптувати міжнародні підходи з урахуванням власних національних реалій та воєнної ситуації. Таким чином, ефективне управління землями оборони в умовах війни потребує не лише законодавчих змін, а й ретельного контролю за їх реалізацією, що сприятиме раціональному використанню земельних ресурсів, зміцненню обороноздатності держави та ефективному відновленню територій після завершення воєнних дій.

Список використаних джерел

1. Земельний кодекс України : Закон України від 25.10.2001 № 2768-III. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>
2. Про правовий режим воєнного стану : Закон України від 12.05.2015 № 389-VIII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/389-19>
3. Закон України № 2145-IX від 24 березня 2022 року – “Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо регулювання земельних відносин в умовах воєнного стану”. URL: <https://www.rada.gov.ua/news/zak/221481.html>
4. Про використання земель оборони: Закон України від 27.11.2003 № 1345-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1345-15>
5. Юридична газета “Юридична практика” – Особливості правового регулювання земель оборони. URL: https://jurliga.ligazakon.net/analitycs/211625_osoblivost-regulyuvannya-zemelnykh-vdnosin-v-umovakh-vonnogo-stanu
6. Zemliak.com – Примусове вилучення землі для фортифікацій: що треба знати. URL: <https://zemliak.com/zemlya/7868-primusove-viluchennya-zemli-dlya-fortifikaciy-shcho-treba-znati>
7. Юридичний портал URST – Аналітика щодо земельних відносин в умовах воєнного стану. URL: https://urst.com.ua/download/act/pro_pravovyy_rezhim_voyennogo_stanu.pdf

Корнієнко Ганна Сергіївна

докторка юридичних наук, професорка,
доцентка кафедри земельного та аграрного права
Національного юридичного університету
імені Ярослава Мудрого

ЗЕМЕЛЬНІ СПОРИ ЗА УЧАСТЮ ФЕРМЕРСЬКИХ ГОСПОДАРСТВ

Фермерські господарства займають провідну позицію по кількості серед суб'єктів аграрного бізнесу України. Вони є землевласниками та землекористувачами, земля виступає основним засобом сільськогосподарського виробництва та об'єктом розміщення матеріальних активів таких господарств. Практика показує, що їх діяльність нерідко супроводжується земельними спорами, які, у свою чергу, потребують чіткого правового вирішення.

Аналізуючи судову практику, земельні спори за участю фермерських господарств можна класифікувати так: а) приватноправові спори – виникають між фермерськими господарствами та іншими суб'єктами щодо права власності, права землекористування. Наприклад, спори щодо виконання або розірвання договорів оренди між фермерськими господарствами та іншими суб'єктами, спори, які виникають між

спадкоємцями фермерського господарства; б) публічно-правові спори – пов'язані з рішеннями органів державної влади та місцевого самоврядування щодо надання земельних ділянок сільськогосподарського призначення у власність або на умовах користування, припинення цих прав. До прикладу, спори про оскарження рішень органів місцевого самоврядування щодо надання дозволу на розробку проєкту землеустрою або щодо відмови у наданні земельної ділянки для ведення фермерського господарства, спори щодо права на викуп земельних ділянок, які перебувають на праві постійного користування.

Слід зауважити, що визначення належної юрисдикції є вагомим чинником у вирішенні земельних спорів. Так, Велика Палата Верховного Суду у постанові від 17 жовтня 2018 року у справі №380/624/16-ц зазначила, що рішення про надання дозволу на розробку проєкту землеустрою є стадією процесу отримання права на земельну ділянку і не гарантує його набуття. Відповідно, такі спори не підпадають під приватноправові відносини і мають розглядатися в адміністративному судочинстві [1].

Питання правомірності набуття фермерськими господарствами права оренди земельних ділянок є актуальним у судовій практиці. Велика Палата Верховного Суду у постанові від 15 травня 2018 року у справі №809/739/17 підкреслила, що такі спори стосуються приватноправових відносин і мають вирішуватися в порядку цивільного чи господарського судочинства залежно від суб'єктного складу сторін [2].

Отже, за юрисдикцією земельні спори за участю фермерських господарств можна поділити на: а) цивільно-правові спори – розглядаються загальними судами, наприклад, у випадку спорів щодо спадкування земель фермерського господарства; б) господарсько-правові спори – вирішуються господарськими судами, наприклад, коли спір стосується виконання договору оренди між юридичними особами; в) адміністративно-правові спори – розглядаються адміністративними судами, наприклад, коли фермерське господарство оскаржує незаконне рішення органів державної влади або місцевого самоврядування.

Важливе значення у вирішенні земельних спорів має точність дотримання процедурних правил під час виникнення земельно-правових відносин. Справедливість цієї думки підтверджується позицією Верховного Суду, який, розглянувши справу №911/14/20 про передання земельної ділянки у користування фермерському господарству, у постанові від 16 березня 2023 року наголосив на необхідності дотримання процедурних аспектів при наданні земельних ділянок [3].

Варто відмітити, що прийняття Закону України від 17 лютого 2022 року № 2073-IX «Про адміністративну процедуру» [4] створює умови для більш прозорого та обґрунтованого прийняття рішень органів державної влади та місцевого самоврядування у сфері земельних відносин. Даний Закон запроваджує єдині стандарти для прийняття

адміністративних актів, що впливає на процедури, пов'язані з земельними відносинами. Органи державної влади зобов'язані надавати вичерпну інформацію про процедури, що стосуються виникнення земельних правовідносин, – це сприятиме прозорості та відкритості адміністративних процедур. Рішення органів державної влади повинні забезпечуватися чіткою обґрунтованістю адміністративних актів, з посиланням на норми законодавства та фактичні обставини. У ч. 4 статті 17-2 Земельного Кодексу України закріплено, що спори щодо компетенції у сфері земельних відносин між адміністративними органами можуть вирішуватися шляхом погодження або надання адміністративної взаємодопомоги [5]. Такий підхід законодавця дає змогу для ефективного врегулювання земельних спорів між адміністративними органами щодо їх компетенції.

Отже, на наш погляд, для успішного вирішення земельних спорів за участю фермерських господарств необхідно підвищувати правову обізнаність, загальну правову культуру осіб, які займаються веденням фермерського господарства, спрощувати адміністративні процедури та прагнути до єдиних підходів у судовій практиці. Вирішення земельних спорів за участю фермерських господарств вимагає чіткого визначення юрисдикції, врахування специфіки аграрних відносин та узгодженої судової практики.

Список використаних джерел

1. Постанова Верховного Суду від 17 жовтня 2018 року у справі № 380/624/16-ц (провадження № 14-301цс18). URL: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/77361939>
2. Постанова Верховного Суду від 15 травня 2018 року у справі № 809/739/17 (провадження № 11-252апп18). URL: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/74188516>
3. Постанова Верховного Суду від 16 березня 2023 року у справі №911/14/20. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/109645654?fbclid=IwAR2GE0DiL3Y3xOsfd1MYXHjPfJcxdvcq7054JrUORZGh7zUQwDFY3rppOHU>
4. Про адміністративну процедуру : Закон України від 17.02.2022 р. № 2073-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2073-20#Text>
5. Земельний кодекс України: Закон України від 25.10.2001 р. № 2768-III. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>.

Костяшкін Іван Олександрович
 доктор юридичних наук, професор,
 завідувач кафедри трудового, земельного
 та господарського права
 Хмельницького університету управління
 та права імені Леоніда Юзькова

АКТУАЛЬНІ ПРОБЛЕМИ ПІДВІДОМЧОСТІ СПОРІВ ЩОДО НАБУТТЯ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНУ ДІЛЯНКУ

Трансформація відносин власності на землю в Україні визначила низку правових механізмів набуття прав на земельну ділянку із земель державної та комунальної власності. Найбільш поширеними виявились встановлені процедури безоплатної передачі земель у власність громадян та передача земельних ділянок в оренду. Серед приватизаційних процедур, зокрема, виділяють приватизацію земельних ділянок, що перебувають у користуванні громадян та безоплатну передачу земельної ділянки із земель запасу. Відповідні процедури, як відомо, передбачають прийняття рішень органами державної влади та місцевого самоврядування щодо безоплатної передачі відповідних земельних ділянок у власність чи користування громадян та юридичних осіб. Якщо процедура приватизації земельних ділянок, що перебувають у користуванні громадян передбачає прийняття єдиного рішення щодо надання такої земельної ділянки у власність користувачу то надання земельної ділянки із земель запасу включає прийняття рішення про надання дозволу на розробку проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки, та в подальшому рішення про затвердження такого проекту землеустрою і передачі земельної ділянки у власність. При цьому законодавець в ст. 118 Земельного кодексу України (надалі ЗК України)[1] чітко визначив можливість оскарження до суду рішення органу державної влади чи місцевого самоврядування щодо відмови у передачі земельної ділянки у власність.

Практика розгляду відповідної категорії справ передбачила можливість застосування адміністративно-процесуальних норм лише в частині оскарження рішення про відмову у наданні дозволу на розробку проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки натомість рішення що стосуються передачі земельної ділянки у власність чи користування підлягає оскарженню в порядку цивільного чи господарського судочинства.

Обґрунтування відповідної підвідомчості земельних спорів обумовлено приватноправовим характером спірних правовідносин. Тобто, принципом рівності суб'єктів права власності на землю та умовною диспозитивністю повноважень органів державної влади чи місцевого самоврядування при прийнятті рішень, які стосуються розпорядження земельною ділянкою.

Однак, виникає питання, юридичної природи відповідних рішень органів державної влади та місцевого самоврядування, що особливо актуалізується в умовах дії Закону України «Про адміністративну процедуру» від 17 лютого 2022 року № 2073-ІХ [2]. Адже фактично йдеться про реалізацію управлінської функції спрямованої на розподіл земель державної та комунальної власності, що обумовлена проведенням земельної реформи в Україні яка передбачає

роздержавлення земель. В науці земельного права і раніше піднімалось питання щодо умовного характеру рівності форм власності на землю. Зокрема, заслуговує на підтримку позиція М. В. Шульги, за якою рівність форм власності на землю в правовому аспекті навряд чи можлива. Про це свідчить, наприклад, той факт, що підстави і порядок виникнення, здійснення, зміни та припинення права власності на землю не однакові для всіх форм [3, с. 76]. Зокрема, органи державної влади та місцевого самоврядування які реалізують право державної та комунальної власності лише виступають від імені власника: держави та територіальної громади і наділені зовсім іншими повноваженнями, аніж приватні власники, оскільки їх діяльність чітко регламентовано на законодавчому та підзаконному рівні, їх діяльності властивий метод імперативних вказівок [4, с.197], а процедура прийняття управлінського рішення щодо розподілу земель не передбачає диспозетивності у прийнятті рішень. Адже терміни розгляду заяви на приватизацію земельної ділянки та підстави відмови у прийнятті позитивного рішення чітко регламентовані земельним законодавством, що знову ж таки дозволяє вести мову про реалізацію управлінською функції.

Відповідне трактування дій органів місцевого самоврядування, свого часу, було визначено на рівні рішення Конституційного суду України у справі за конституційним поданням Вищого адміністративного суду України щодо офіційного тлумачення положень частини першої статті 143 Конституції України, пунктів «а», «б», «в», «г» статті 12 Земельного кодексу України, пункту 1 частини першої статті 17 Кодексу адміністративного судочинства України положення пунктів «а», «б», «в», «г» статті 12 Земельного кодексу України (2768-14), де зокрема відзначалось, що у частині повноважень сільських, селищних, міських рад вирішувати питання розпорядження землями територіальних громад, передачі земельних ділянок комунальної власності у власність громадян та юридичних осіб, надання земельних ділянок у користування із земель комунальної власності треба розуміти так, що при вирішенні таких питань ці ради діють як суб'єкти владних повноважень; відповідно положення пункту 1 частини першої статті 17 Кодексу адміністративного судочинства України (2747-15) 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 [4, с. 197].

Враховуючи наявність визначеної в ст. 118 ЗК України процедури безоплатної передачі земельної ділянки у власність громадян стає очевидним, що відмова уповноваженого органу щодо здійснення

відповідних управлінських дій має знайти своє обґрунтування в адміністративному процесі, коли тягар доказування покладається на відповідача, який має довести, що своїми діями не порушив конституційних прав фізичних чи юридичних осіб на земельну ділянку та дотримав встановлених вимог для відмови у прийнятті позитивного рішення щодо передачі у власність чи користування земельної ділянки.

Запропонований підхід передбачає подальше дослідження юридичної природи розподілу та перерозподілу земель як реалізації управлінської функції та визначення пропозицій для правозастосовної практики щодо предметної компетенції судів при вирішенні відповідної категорії справ.

Список використаних джерел

1. Земельний кодекс України від 25.10.2001 р. № 2768-III. Верховна Рада України. Законодавство України. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>
2. Про адміністративну процедуру: Закон України від 17 лютого 2022 року № 2073-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2073-20#Text>
3. Шульга М. В. Актуальные правовые проблемы земельных отношений в современных условиях. Харьков, 1998. С. 76.
4. Костяшкін І.О., Бригінець О.О. Принцип рівності суб'єктів права власності на землю: проблеми правового забезпечення. *Науковий вісник ужгородського національного університету*. 2021. № 65. С. 194-199. (IndexCopernicus). URL: <http://visnyk-pravo.uzhnu.edu.ua/issue/archive>
5. Рішення Конституційного суду України у справі за конституційним поданням Вищого адміністративного суду України щодо офіційного тлумачення положень частини першої статті 143 Конституції України, пунктів «а», «б», «в», «г» статті 12 Земельного кодексу України, пункту 1 частини першої статті 17 Кодексу адміністративного судочинства України положення пунктів «а», «б», «в», «г» статті 12 Земельного кодексу України (2768-14), від 1 квітня 2010 року справа N 10-рп/2010. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/v010p710-10#Text>

Крестьянінов Олексій Олександрович

кандидат юридичних наук,
голова Східного апеляційного господарського суду

Безсонова Марія Вікторівна

кандидатка юридичних наук,
помічник голови
Східного апеляційного господарського суду

ЄВРОПЕЙСЬКІ ТРЕНДИ ПРИ РОЗГЛЯДІ ЗЕМЕЛЬНИХ СПОРІВ ГОСПОДАРСЬКИМИ СУДАМИ

Недосконалість правового регулювання у сфері володіння, користування і розпорядження землею, триваюча довгі роки земельна реформа суттєво вплинули на характер і зміст земельних відносин нашого сьогодення. Звісно, що нові виклики щодо забезпечення особливої охорони і захисту конституційного права власності на землю пов'язані також з військовою агресією Російської Федерації проти України. Тому особливої актуальності сьогодні викликає проблема збереження і охорони земель, а також забезпечення використання земельних ділянок з дотриманням одного з конституційних принципів, а саме законності.

Так, земля є важливим економічним ресурсом, джерелом національного багатства, що потребує особливого режиму охорони у процесі використання та відтворення саме з боку держави, оскільки вона становить матеріально-просторову базу державно-територіального устрою, її незалежності, суверенітету, територіальної цілісності і національної безпеки. Україна як демократична держава, визнаючи та забезпечуючи реалізацію права власності на землю, має одночасно забезпечити оптимальний баланс між гарантованою нею свободою використання цієї власності та соціальною справедливістю, свободою та інтересами суспільства. Особливо значущою в цьому аспекті є роль дієвої системи правосуддя, адже звернення до суду за захистом земельних прав сторонами у земельних спорах гарантується Основним Законом держави (частина 3 статті 8).

Варто погодитись з думкою І.І. Каракаша, який вказує, що 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 спричиняти 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 [1, с. 132]. Вирішення земельних спорів полягає в тому, що, зокрема, суди, виявляють зміст та межі повноважень сторін спору, а також встановлюють їх обов'язкову поведінку стосовно одна одної [2, с. 75].

Щодо обрання варіанту реалізації розсуду суду при розгляді земельних спорів, господарські суди керуються визначенням частиною першою статті 2 Господарського процесуального кодексу України завданням господарського судочинства, яким є справедливе, неупереджене та своєчасне вирішення судом спорів, пов'язаних із здійсненням господарської діяльності, та розгляд інших справ, віднесених до юрисдикції господарського суду, з метою ефективного

захисту порушених, невизнаних або оспорюваних прав і законних інтересів фізичних та юридичних осіб, держави. Відтак реалізація повноважень із суддівського розсуду має спрямовуватися на вибір оптимального варіанту розв'язання спірного правового питання, пошук необхідної правової норми, її розуміння та інтерпретацію, справедливе вирішення спору відповідно до встановлених судами обставин кожної конкретної справи.

Водночас, для ухвалення судового рішення може виявитися необхідним не лише врахувати відповідні правові положення, а й взяти до уваги неправові поняття та реалії, які стосуються контексту спору, наприклад, етичні, соціальні чи економічні міркування. Це вимагає від судді усвідомлення наявності таких міркувань при вирішенні справи (пункт 22 Висновку № 11 (2008) Консультативної ради європейських суддів до уваги Комітету Міністрів Ради Європи щодо якості судових рішень).

Втім, приєднання України до Конвенції про захист прав людини і основоположних свобод (далі – Конвенція), застосування її та практики Європейського суду з прав людини при розгляді справ як джерел права стало дієвим інструментом для пошуку справедливості як певного ідеалу, до якого потрібно завжди прагнути.

Як вбачається з положень статті 6 Конвенції, кожен має право на справедливий і публічний розгляд його справи упродовж розумного строку незалежним і безстороннім судом, встановленим законом, який вирішить спір щодо його прав та обов'язків цивільного характеру або встановить обґрунтованість будь-якого висунутого проти нього кримінального обвинувачення. У той же час обраний судовою практикою Європейського суду з прав людини загальний підхід швидше оцінює, що є несправедливим, ніж визначає, якою повинна бути процедура розгляду справ, щоб вона відповідала критерію «справедливого» [3, с. 67-69].

Аналізуючи практику Європейського Суду з прав людини, у якій присутня земельно-правова складова, можна здійснити її поділ на окремі групи. Перша група стосується порушення статті 1 Першого протоколу Конвенції, яка передбачає, що кожна фізична або юридична особа має право мирно володіти своїм майном. Ніхто не може бути позбавлений своєї власності інакше як в інтересах суспільства і на умовах, передбачених законом і загальними принципами міжнародного права.

Для сфери регулювання земельних відносин важливе значення має те, що термін «майно» Європейський Суд з прав людини поширює також на матеріальні активи, щодо яких заявник може заявляти щонайменше «законне сподівання» їх фактичного отримання. Такими активами може бути «законне сподівання» на виділення в натурі конкретної земельної ділянки та оформлення прав на неї, яке повинні були забезпечити державні органи на підставі прийнятих рішень. Неможливість для особи мати виконане рішення «протягом розумного строку» є втручанням в її право на мирне володіння своїм майном [4, с. 84].

Так, у практиці Європейського Суду з прав людини (серед багатьох інших, наприклад, рішення ЄСПЛ у справах «Трегубенко проти України» від 02.11.2004, «Щокін проти України» від 14.10.2010, «Серков проти України» від 07.07.2011, «East/West Alliance Limited» проти України» від 23.01.2014) напрацьовано три критерії, які необхідно оцінювати на предмет сумісності заходу втручання у право особи на мирне володіння майном із гарантіями статті 1 Першого протоколу до Конвенції, а саме: чи є втручання законним; чи має воно на меті «суспільний», «публічний» інтерес; чи є такий захід (втручання у право на мирне володіння майном) пропорційним визначеним цілям. Невідповідність втручання у право власності хоча б одному із зазначених критеріїв свідчить про протиправність втручання навіть у разі дотримання національного законодавства та (або) присудження власнику компенсації.

Друга група рішень Європейського Суду з прав людини стосується застосування принципу «належного урядування», який полягає у гарантуванні захисту від помилок органів державної влади та органів місцевого самоврядування, що здійснюють свої внутрішні процедури за межами повноважень, наданих їм національним законодавством. Потреба виправити минулу «помилку» не повинна непропорційним чином втручатися в нове право, набуте особою, яка покладалася на легітимність добросовісних дій державного органу. Ризик будь-якої помилки державного органу повинен покладатися на саму державу, а помилки не можуть виправлятися за рахунок осіб, яких вони стосуються. Отже, державні органи та органи місцевого самоврядування зобов'язані дотримуватись своїх власних процедур, але не позбавлені можливості/обов'язку виправляти випадкові помилки, навіть ті, причиною яких є їхня власна недбалість.

При цьому ані Конституція України, ані інші нормативні акти не покладають на особу обов'язок перевіряти законність рішень чи дій органів державної влади чи місцевого самоврядування, правомірність яких презюмується у Конституції України. Напроти, у Конституції України закріплено принцип, за яким права і свободи людини та їх гарантії визначають зміст і спрямованість діяльності держави, яка відповідає перед людиною за свою діяльність (стаття 3). Органи місцевого самоврядування є відповідальними за свою діяльність перед юридичними і фізичними особами (стаття 74 Конституції України).

Дотримання принципу «належного урядування» оцінюється одночасно з дотриманням принципу «пропорційності», при тому, що немає точного, вичерпного переліку обставин і фактів, установлення яких беззаперечно свідчитиме про дотримання чи порушення «справедливої рівноваги між інтересами суспільства та необхідністю дотримання фундаментальних прав окремої людини». Цей критерій більшою мірою оціночний і стосується суб'єктивної складової кожної конкретної справи, а тому має бути з'ясований у кожній конкретній справі на підставі безпосередньо встановлених обставин і фактів.

Третя група рішень Європейського Суду з прав людини, які містять земельно-правову складову, стосується дотримання справедливого балансу між інтересами особи та інтересами суспільства у сфері використання та охорони земель. За сталою практикою Європейського Суду з прав людини «справедлива рівновага» передбачає наявність розумного співвідношення (обґрунтованої пропорційності) між метою, що передбачається для досягнення, та засобами, які використовуються. Необхідний баланс не буде дотриманий, якщо особа несе «індивідуальний і надмірний тягар».

А тому до четвертої групи слід віднести рішення Європейського Суду з прав людини, що стосуються справедливої сатисфакції. Так, вилучення земельних ділянок без належної компенсації є порушенням права власності (відповідна правова позиція Європейського Суду з прав людини у справі «Дроздик та Мікула проти України» від 24.10.2024). У вказаній справі Суд наголосив, що в контексті скасування права власності, наданого помилково, принцип «належного врядування може не тільки покласти на органи влади обов'язок оперативно виправити свою помилку, але й вимагати виплати адекватної компенсації або іншого виду відповідного відшкодування колишньому добросовісному власнику. Умови компенсації, передбачені відповідним законодавством, є суттєвими для оцінки того, чи дотримується оскаржуваний захід необхідного справедливого балансу і, зокрема, чи накладає він непропорційний тягар на заявників. Однак, у цій справі заявники були позбавлені майна без будь-якої компенсації, і тому Суд дійшов висновку, що втручання у право власності заявників, крім того, що викликає серйозні сумніви щодо його законності та відповідності загальним інтересам, поклало на них непропорційний тягар, оскільки заявникам не було запропоновано жодної компенсації за вилучену у них земельну ділянку.

П'ята група рішень Європейського Суду з прав людини, які містять земельно-правову складову, стосується «права на суд», яке включає не тільки право ініціювати провадження, але також і право домогтися «вирішення» спору судом при захисті своїх дійсних чи уявних земельних прав. Для того, щоб це право було ефективним, особа повинна мати чітко визначену та дієву можливість оскаржити подію, яка становить втручання у його чи її права. Так, у справі Європейського Суду з прав людини «Пономаренко проти України» від 14.06.2007 заявник скаржився на стверджуване порушення його майнових прав та відсутність можливості захистити ці права в судовому порядку. У своїх поданнях до національних судів він зазначав про втручання у його право доступу до належних йому будинку та земельної ділянки. Заявник стверджував, що втручання мало триваючий характер і що органи місцевої влади незаконно відмовилися розв'язати цю проблему. Заявник просив суд вжити практичних заходів для розв'язання проблеми щодо доступу до його власності. Проте суди вирішили, що вони не мають юрисдикції

розглядати його скаргу. На думку Суду, така ситуація прирівнюється до відмови у правосудді.

Зазначимо, що положеннями статті 15 ГПК України передбачено, що суд визначає в межах, встановлених цим Кодексом, порядок здійснення провадження у справі відповідно до принципу пропорційності, враховуючи, зокрема, завдання господарського судочинства; забезпечення розумного балансу між приватними й публічними інтересами; особливості предмета спору.

Таким чином законодавець підкреслює необхідність забезпечення господарськими судами розумного співвідношення (пропорційність) між метою, досягнення якої передбачається, та засобами, які використовуються для її досягнення.

Тому процесуальна діяльність національних судів при розгляді земельних спорів має бути спрямована на досягнення єдиної мети – відновлення того становища, що існувало до порушення прав та інтересів особи. Іншими словами, зміст поняття «справедливий судовий розгляд» зводиться до «урівноваження порушених прав та інтересів» з урахуванням напрацьованих критеріїв у практиці Європейського Суду з прав людини, які спрямовані на досягнення справедливості та надання ефективного захисту. Адже справедливим та ефективним повинен бути як судовий процес, так і результат судочинства.

Список використаних джерел

1. Каракаш І. І. Правове регулювання розгляду та вирішення земельних спорів як гарантія захисту прав на землю. *Підприємництво, господарство і право. Земельне право*. 2017. № 12. С. 132-138.
2. Мудрецька Г. В. Актуальні проблеми земельних правовідносин, що виникають у сфері позасудового вирішення спорів. *Юридичний науковий електронний журнал*. 2014. № 6. С. 74-77.
3. Reid Karen. A Practitioner's Guide to the European Convention on Human Rights, 2nd ed. London: Thompson / Sweet & Maxwell, 2004. 648 p.
4. Коваленко Т. О. Практика Європейського суду з прав людини як джерело земельного права України. *Юридична наука*. 2016. № 11-12. С. 82-88.

Кулинич Павло Федотович

доктор юридичних наук, професор,
член-кореспондент НАПрН України,
завідувач відділу проблем аграрного,
земельного, екологічного та космічного права
Інституту держави і права
ім. В.М. Корецького НАН України

ЧИ МОЖЛИВИЙ ЗАХИСТ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНІ ДІЛЯНКИ, ЯКІ ПРИПИНИЛИ ІСНУВАННЯ ЯК ОБ'ЄКТИ ЦИВІЛЬНИХ ПРАВ

На нашій землі, як і на землях будь-якої іншої країни, земельні ділянки не знаходяться «апріорі», а створюються людиною шляхом відгородження певної частини земної поверхні межовими знаками. У земельному законодавстві України процес появи нової земельної ділянки отримав назву «формування земельної ділянки як об'єкта прав на землю (об'єкта цивільних прав)».

Поняття земельної ділянки зафіксоване у ст.ст. 79 і 79-1 Земельного кодексу України (далі – ЗК України) [1]. Так, за приписами статті 79 ЗК України, земельна ділянка являє собою частину земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами.

Для того, щоб будь-яка частина земної поверхні набула статусу земельної ділянки як об'єкт цивільних прав, вона повинна пройти процес формування, зміст якого визначений у ст. 79-1 ЗК України. Згідно з цією статтею, власне формування земельної ділянки полягає у наданні земельній ділянці певних юридичних ознак. Для цього процес формування земельної ділянки передбачає розробку документації з землеустрою, якою визначаються її основні юридичні ознаки – місце розташування, межі, площа, належність до певної категорії земель.

Формування земельних ділянок передбачає також внесення відомостей про них до Державного земельного кадастру у рамках процедури реєстрації земельних ділянок. В процесі такої реєстрації кожній земельній ділянці присвоюється кадастровий номер – унікальне числове позначення, за допомогою якого відомості про таку ділянку можна відшукати у Державному земельному кадастрі та інших пов'язаних з ним державних електронних реєстрах (базах даних). І тільки після завершення процесу формування земельної ділянки, заключним етапом якої її державна реєстрація у Державному земельному кадастрі, вона стає повноцінним об'єктом цивільних прав (об'єктом права на землю). А після проведення державної реєстрації права на таку ділянку у Державному реєстрі речових прав встановлюється (підтверджується) й суб'єкт права власності чи інших прав на неї.

Державна реєстрація земельних ділянок у Державному земельному кадастрі, якою завершується їх формування, здійснюється відповідно до Закону України «Про Державний земельний кадастр» [2] та прийнятого на його виконання та Порядку ведення Державного земельного кадастру, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2012 р. № 1051 (далі – Порядок) [3]. Зокрема, цей Закон та Порядок визначають зміст (перелік дій) з формування та державної реєстрації земельних ділянок.

Відповідно до ч. 1 ст. 24 Закону «Про Державний земельний кадастр», державна реєстрація земельної ділянки здійснюється при її

формуванні шляхом відкриття Поземельної книги на таку ділянку. Поземельна книга є свого роду паспортом земельної ділянки, у якому зазначаються всі основні юридично значимі відомості про неї, які чітко відмежовують її від інших частин земної поверхні. Як встановлено у ст. 25 цього Закону, у Поземельній книзі зазначаються: кадастровий номер; площа; місцезнаходження (адміністративно-територіальна одиниця); склад угідь; цільове призначення (категорія земель, вид використання земельної ділянки в межах певної категорії земель); нормативна грошова оцінка; відомості про обмеження у використанні земельної ділянки; відомості про межі частини земельної ділянки, на яку поширюється дія сервітуту, договору суборенди земельної ділянки; кадастровий план земельної ділянки; дата державної реєстрації земельної ділянки; інформація про документацію із землеустрою, на підставі якої здійснена державна реєстрація земельної ділянки, а також внесені зміни до цих відомостей; інформація про власників (користувачів) земельної ділянки відповідно до даних про зареєстровані речові права у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно; дані про бонітування ґрунтів, відомості про заходи щодо охорони земель і ґрунтів. Такі «паспортні» дані про земельну ділянку дозволяють не «сплутати» її з будь-якою іншою земельною ділянкою.

Поземельна книга на земельну ділянку створюється одночасно (синхронно) з її державною реєстрацією у паперовій та електронній (цифровій) формі. Як передбачено у п.п. 50–52 Порядку, Поземельна книга в електронній (цифровій) формі відкривається шляхом її формування за допомогою програмного забезпечення Державного земельного кадастру з використанням даних електронного документа та засвідчується кваліфікованим електронним підписом Державного кадастрового реєстратора. Причому такому посвідченню підлягають всі занесені до Поземельної книги відомості. А записи у Поземельній книзі в електронній (цифровій) формі, які не завірені кваліфікованим електронним підписом Державного кадастрового реєстратора, вважаються недійсними.

Дата відкриття Поземельної книги є датою державної реєстрації земельної ділянки (датою «народження» земельної ділянки як об'єкта цивільних прав). Формування Поземельної книги на земельну ділянку в електронній (цифровій) формі складає суть внесення відомостей про земельну ділянку до Державного земельного кадастру.

Особливо слід зазначити, що до Поземельної книги в електронній (цифровій) формі додаються електронні копії документів, що є підставою для внесення відомостей про неї, включно з документацією землеустрою, яка містить «свята святих» кожної ділянки – координати розташування поворотних точок її меж.

Отже, основною ідентифікуючою земельну ділянку ознакою є її кадастровий номер, присвоєння якого здійснюється відповідно до п. 29 Порядку. Так, відповідно до п. 29 Порядку, кадастровим номером

земельної ділянки є індивідуальна, що не повторюється на всій території України, послідовність цифр та знаків, яка присвоюється земельній ділянці під час її державної реєстрації і зберігається за нею протягом усього часу існування. У разі поділу чи об'єднання земельної ділянки присвоюється новий кадастровий номер.

Підстави для скасування державної реєстрації земельних ділянок встановлені у ч. 10 ст. 24 Закону та деталізовані у п. 114 Порядку. Згідно з ними, державна реєстрація земельної ділянки скасовується державним кадастровим реєстратором, який здійснює таку реєстрацію, у разі: 1) поділу чи об'єднання земельних ділянок; 2) якщо протягом одного року з дня здійснення державної реєстрації земельної ділянки речове право на неї не зареєстровано з вини заявника; 3) ухвалення судом рішення про скасування державної реєстрації земельної ділянки.

Згідно з ст. 16 Закону, кадастровий номер скасовується лише у разі скасування державної реєстрації земельної ділянки. Зміна власника чи користувача земельної ділянки, зміна відомостей про неї не є підставою для скасування кадастрового номера. Оскільки кадастровий номер є унікальним ідентифікатором земельної ділянки, то при його скасуванні він не може бути присвоєний іншій земельній ділянці.

Згідно з Законом, інформація про скасовані кадастрові номери земельних ділянок зберігається у Державному земельному кадастрі постійно. Відомості про земельну ділянку у разі скасування її державної реєстрації: набувають статусу архівних за рішенням державного кадастрового реєстратора; відображаються на кадастровій карті в архівному шарі даних геоінформаційної системи; зберігаються в Державному земельному кадастрі постійно разом з відомостями про відповідного Державного кадастрового реєстратора, дату та час набуття статусу архівних такими відомостями. А як всім відомо, архіви, особливо, в електронній формі, не горять. Те, що перебуває у архіві, зазвичай може знову стати об'єктом уваги всіх зацікавлених осіб, у тому числі й представників правоохоронних органів.

Для привласнення чужої землі правопорушники найчастіше використовують такі землевпорядні дії, як поділ земельної ділянки на дві чи більше ділянок, або об'єднання чужої земельної ділянки з іншою ділянкою. В обох таких випадках на основі земельної ділянки, яка вже належала комусь на праві власності, формуються інші земельні ділянки, яким присвоюються інші кадастрові номери. Саме такі новосформовані земельні ділянки передаються у власність іншим особам. Відтак, при зверненні законного власника до Державного земельного кадастру з проханням надати витяг про його ділянку, він отримує відповідь, що його ділянки у кадастрі немає. А це означає, що й запису у Державному реєстрі речових прав про те, що дана особа є власником ділянки, також вже немає: його «викреслили» при реєстрації права власності на новосформовану земельну ділянку (земельні ділянки). Тому особі, у якої «вкрали» земельну ділянку одним з вищезазначених способів, нічого не

залишається, як звернутися до суду за захист порушеного права власності на землю. До недавнього часу такі позови вважалися «безперспективними», що не відповідає вищенаведеним нормам земельного законодавства. Адже земельна ділянка, яка будь-коли була зареєстрована у Державному земельному кадастрі, фактично є «вічною», навіть якщо відомості про неї у кадастрі стали архівними.

На наш погляд, належним та ефективним способом захисту порушених прав позивача щодо земельної ділянки, яка внаслідок поділу або об'єднання припинила існування як об'єкт цивільних прав, буде заявлення вимог про:

1) скасування державної реєстрації права власності на актуальну земельну ділянку у Державному реєстрі речових прав; 2) скасування державної реєстрації такої земельної ділянки у Державному земельному кадастрі; 3) покладення на відповідного державного кадастрового реєстратора обов'язку про відновлення «архівної» земельної ділянки на основі архівних відомостей про неї, які містяться у Державному земельному кадастрі (зокрема, у Поземельній книзі), включно з відновленням архівного кадастрового номера земельної ділянки; 4) витребування незаконно набутої земельної ділянки в попередніх координатах, межах та конфігурації.

Список використаних джерел

1. Земельний кодекс України. Закон України від 25 жовтня 2001 року № 2768-III. *Відомості Верховної Ради України*. 2002. № 3-4. Ст. 27.
2. Про Державний земельний кадастр. Закон України від 7 липня 2011 року № 3613-VI. *Відомості Верховної Ради України*. 2012. № 8. Ст.61.
3. Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру: постанова Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2012 р. № 1051. *Офіц. вісник України*. 2012. № 89. Ст. 3598.

Кульчій Інна Миколаївна

кандидат юридичних наук, доцент,
науковий консультант Верховного Суду

ДЕЯКІ ЮРИСДИКЦІЙНІ ПИТАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ СПОРІВ ЗА УЧАСТЮ ФЕРМЕРСЬКИХ ГОСПОДАРСТВ: ПРАКТИКА ВЕРХОВНОГО СУДУ

Фермерські господарства відіграють важливу роль у виробництві сільськогосподарської продукції в Україні. Правові, економічні та соціальні засади створення та діяльності фермерських господарств регламентуються Законом України від 19.06.2003 № 973-IV «Про фермерське господарство» (далі – Закон). Аналіз правового визначення

фермерського господарства, закріпленого у статті першій Закону, свідчить, що ведення фермерського господарства неможливе без використання земельних ділянок. Згідно зі ст. 8 Закону, фермерське господарство підлягає державній реєстрації у порядку, встановленому законом для державної реєстрації юридичних осіб та фізичних осіб-підприємців, за умови набуття громадянином України або кількома громадянами України, які виявили бажання створити фермерське господарство, права власності або користування земельною ділянкою.

Можливість реалізації громадянином права на створення фермерського господарства безпосередньо пов'язана з наданням (передачею) йому земельних ділянок для ведення фермерського господарства як форми підприємницької діяльності громадян, які виявили бажання виробляти товарну сільськогосподарську продукцію, займатися її переробкою та реалізацією. Надання (передача) фізичній особі земельних ділянок для ведення фермерського господарства є обов'язковою умовою для державної реєстрації фермерського господарства [1]. У зв'язку з цим питання юрисдикції земельних спорів за участю фермерських господарств набуває особливої актуальності.

Особа, звертаючись із позовом до суду, повинна враховувати питання юрисдикції спору, що сприятиме ефективній реалізації її права на доступ до суду. Так, відповідно до п. 1 ст. 6 ЄКПЛ (*Конвенція про захист прав людини і основоположних свобод*) кожна особа має право на справедливий і публічний розгляд її справи упродовж розумного строку незалежним і безстороннім судом, встановленим законом. На перший погляд, може скластися враження, що п. 1 ст. 6 ЄКПЛ не торкається питань судової юрисдикції, адже текстуально у цій статті про зазначений інститут нічого не сказано. Проте еволюційне тлумачення права на справедливий судовий розгляд, надане ЄСПЛ (*Європейський суд з прав людини*) у своїй практиці, зачіпає проблеми судової юрисдикції принаймні з точки зору двох елементів права на справедливий судовий розгляд – права на доступ до суду та права на розгляд справи судом, встановленим законом [2, с. 87].

Велика Палата Верховного Суду (надалі – ВП ВС) свого часу розглядала значну кількість справ із питань порушення юрисдикції земельних спорів щодо користування землями фермерських господарств. Проблеми розмежування юрисдикції були пов'язані, зокрема, з такими факторами: фермерське господарство є формою підприємницької діяльності (підлягає державній реєстрації як юридична особа або фізична особа-підприємець); членами фермерського господарства можуть бути виключно фізичні особи; землі фермерського господарства можуть складатися з земельних ділянок, що належать громадянам України – членам фермерського господарства на праві власності або користування, а також земельних ділянок, що належать фермерському господарству на праві власності або користування.

Тому узагальнено ВП ВС визначала цивільну юрисдикційність

земельних спорів щодо земельних ділянок, наданих для ведення фермерського господарства, у разі, якщо: 1) фізична особа зверталася до уповноваженого органу та отримала спірні земельні ділянки для ведення фермерського господарства, а фермерське господарство було нею зареєстроване після звернення до суду з позовом та відкриття провадження у справі (або взагалі не було зареєстроване); 2) спір стосується виділення земельної ділянки для ведення фермерського господарства фізичній особі, яка вже реалізувала своє право на отримання у спрощеному порядку земельної ділянки для ведення фермерського господарства, створила таке фермерське господарство, а потім знову як фізична особа скористалася таким правом, звернулася до компетентного органу та отримала повторно земельну ділянку чи земельні ділянки для ведення фермерського господарства.

Господарська ж юрисдикція спору узагальнено визначалася: у правовідносинах користування земельною ділянкою, первинно наданою фізичній особі для ведення фермерського господарства, вважаючи, що в силу прямих приписів законодавства з дня державної реєстрації такого фермерського господарства відбувалася фактична заміна орендаря й обов'язки землекористувача земельної ділянки; коли земельна ділянка виділялася додатково фермерському господарству як юридичній особі [3].

Однак, у справі № 922/1830/19 ВП ВС визнала, що при такому підході до визначення юрисдикції, у кожній окремій справі юрисдикція спору ставиться у залежність від обставин справи, які не є визначальними ані з точки зору суб'єктного складу спору, ані з точки зору змісту правовідносин (прав і обов'язків учасників спірних правовідносин). Фактично визначення юрисдикції спору поставлено в залежність від додержання вимог законодавства в межах фактичної процедури створення фермерського господарства, на підставі чого і подано позов. Підхід до визначення юрисдикції залежно від обставин, які встановлюватимуться після відкриття провадження у справі, під час розгляду справи по суті, значно ускладнює вибір юрисдикції, що, в свою чергу, негативно відображається на доступі до правосуддя.

Враховуючи викладене, ВП ВС висувала, що *спори щодо користування землями фермерського господарства, у тому числі з центральним органом виконавчої влади, який реалізує політику у сфері земельних відносин, з іншими юридичними особами, мають розглядатися господарськими судами незалежно від того, чи отримувала фізична особа раніше земельну ділянку для створення фермерського господарства і того, чи створила вона це фермерське господарство* [3].

Водночас слід зазначити, що у порядку адміністративного судочинства підлягають розгляду спори про оскарження рішень органів державної влади та місцевого самоврядування щодо їхніх повноважень зі здійснення землеустрою, якщо підставою спорів є, зокрема, відмова у

затвердженні проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки та скасування раніше прийнятого місцевою радою рішення про надання особі дозволу на розробку проекту землеустрою, порушення органом місцевого самоврядування порядку та строків надання дозволу на розробку проекту із землеустрою, за умови якщо на земельну ділянку не встановлено речового права позивача – фізичної особи або третіх осіб [4].

Зважаючи на наведене, важливо підсумувати, що наразі сформувалась стала судова практика з розгляду спорів щодо користування землями фермерського господарства в порядку господарського судочинства. Водночас доцільно зауважити, що, як неодноразово наголошувала ВП ВС у своїх постановках, її висновки не є універсальними та типовими до всіх справ і фактичних обставин, які можуть бути встановлені судами в подібних суспільних правовідносинах. ВП ВС висловлює правові висновки у конкретних справах з огляду на встановлення судами певних фактичних обставин справи [5]. Саме тому, в кожному конкретному випадку, подаючи позов, особа повинна враховувати, що критеріями розмежування судової юрисдикції є суб'єктний склад правовідносин, предмет спору та характер спірних матеріальних правовідносин. Крім того, таким критерієм може бути пряма вказівка в законі на вид судочинства, у якому розглядається визначена категорія справ [6].

Список використаних джерел

1. Постанова КГС ВС від 05.02.2025 у справі № 917/1476/23. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/125983155>.
2. Цувіна Т. А. Проблемні питання цивільної юрисдикції в контексті принципу верховенства права. *Проблеми законності*. 2019. Вип. 147. С. 85-96.
3. Постанова ВП ВС від 05.10.2022 у справі 922/1830/19. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/108285268>.
4. Постанова ВП ВС від 21.03.2018 по справі № 536/233/16 URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/73565908>.
5. Постанова ВП ВС від 26.07.2023 у справі № 759/5454/19. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/112516545>.
6. Постанова КГС ВС від 14.01.2025 у справі № 917/50/24 URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/124717345>.

Курман Тетяна Вікторівна

докторка юридичних наук, професорка,
завідувачка кафедри земельного та аграрного права
Національного юридичного університету
імені Ярослава Мудрого

ЩОДО ЗЕМЕЛЬНИХ СПОРІВ У СФЕРІ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ЗЕМЛЕВИКОРИСТАННЯ

Земельні спори у сфері сільськогосподарського землевикористання виступають самостійним різновидом земельних спорів, що у сучасних умовах характеризуються особливою актуальністю і значимістю, значною питомою вагою й складністю.

Особлива актуальність і значущість даної категорії земельних спорів, безперечно, зумовлюється їх специфічним об'єктом, яким виступають землі сільськогосподарського призначення (земельні ділянки, земельні частки (паї), права на них), що використовуються сільськогосподарськими виробниками в якості основного засобу виробництва і є матеріальною основою для забезпечення продовольчої безпеки держави.

Значна питома вага і складність таких спорів підтверджується актуальною судовою практикою, частим зверненням суддів та адвокатів до наукової спільноти за наданням науково-правових висновків, систематичним формуванням нових і зміною раніше прийнятих правових позицій Верховного Суду. Ще одним чинником, що зумовлює складність земельних спорів взагалі і вказаної категорії зокрема є постійні зміни земельного законодавства, що вимагає обов'язкового врахування темпорального підходу з метою застосування до спірних правовідносин норм земельного законодавства, чинного на момент їх виникнення. Суттєво відчувається на сьогодні й брак висококваліфікованих юристів у сфері земельного та аграрного права, що пов'язано з виключенням даних навчальних дисциплін зі стандарту вищої освіти зі спеціальності 081 «Право», відповідним зменшенням навантаження чи, навіть, відмовою певних юридичних ЗВО від їх викладання.

Між тим, кількість земельних спорів невпинно зростає. У сфері сільськогосподарського землевикористання протягом останніх років набувають поширення спори, що стосуються: витребування земельних ділянок сільськогосподарського призначення з чужого незаконного володіння; поновлення (продовження, пролонгації) договорів оренди землі; застосування статті 33 Закону України «Про оренду землі» стосовно поновлення орендних відносин щодо договорів оренди землі, укладених до 16 липня 2020 року; захисту прав орендодавця у разі затвердження органом місцевого самоврядування нової нормативної грошової оцінки земельної ділянки; захисту права постійного землекористування юридичними особами державної форми власності; передачі земельної ділянки (її частини) постійним користувачем у тимчасове користування іншій особі; захисту земельних прав фермерських господарств; передачі земельних ділянок державної власності, на яких розташовані пам'ятки археології і які використовуються для ведення товарного аграрного виробництва, у комунальну власність; визнання нікчемною (недійсною) угоди про

розірвання договору емфітевзису через порушення нотаріальної форми; застосування статті 125 ЗК України у редакції, чинній на час виникнення спірних правовідносин до 01.01.2013 р.; застосування норм ст. 116 ЗК України та ст.ст. 27, 32 Закону України «Про оренду землі»; вирішення колізії норм ч. 5 ст. 116 Земельного кодексу України та ч. 4 ст. 32 Закону України «Про оренду землі» (чинній на момент набуття права власності на земельну ділянку); застосування земельного законодавства при встановленні Режиму рибогосподарської експлуатації водного об'єкта; прав колишніх членів КСП на отримання земельних паїв у натурі (на місцевості), в тому числі їх права на розпаювання нерозподілених земель, що лишилися у колективній власності; належних та ефективних способів судового захисту земельних прав держави, територіальної громади, аграрних товаровиробників та селян; оскарження дій органів Держгеокадастру чи Державного реєстратора та ін.

Більше того, фахівцями прогнозується збільшення кількості земельних спорів у зв'язку з впровадженням адміністративної процедури до сфери земельних відносин відповідно до Закону України від 17 лютого 2022 р. «Про адміністративну процедуру». Насамперед, це стосується наслідків застосування положень вказаного Закону щодо можливості прийняття рішення адміністративним органом про відкликання або визнання недійсним адміністративного акта, зокрема, виданого у сфері земельних відносин, наприклад, рішення органу місцевого самоврядування про передачу земельної ділянки комунальної власності у власність громадян чи юридичних осіб. Як вбачається, вказане однозначно не сприятиме сталості земельних відносин у сфері сільськогосподарського землевикористання, зокрема, у разі відкликання чи визнання недійсним раніше виданих актів, й може стати підґрунтям для порушення земельних прав окремих юридичних і фізичних осіб – власників таких земель та їх користувачів, в тому числі, створивши певні корупційні ризики.

Не слід забувати й про те, що в результаті ведення повномасштабної війни в Україні колосальної шкоди завдано землям сільськогосподарського призначення і їх ґрунтам. Фактично, сільськогосподарські угіддя стали ареною бойових дій і прямою жертвою війни внаслідок їх замінування, обстрілів, будівництва фортифікаційно-захисних споруд тощо. Тож у повоєнний період одним з пріоритетних завдань стане відшкодування збитків власникам таких земельних ділянок, а також захист їх права на відновлення стану земельної ділянки, який існував до порушення прав. Це, безумовно, спричинить й збільшення кількості земельних спорів у цій сфері.

Таким чином, на сьогодні земельні спори у сфері сільськогосподарського землевикористання виступають одним з найактуальніших, найскладніших і найчисельніших різновидів земельних спорів. Їх справедливе, фахове і своєчасне вирішення сприятиме забезпеченню сталості відносин із сільськогосподарського

землевикористання, гарантуванню і належному захисту прав держави, аграрних товаровиробників, селян й сталому соціально-економічному розвитку держави та забезпеченню її продовольчої безпеки.

Лейба Людмила Василівна

кандидат юридичних наук, вчений секретар
Національного юридичного університету
імені Ярослава Мудрого

ДО ПИТАННЯ ПРО ПІДВІДОМЧІСТЬ ЗЕМЕЛЬНИХ СПОРІВ

Конвенцією про захист прав людини і основоположних свобод від 04 листопада 1950 року у ст. 6 встановлено, що кожен має право на справедливий і публічний розгляд його справи упродовж розумного строку незалежним і безстороннім судом, встановленим законом, який вирішить спір щодо його прав та обов'язків цивільного характеру. Основоположною умовою реалізації права на судовий захист є інститут юрисдикції. Основний закон нашої держави закріпив право кожного на судовий захист. Згідно статей 55, 124 Конституції правосуддя в Україні здійснюється виключно судами, юрисдикція яких поширюється на всі правовідносини, що виникають у державі.

Започаткування адміністративного судочинства обумовило виникнення питання щодо визначення юрисдикції з урахуванням спеціалізації судів, яке не втрачає своєї актуальності тривалий час. В сьогоденних умовах і в правозастосовній площині, і в науковій царині питанням юрисдикції приділяється значна увага.

Необхідно відзначити, що поняття «юрисдикція» є комплексним і тісно пов'язане з поняттям «судова компетенція». Судова юрисдикція – це інститут права, який покликаний розмежувати компетенцію як різних гілок судової системи, так і різні види судочинства, якими є цивільне, кримінальне, господарське та адміністративне.

На перший погляд, проблем щодо розмежування підвідомчості тих чи інших спорів не повинно виникати, оскільки порядок, організаційно-правові форми та процедури вирішення правових спорів у суді, у тому числі земельних, регулюються Цивільним процесуальним, Господарським процесуальним кодексами та Кодексом адміністративного судочинства України.

Так, компетенція адміністративного суду визначається ст. 19 Кодексу адміністративного судочинства України, в якій зазначається, що юрисдикція адміністративних судів поширюється на справи у публічно-правових спорах. А у ст. 4 зазначеного кодексу наводиться поняття публічно-правового спору, під яким необхідно розуміти спір, у якому: (1) хоча б одна сторона здійснює публічно-владні управлінські функції, в тому числі на виконання делегованих повноважень, і спір виник у зв'язку

із виконанням або невиконанням такою стороною зазначених функцій; або (2) хоча б одна сторона надає адміністративні послуги на підставі законодавства, яке уповноважує або зобов'язує надавати такі послуги виключно суб'єкта владних повноважень, і спір виник у зв'язку із наданням або ненаданням такою стороною зазначених послуг. То ж кожна особа має право в порядку, встановленому Кодексом адміністративного судочинства, звернутися до адміністративного суду, якщо вважає, що рішенням, дією чи бездіяльністю суб'єкта владних повноважень порушені її права, свободи або законні інтереси, і просити про їх захист шляхом: 1) визнання протиправним та нечинним нормативно-правового акта чи окремих його положень; 2) визнання протиправним та скасування індивідуального акта чи окремих його положень; 3) визнання дій суб'єкта владних повноважень протиправними та зобов'язання утриматися від вчинення певних дій; 4) визнання бездіяльності суб'єкта владних повноважень протиправною та зобов'язання вчинити певні дії; 5) встановлення наявності чи відсутності компетенції (повноважень) суб'єкта владних повноважень. Наприклад, оскарження дій чи бездіяльності Центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин – Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру щодо відмови у реєстрації земельної ділянки.

Однак, слід констатувати, що на практиці проблеми розмежування юрисдикції різних судів щодо земельних спорів залишаються не до кінця вирішеними. Під час розгляду судами земельних спорів саме питання щодо співвідношення публічного та приватного у земельному праві викликає ряд проблем розмежування компетенції судів щодо їх вирішення. Це пов'язано з тим, що законодавством не було враховано, що деякі земельні правовідносини водночас містять складові як публічно-правового, так і приватного характеру. Проте практика на сьогодні свідчить, що в основі розмежування підвідомчості спорів лежить поділ права на публічне та приватне. Так, Пленум Вищого адміністративного суду України в п. 2 постанови від 20 травня 2013 року № 8 «Про окремі питання юрисдикції адміністративних судів» роз'яснив, що для розгляду спору адміністративним судом необхідно встановити його публічно-правовий зміст (характер). Для з'ясування характеру спору суди повинні враховувати, що протилежним за змістом є приватноправовий спір.

Наявність майнового чи немайнового особистого інтересу учасника відносин вказує на їх приватноправовий характер. Отже, спір має приватноправовий характер, якщо він обумовлений порушенням або загрозою порушення приватного права чи інтересу, як правило майнового, конкретного суб'єкта, що підлягає захисту в спосіб, передбачений законодавством для сфери приватноправових відносин, навіть якщо до порушення приватного права чи інтересу призвели

управлінські дії суб'єктів владних повноважень.²

До публічно-правових спорів, на які поширюється юрисдикція адміністративних судів, належать, зокрема, земельні спори фізичних чи юридичних осіб з органом місцевого самоврядування чи органом державної виконавчої влади як суб'єктом владних повноважень, пов'язані з оскарженням його рішень (нормативно-правових актів чи правових актів індивідуальної дії), дій чи бездіяльності. Наприклад, оскарження дій чи бездіяльності селищної ради, що реалізує свої повноваження як суб'єкт владних повноважень у сфері публічно-правових відносин.

Юридичну природу та конкретний зміст повноважень органів місцевого самоврядування і органів виконавчої влади в галузі земельних відносин необхідно визначати з урахуванням Рішення Конституційного Суду України № 10-рп/2010, ухваленого 01 квітня 2010 року у справі № 1-6/2010, ухваленого за поданням Вищого адміністративного суду України щодо офіційного тлумачення положень ч. 1 ст. 143 Конституції України, пунктів «а», «б», «в», «г» ст. 12 Земельного кодексу України, п. 1 ч. 1 ст. 17 КАС. Зокрема, за висновками Конституційного Суду України органи місцевого самоврядування при вирішенні питань місцевого значення, що віднесені Конституцією та законами України до їхньої компетенції, є суб'єктами владних повноважень, які виконують функції, зокрема нормотворчу, координаційну, дозвільну, реєстраційну, розпорядчу. Тобто й у галузі земельних правовідносин вони виступають не як рівноправні суб'єкти господарювання, а як суб'єкти владних повноважень.

Правову позицію щодо правил розмежування предметної юрисдикції, а також критеріїв, які при цьому потрібно враховувати, неодноразово висловлювала Велика Палата Верховного Суду. Так, була звернута увага на те, що публічно-правовий спір має особливий суб'єктний склад. Участь суб'єкта владних повноважень є обов'язковою ознакою для того, щоб класифікувати спір як публічно-правовий. Однак сама собою участь у спорі суб'єкта владних повноважень не дає підстав ототожнювати спір з публічно-правовим та відносити його до справ адміністративної юрисдикції. Під час визначення предметної юрисдикції справ суди повинні виходити із суті права та/або інтересу, за захистом якого звернулася особа, заявлених вимог, характеру спірних правовідносин, змісту та юридичної природи обставин у справі.

Визначальною ознакою справи адміністративної юрисдикції є суть (зміст, характер) спору³. Публічно-правовий спір, на який поширюється юрисдикція адміністративних судів, є спором між учасниками публічно-правових відносин і стосується саме цих відносин. Спір набуває ознак

² Постанова Великої Палати Верховного Суду в постанові від 12 червня 2019 р. у справі № 1903/944/12 (провадження № 11-355ап/19.)

³ Постанова Верховного Суду від 22 листопада 2024 року у справі №520/34082/23 (адміністративне провадження № К/990/9880/24)

публічно-правового за умови не лише наявності серед суб'єктів спору публічного органу чи посадової особи, а й здійснення ним (ними) у цих відносинах владних управлінських функцій, що впливає на права та законні інтереси невизначеного кола осіб. При цьому визначальним принципом здійснення правосуддя в адміністративній справі є принцип офіційного з'ясування всіх обставин у справі з обов'язком суб'єкта владних повноважень доказувати правомірність своїх дій, бездіяльності чи рішень, на відміну від визначального принципу цивільного судочинства, який полягає у змагальності сторін.

Певна неоднозначність щодо визначення підвідомчості спостерігається при вирішенні земельних спорів, які стосуються реєстрації права на земельну ділянку. Так, суб'єктивне право власності (користування) земельною ділянкою, як правило, виникає внаслідок комплексу юридично значущих дій певних осіб, наділених певними владними повноваженнями. Безпосередньо момент виникнення права на землю визначений у ст. 125 Земельного кодексу України, а саме: право власності на земельну ділянку, а також право постійного користування та право оренди земельної ділянки виникають з моменту державної реєстрації цих прав. Згідно зі ст. 126 ЗК оформлення речових прав на земельну ділянку здійснюється відповідно до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень».

Необхідно зазначити, що інститут державної реєстрації – це сукупність однорідних правових норм, що регулюють суспільні відносини з офіційного визнання та підтвердження державною виникнення або припинення прав на землю. За своєю природою відносини з приводу визнання і підтвердження спеціально уповноваженими на те органами держави земельних прав та обтяжень цих прав (державної реєстрації речових прав) є переважно адміністративно-правовими. Зміст їх полягає у тому, що органи виконавчої влади здійснюють правову експертизу документів, перевіряють законність правочину і, залежно від результатів, приймають рішення про реєстрацію, її зупинення або відмову в реєстрації земельних прав. Окрім того, у зв'язку з прийняттям Закону України «Про адміністративну процедуру» від 10 жовтня 2024 року № 4017-IX, яким уніфіковано підходи щодо процедури оскарження адміністративних актів, зокрема, передбачено, що рішення, дії, бездіяльність вчинені, допущені в адміністративній процедурі державної реєстрації оскаржуватимуться до адміністративного суду. То ж на сьогодні спірні публічно-правові відносини адміністративної процедури державної реєстрації, окрім Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» регулюються Законом України «Про адміністративну процедуру» з урахуванням змін та доповнень. Яким чином це позначиться на підходах щодо розмежування підвідомчості земельних спорів, покаже практика.

В той же час, чисельною є судова практика стосовно спорів за позовами, предметом яких є вимога про скасування рішення про

державну реєстрацію права власності (користування) на земельну ділянку, заявлених з тих підстав, що позивачі вважають порушенням своє речове право на це майно. Відносно таких спорів Велика Палата Верховного Суду неодноразово висловлювала свою позицію з цього питання в своїх постановках, зокрема зазначаючи, що, наприклад, спір про скасування рішення державного реєстратора та запису про державну реєстрацію права оренди земельної ділянки за третьою особою має розглядатися як спір, пов'язаний з порушенням цивільних прав позивача на земельну ділянку іншою особою, за якою зареєстровано аналогічне право щодо тієї ж земельної ділянки. Належним відповідачем у такій справі є особа, право на майно якої оспорується, та щодо якої здійснено аналогічний запис у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно. Якщо позивач вважає винним у порушенні прав державного реєстратора, то його участь у спорі як співвідповідача не змінює його цивільно-правового характеру.

Таким чином, при визначенні підвідомчості земельного спору, критерій суб'єктного складу спору не є визначальним, показником в першу чергу, є з'ясування характеру спірних земельних правовідносин, які можуть бути як приватно-правовими, так і публічно-правовими. А оскільки для ефективного вирішення земельних спорів іноді дуже важко, а то і не можливо розмежувати приватно-правові та публічно-правові спірні земельні правовідносини, можливо, такій ситуації змогли б зарадити спеціалізовані земельні суди.

Липницька Євгенія Олександрівна
кандидатка юридичних наук, доцентка,
доцентка кафедри інформаційного,
господарського та адміністративного права
Національного технічного університету України
«Київський політехнічний інститут
імені Ігоря Сікорського»

ЩОДО ПОВЕРНЕННЯ НЕЗАКОННО ВИЛУЧЕНИХ ЗЕМЕЛЬ У ВЛАСНІСТЬ ДЕРЖАВИ ТА ГРОМАД: РИЗИКИ ПРОЄКТУ ЗАКОНУ № 12089

12 березня Верховна Рада України ухвалила в другому читанні і в цілому проект Закону №12089 «Про внесення змін до Цивільного кодексу України щодо посилення захисту прав добросовісного набувача» (далі - Проект) і передала на підпис Президенту України [1]. Подання цього проекту у жовтні 2024 року викликало обурення як в суспільстві, так і експертних колах. Слід зауважити, що зміст прийнятого закону майже не змінився від першої редакції поданого проекту, при тому, що висновки відповідних управлінь Верховної Ради України, а також антикорупційна

експертиза містять величезну кількість зауважень, які не були враховані при прийнятті закону у другому читанні. Ігнорування вищевказаних пропозицій Комітетом ВР України з питань правової політики, народними депутатами викликало необхідність подання вже двох петицій до Президента України щодо накладення вето на цей закон в зв'язку з тим, що він порушує Конституцію України в частині рівності всіх форм власності, обмежуючи державу та громаду в можливості захищати свою власність у судовому порядку [2, 3]. В зв'язку з цим є необхідність дослідження ризиків прийняття даного Проекту на основі аналізу законодавства та судової практики, яка склалась на сьогодні.

Метою даного законопроекту, за словами одного з його авторів народного депутата Ігоря Фріса, було те, що чинна редакція ЦК України в частині регулювання віндикаційних та негативних позовів, а також позовної давності призвела до неоднозначної судової практики. Зокрема, відбувається підміна віндикаційного позову негативним, що не узгоджується з правовою природою державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та суперечить практиці Європейського суду з прав людини [4].

Дійсно, чинне законодавство наразі не передбачає необхідних правових механізмів для: 1) повернення земельних ділянок, які незаконно вибули із державної або комунальної власності і позовна давність для звернення із позовами щодо яких спливла; 2) ефективного захисту прав добросовісних набувачів земельних ділянок, які незаконно вибули із володіння держави чи територіальної громади. Щодо судової практики застосування законодавства, слід погодитися, що дійсно можна спостерігати неоднозначне тлумачення положень статей 387, 388, 391 ЦК України щодо способів захисту прав власника і підміну віндикаційного позову негативним. Це пояснюється тим, що конструкція віндикаційного позову не дозволяла здійснити захист інтересів держави чи громади і повернути незаконно приватизовані землі (як правило прибережних захисних смуг водних об'єктів, лісгосподарського призначення, природно-заповідного фонду) через пропуск позовної давності у три роки. Органи прокуратури, які часто виступали позивачами в таких справах, як правило, дізнавалися про такі порушення набагато пізніше. У 2018 році Великою Палатою Верховного Суду (далі – ВП ВС) було напрацьовано нову правову позицію, відповідно до якої заволодіння громадянами та юридичними особами землями водного фонду всупереч вимогам ЗК України є неможливим; розташування земель водного фонду вказує на неможливість виникнення приватного власника, а отже, і нового володільця, крім випадків, передбачених законом. Тому протиправне зайняття такої земельної ділянки або державну реєстрацію права власності на неї за приватною особою слід розглядати як не пов'язане з позбавленням володіння порушення права власності держави чи відповідної територіальної громади, а таке право захищається не віндикаційним, а негативним позовом, який може бути

заявлений упродовж всього часу тривання порушення прав законного володільця відповідної земельної ділянки водного фонду (постанови ВП ВС щодо земель водного фонду – від 22.05.2018 р. у справі № 469/1203/15-ц [5]; від 28.11.2018 р. у справі № 504/2864/13-ц [6]; щодо земель лісогосподарського призначення – у постановах КГС ВС від 04 лютого 2020 р. у справі № 911/3311/17 [7], від 03 вересня 2020 р. у справі № 911/3449/17 [8]).

В зв'язку з тим, що судова практика сприяла витребуванню земельних ділянок з незаконного володіння, в тому числі добросовісних набувачів, було прийнято Проект №12089. Щодо його основних положень доцільно зазначити наступне.

1. *Позовна давність*. Проект по суті встановлює спеціальну позовну давність у 10 років щодо захисту прав держави, територіальних громад шляхом витребування (повернення) земельних ділянок та іншого майна, яке незаконно вилучалося (нов. ред. ч. 3 ст. 388 ЦК України). Це призведе до неможливості повернення у державну або комунальну власність незаконно приватизованих земельних ділянок, щодо яких пройшов такий строк оскарження.

Також змінюється підхід до обчислення перебігу позовної давності за вимогами щодо витребування чи визнання права щодо нерухомого майна, переданого з державної або комунальної власності у приватну власність з дня державної реєстрації права власності першого набувача (нов. ред. ч. 8. ст. 261 ЦК України). При цьому не будуть застосовуватися положення ч.1 ст. 261 ЦК України. Ця норма є неконституційною, оскільки ставить в нерівне положення державу та територіальну громаду в особі відповідних органів і обмежує право на захист їх прав.

2. *Компенсація вартості майна за рахунок державного та місцевих бюджетів*. Якщо майно, в тому числі земельні ділянки було незаконно відчужено менш ніж 10 років тому, то згідно нової редакції ст. 390 ЦК України таке майно може бути повернуто лише за умови компенсації його вартості добросовісному набувачеві за рахунок державного і місцевих бюджетів. За даними Єдиної бази даних звітів про оцінку Фонду державного майна України, лише в 2024 році вартість ділянок, за якими були подані позови, становить 407 млрд 285 млн гривень [2]. Слід погодитися з висновками ГО «Екодія», які вважають таку пропозицію хибною, оскільки відшкодовувати збитки добросовісним набувачам мають особи, з вини яких земельні ділянки були незаконно вилучені з державної або комунальної власності та продані (надані) добросовісним набувачам [9]. Крім цього, незрозумілою є конструкція «компенсації вартості майна», яка не відповідає положенням ЦК України, в тому числі гл. 81 Кодексу про відшкодування шкоди.

3. *Перелік майна, на яке не поширюються положення нов. ред. ч. 3 ст. 388 ЦК України про неможливість витребування майна від добросовісного набувача* (нов. ред. абз. 5 ч. 3 ст. 388 ЦК України). Серед вказаного майна є об'єкти та території природно-заповідного фонду,

однак вбачається, що вказівка про наявність підтвердних документів значно обмежує можливість повернути ці землі, оскільки за тих часів, коли їх передавали в приватну власність, значні території природно-заповідного фонду не мали відповідної землевпорядної документації, якою закріплюються межі цих територій. Іншою проблемою є відсутність в цьому переліку земель водного фонду, лісгосподарського призначення, які є об'єктами більшості позовів прокуратури про витребування з незаконного володіння.

4. *Додаткові вимоги до подачі позовних заяв про витребування майна.* Запропоновані зміни до ГПК України та ЦПК України щодо додаткової вимоги при поданні позовної заяви про витребування нерухомого майна від добросовісного набувача саме органом державної влади, органом місцевого самоврядування або прокурором додавати документи, що підтверджують внесення на депозитний рахунок суду грошових коштів у розмірі вартості спірного майна відповідно до проведеної оцінки на дату подання позовної заяви, мають характер дискримінаційних, які порушують ст. 13 Конституції України щодо рівності усіх суб'єктів права власності перед законом та ст. 129 Конституції України щодо рівності усіх учасників судового процесу перед законом і судом, а також положень процесуальних кодексів.

5. *Зворотна дія закону у часі.* Положення даного Проекту будуть поширюватися на справи, щодо яких судом першої інстанції не було ухвалено рішення про витребування майна у добросовісного набувача, а також на порядок обчислення та перебігу граничного строку для витребування чи визнання права від дня державної реєстрації права власності першого набувача. Це є грубим порушенням ст. 58 Конституції України, відповідно до якої закони та інші нормативно-правові акти не мають зворотної дії в часі, крім випадків, коли вони пом'якшують або скасовують відповідальність особи.

Зазначені зауваження до Проекту акцентують увагу лише на окремих його недоліках. Отже, проведений аналіз показав, що:

метою Проекту є захист прав приватних власників, які набули майно (в тому числі земельні ділянки) в більшості випадків незаконно, шляхом усунення ризиків безоплатного його повернення до державної чи комунальної власності. Інтереси держави та територіальних громад повністю не враховані, гарантій захисту порушених прав не передбачено;

багато положень Проекту є неконституційними або такими, що порушують загальний порядок регулювання правовідносин, передбачений ЦК України;

його прийняття надасть можливість законного вилучення цінних для держави та громад земель та іншого майна, а також легалізації незаконних операцій з землею, які були в минулому;

його прийняття буде негативно впливати на репутацію країни, демонструючи недемократичний, неправовий вектор розвитку.

Дана проблема потребує переосмислення та комплексного підходу, який передбачатиме врахування інтересів всіх учасників цих відносин та базуватиметься на Конституції України.

Список використаних джерел

1. Про внесення змін до Цивільного кодексу України щодо посилення захисту прав добросовісного набувача: проект Закону від 03.10.2024 р. №12089. URL: <https://itd.rada.gov.ua/billinfo/Bills/Card/44973>
2. Петиція до Президента України. URL: https://petition.president.gov.ua/petition/243846?fbclid=IwY2xjawJE_B1leHRuA2FlbQlXMQABHVfe_76gvtss22O9ELZ0a_XIXKqyW2nOUjkKjtE2cJUAMaY2Rs_bvVdaw_aem_buhl7ypsZKhSI-DgHswSdA
3. Петиція про накладення вето на Закон № 12089. URL: <https://petition.president.gov.ua/petition/243858>
4. Прес-служба Апарату Верховної Ради України про проект закону №12089. URL: https://www.rada.gov.ua/news/news_kom/259792.html
5. Постанова ВП ВС від 22.05.2018 р. у справі № 469/1203/15-ц. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/75004159>
6. Постанова ВП ВС від 28.11.2018 р. у справі № 504/2864/13-ц. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/81842010>
7. Постанова КГС ВС від 04 лютого 2020 р. у справі № 911/3311/17. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/87559659>
8. Постанова КГС ВС від 03 вересня 2020 р. у справі № 911/3449/17. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/91403749>
9. Звернення ГО «Екодія» з пропозиціями щодо Законопроекту 12089. URL: <https://ecoaction.org.ua/zvernennia-z-propozytsiiamy-shchodo-zproiektu-12089.html>

Лісова Тетяна Вікторівна

докторка юридичних наук, професорка,
доцентка кафедри земельного та аграрного права
Національного юридичного університету
імені Ярослава Мудрого

ДО ПИТАННЯ РОЗГЛЯДУ ЗЕМЕЛЬНИХ СПОРІВ ЩОДО ПРАВА КОРИСТУВАННЯ ЧУЖОЮ ЗЕМЕЛЬНОЮ ДІЛЯНКОЮ ШЛЯХОМ ВСТАНОВЛЕННЯ СЕРВІТУТУ

Розвиток сервітутних відносин має багатовікову історію. В Україні вказаний правовий інститут бере початок з прийняття двох важливих фундаментальних нормативно-правових актів: Земельного кодексу України від 25 жовтня 2001 р. [1] та Цивільного кодексу України 2003 р. [2].

Як слушно зазначає Т. Є. Харитонова, сервітут дозволяє суб'єкту сервітутного права (сервітуарію) користуватися природними

властивостями земельної ділянки, щодо якої встановлений такий сервітут, відповідно до її цільового призначення. При цьому, застосування земельного сервітуту тягне певні обмеження прав особи – власника (користувача) земельної ділянки, обтяженої сервітutom [3, с. 168]. Однак, відповідно до ч. 3 ст. 98 Земельного кодексу України встановлення земельного сервітуту не веде до позбавлення власника земельної ділянки, щодо якої встановлений земельний сервітут, прав володіння, користування та розпорядження нею. Адже земельний сервітут здійснюється способом, найменш обтяжливим для власника земельної ділянки, щодо якої він встановлений (ч. 4 ст. 98 Земельного кодексу України). Вищезазначене сприятиме зменшенню негативних наслідків встановлення земельних сервітутів.

Так, у справі № 551/176/16 – ц, що переглядалася Верховним Судом, відповідно до висновку експерта сектору будівельно-технічних досліджень, було зазначено, що встановлення земельного сервітуту через земельну ділянку відповідача є найбільш обтяжливим для використання зазначеної ділянки, що викликає обмеження прав особи, що суперечить Конституції України (постанова КЦС ВС від 14 березня 2018 р. № 551/176/16 – ц). Отже, касаційну скаргу було залишено без розгляду.

Підкреслимо, що відповідно до ч. 5 ст. 98 Земельного кодексу України положення ч. 4 вказаної статті не застосовуються у разі встановлення земельних сервітутів на земельній ділянці державної, комунальної власності, що сформована відповідно до ч. 3 ст. 100 Кодексу з метою встановлення земельного сервітуту. Ідеться про встановлення земельних сервітутів на землях державної та комунальної власності, не сформованих у земельну ділянку, на яких допускається формування земельної ділянки в межах території, на яку буде поширюватися право земельного сервітуту. Отже, виходячи зі змісту вказаної вище статті, на встановлення земельних сервітутів у цьому випадку не поширюється законодавча вимога щодо здійснення сервітуту способом, найменш обтяжливим для власника земельної ділянки, щодо якої він встановлений.

Законодавством передбачено різний порядок виникнення земельних сервітутів на земельних ділянках різних форм власності. Слід зазначити, що ст. 124 – 1 Земельного кодексу України передбачено порядок встановлення земельних сервітутів на землях державної та комунальної власності. Як слушно зазначає Л. В. Лейба, вказана вище процедура є універсальною й застосовується при встановленні земельних сервітутів з метою реалізації відповідних видів діяльності на землях державної й комунальної власності [4, с. 387].

При цьому, втручання держави в право власності шляхом встановлення земельного сервітуту повинно відповідати критеріям правомірного втручання в право особи на мирне володіння майном у розумінні Конвенції про захист прав людини і основоположних свобод.

Таке втручання держави є виправданим за наявності об'єктивної необхідності у формі суспільного, публічного, загального інтересу, який може включати інтерес держави, окремих регіонів, громад чи сфер людської діяльності (постанова КЦС ВС від 16 квітня 2018 р. у справі № 302/1464/14 – ц).

У контексті вищезазначеного виникає питання щодо підвідомчості земельних спорів, які виникають між фізичними особами-підприємцями та органами місцевого самоврядування з приводу встановлення сервітуту, переукладення договору особистого строкового сервітуту для розміщення малих архітектурних форм. Відповідно до постанови Великої Палати Верховного Суду від 25 квітня 2018 р. у справі № 495/2176/17 спір набуває ознак публічно-правового за умов не лише наявності серед суб'єктів спору публічного органу або посадової особи, а й здійснення ним у цих відносинах владних управлінських функцій. У справі, що переглядалася, Велика Палата Верховного Суду дійшла висновку, що орган місцевого самоврядування, реалізуючи право розпорядження земельною ділянкою, має рівні права з громадянами та юридичними особами, з якими він вступає у відносини щодо володіння, користування та розпорядження землею, тобто виступає рівноправним суб'єктом земельних правовідносин. У цій справі учасники спору не підпорядковані один одному, орган місцевого самоврядування владних управлінських функцій не здійснював, отже, Велика Палата Верховного Суду зазначила, що цей спір має вирішуватися в порядку господарського судочинства. Водночас відносини, які виникають щодо набуття та реалізації фізичними особами прав на земельні ділянки, є приватно-правовими та підлягають розгляду за правилами цивільного судочинства. Так, спір у справі щодо права користування земельною ділянкою за умови встановлення сервітуту на проїзд між фізичною особою та суб'єктом владних повноважень підлягає розгляду в порядку цивільного судочинства (постанова ВП ВС від 20 червня 2018 р. у справі № 569/12538/16 – а).

Отже, підставою укладання договору сервітуту за результатами судового вирішення справи виступає рішення суду. Підкреслимо, що встановлення сервітуту за рішенням суду відбувається при дотриманні двох умов: а) недосягнення домовленості про встановлення сервітуту при зверненні із договором; б) неможливості задоволення потреб в інший спосіб, ніж встановлення земельного сервітуту, що має бути підтверджено належними доказами. Вищезазначене підтверджується численними матеріалами судової практики (постановою Верховного Суду у складі колегії суддів Другої судової палати Касаційного цивільного суду від 17 січня 2019 р. у справі № 607/12777/17; постановою Верховного Суду від 12 січня 2022 р. у справі № 663/917/17, від 19 січня 2022 р. у справі № 363/620/19, від 12 квітня 2022 р. у справі № 306/612/20 та ін.). Так, якщо позивачем не надано суду належних та допустимих доказів на підтвердження неможливості користування

належним йому на праві власності майном у зв'язку з відсутністю у нього доступу до земельної ділянки будь-яким іншим способом, відсутні підстави для задоволення позову (постанова КЦС ВС від 17 вересня 2018 р. у справі № 127/1417/16 – ц. Пред'являючи вимоги про встановлення сервітуту, позивачеві слід визначити обсяг прав та обов'язків суб'єктів сервітутних відносин, оскільки суд не наділений правом самостійно визначати зміст сервітуту (постанова КЦС ВС від 23 жовтня 2019 р. у справі № 405/6342/13 – ц).

Водночас у певних випадках законодавством заборонено встановлення земельних сервітутів на підставі рішення суду. Приміром, ідеться про розміщення (без здійснення капітального будівництва) об'єктів рекреаційної інфраструктури, а також інженерної інфраструктури, необхідної для їх функціонування та обслуговування (ч. 5 ст. 100 Земельного кодексу України).

Список використаних джерел

1. Земельний кодекс України від 25.10.2001 р. № 2768-III. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text> (дата звернення: 12.03.2025).
2. Цивільний кодекс України від 16.01.2003 р. № 435-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text> (дата звернення: 12.03.2025).
3. Харитонova Т. Є. Здійснення прав на чужі земельні ділянки в Україні: проблеми теорії та практики: моногр. Одеса: Юрид. літ., 2016. 424 с.
4. Лейба Л. В. Право на сервітутне користування чужою земельною ділянкою. Земельне право: підручник: 3-тє вид. доп. і перероб. / за ред. М. В. Шульги. Харків: Юрайт, 2023. С. 158 – 169.

Миронюк Роман Вікторович

доктор юридичного наук, професор,
професор кафедри адміністративного права і процесу
Дніпровського державного університету
внутрішніх справ

ОСОБЛИВОСТІ ПРАВОВОГО РЕГУЛЮВАННЯ РОЗГЛЯДУ АДМІНІСТРАТИВНИХ СПРАВ ПРО ПРИМУСОВЕ ВІДЧУЖЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ З МОТИВІВ СУСПІЛЬНОЇ НЕОБХІДНОСТІ

Правові відносини, що виникають з приводу відчуження земельних ділянок, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності, урегульовані відповідним Законом України «Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для

суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності» (далі – Закон), У статті 15 Закону закріплено положення відповідно до якого, у разі неотримання згоди власника земельної ділянки, інших об'єктів нерухомого майна, що на ній розміщені, на викуп цих об'єктів для суспільних потреб, зазначені об'єкти можуть бути примусово відчужені у державну чи комунальну власність за рішенням суду [1]. Ця категорія справ є однією з невеликої кількості адміністративних справ, підставою для розгляду якої є позов не фізичної особи чи юридичної особи до суб'єкта владних повноважень, а навпаки, суб'єктом подання позову виступає саме суб'єкт владних повноважень. Судова статистика свідчить, що кількість позовів щодо примусового відчуження земельних ділянок для суспільних потреб збільшилась з 78 справ у 2023 році до 130 справ у 2019 (більш ніж на 70%) [2]. Логічним поясненням чому є збільшення потреби органами публічної влади приймати рішення на задоволення потреб громади (суспільних потреб) у розширенні автодорожньої, культурної, освітньої, спортивної інфраструктури за рахунок викупу приватних земельних ділянок, які в більшості своїй в різні часи були отримані та в подальшому приватизовані з порушенням законодавства тому що знаходяться в зонах перспективної громадської забудови, але на сьогодні є приватною власністю і потребують цивілізованих підходів щодо їх оплатної передачі для громадських потреб, а саме - виплати адекватних сум компенсаційного відшкодування вартості даних земель для власників та звернення цих земельних ділянок для першочергових суспільних потреб (розширення автодоріг, будівництва аеропортів, будівництва об'єктів критичної та соціальної інфраструктури). В тому числі публічна інформація (в ЗМІ в інтернет ресурсах) про можливість передачі цих земель іншим приватних особам для задоволення переважно приватних потреб теж конфлікти. В більшості причиною судових спорів щодо цієї категорії справ є незгода власника з компенсаційною вартісною грошовою оцінку земельної ділянки або нерівноцінністю земельної ділянки, що надається на обмін. Аналіз судової практики свідчить, що під час розгляду даної категорії справ найбільш складними проблемами є: відсутність ефективної процедури досудового вирішення спору, складність зібрання та оцінки доказів у справі, зокрема стосовно підтвердження оцінки землі та законності її використання за цільовим призначенням для суспільних потреб; визначення строків судового розгляду справи, виконання судового рішення та ін., вирішення яких і зумовлює мету дослідження, яке здійснено в межах даної наукової статті.

Юрисдикція адміністративного суду щодо судового розгляду адміністративних справ про примусове відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності наразі чітко визначена в КАСУ. На відміну від попередньої редакції КАСУ (до 15 грудня 2017 року) в якому вищезгадана категорія справ не була виокремлена, в новій редакції КАСУ п. 8 ч. 1 ст. 19 визначено, що «юрисдикція адміністративних судів

поширюється на справи у публічно-правових спорах, зокрема: спорах щодо вилучення або примусового відчуження майна для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності» [3]. У статті 267 «Особливості провадження у справах за адміністративними позовами про примусове відчуження земельної ділянки, інших об'єктів нерухомого майна, що на ній розміщені, з мотивів суспільної необхідності», визначено лише окремі формально-процесуальні засади провадження у справах за адміністративними позовами про примусове відчуження земельної ділянки, інших об'єктів нерухомого майна, що на ній розміщені, з мотивів суспільної необхідності, й не дано відповіді на ключові питання предмета та закономірностей його дослідження судами у таких справах. Визначити ж процесуальні особливості судового розгляду цієї категорії адміністративних справ, порушених на підставі публічно-правового земельного спору можливо з урахуванням аналізу практики діяльності судів з розгляду цієї категорії справ, вад такої діяльності та науково обґрунтованих алгоритмів діяльності суду, шляхом комплексного та системного аналізу КАСУ загалом та Закону про відчуження, що і буде зроблено нижче.

Відразу варто зазначити, що КАСУ в ст. 12 закріплено дві процесуальні форми позовного провадження в адміністративних справах: спрощене та звичайне, що зроблено, з огляду на принципи правової доцільності, адекватності витрат публічних ресурсів для здійснення правосуддя, ефективності та оперативності діяльності суду, а відтак покращення доступу до правосуддя. З урахуванням цих принципів, зважаючи на ч. 4 ст. 12 КАСУ, адміністративні справи у спорах про примусове відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності розглядаються судами винятково за правилами загального позовного провадження.

Якщо слідувати нормі закону, зокрема ч. 4 ст. 5 КАСУ, в якій визначено, що «суб'єкти владних повноважень мають право звернутися до адміністративного суду винятково у випадках, визначених Конституцією та законами України», таке право їм надано Законом України «Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності» [1], яким урегульовані процедури відчуження і яким в тому числі керується суд при розгляді даної категорії справ. Відповідно до ч. 1 ст. 15 Закону про відчуження, підставою для примусового відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, з мотивів суспільної необхідності є незгода власника земельної ділянки, інших об'єктів нерухомого майна, що на ній розміщені, з викупом цих об'єктів для суспільних потреб. Обов'язковими умовами примусового відчуження цих об'єктів є: 1) земельна ділянка, інший об'єкт нерухомого майна, що на ній розміщені, є приватною власністю фізичної або юридичної особи;

2) вони відчужуються у державну чи комунальну власність лише з мотивів суспільної необхідності; 3) суспільна необхідність їх відчуження зумовлена необхідністю розміщення на цих земельних ділянках чітко визначених об'єктів суспільних потреб: національної безпеки і оборони; лінійних об'єктів та об'єктів транспортної і енергетичної інфраструктури (доріг, мостів, естакад, магістральних трубопроводів, ліній електропередачі, аеропортів, морських портів, нафтових і газових терміналів, електростанцій) та об'єктів, необхідних для їх експлуатації; об'єктів, пов'язаних із видобуванням корисних копалин загальнодержавного значення; об'єктів природно-заповідного фонду; кладовищ; 4) рішення про відчуження прийнято органом виконавчої влади та органом місцевого самоврядування відповідно до своїх повноважень та в порядку, визначеному Законом; 5) власнику земельної ділянки були запропоновані умови попереднього і повного відшкодування вартості земельної ділянки та майна, розміщеного на ній на підставі та в порядку, встановленому законом.

Суб'єктом звернення з адміністративним позовом про примусове відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності (позивачем у справі) є органи виконавчої влади та органи місцевого самоврядування, які, відповідно до закону, можуть викуповувати ці об'єкти для суспільних потреб (ч. 1 ст. 267 діючого КАСУ). Дещо інше формулювання за змістом, але тотожне за суттю міститься у частині першій ст. 16 Закону про відчуження, яка вказує, що орган виконавчої влади чи орган місцевого самоврядування, що прийняв рішення про відчуження земельної ділянки, у разі недосягнення згоди з власником земельної ділянки, інших об'єктів нерухомого майна, що на ній розміщені, щодо їх викупу для суспільних потреб, відповідно до розділу II цього Закону звертається до адміністративного суду з позовом про примусове відчуження зазначених об'єктів.

Аналіз цих нормативних приписів дозволяє дійти висновку, що право на звернення із подібними позовами до адміністративного суду мають лише ті суб'єкти владних повноважень, за якими закон визначив повноваження на викуп таких об'єктів, тобто визначені ст. ст. 8, 9 Закону. Так, органи виконавчої влади відповідно до своїх повноважень та в порядку, визначених цим Законом, приймають рішення про викуп земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, для чітко визначених суспільних потреб, визначених в ст. 8 Закону. Натомість, у ст. 9 Закону подано перелік суспільних потреб, для яких органи місцевого самоврядування, в межах території здійснення їх повноважень, приймають рішення про викуп земельних ділянок та інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені.

За змістом частини другої ст. 267 КАСУ, вказана категорія справ підсудна у першій інстанції апеляційним адміністративним судам за місцем розташування нерухомого майна, що підлягає примусовому відчуженню.

Як визначено в ч. 3 ст. 267 нового КАСУ, «позовна заява про примусове відчуження земельної ділянки, інших об'єктів нерухомого майна, що на ній розміщені, з мотивів суспільної необхідності подається до адміністративного суду без сплати судового збору». Аналогічна норма була визначена і у п. 15 ч.1 ст. 5 Закону України «Про судовий збір» від 8 липня 2011 року № 3674-VI, що було достатньою нормативною підставою для звільнення від сплати судового збору. Однак в новій редакції Закону України «Про судовий збір» № 465-IX від 16.01.2020 [4] відсутня норма про звільнення від сплати судового збору у випадку подання адміністративного позову суб'єктом владних повноважень про примусове відчуження земельної ділянки, інших об'єктів нерухомого майна, що на ній розміщені, з мотивів суспільної необхідності. Навпаки, якщо здійснити аналіз ч. 3 ст. 4 вищезгаданого закону, то за подання адміністративного позову не майнового характеру суб'єктом владних повноважень сплачується 1 розмір прожиткового мінімуму для працездатних осіб, 1 розмір прожиткового мінімуму для працездатних осіб. Таким чином, наразі склалась очевидна невідповідність ч. 3 ст. 267 КАСУ нормам Закону «Про судовий збір» стосовно звільнення від сплати судового збору за подання позовної заяви про примусове відчуження земельної ділянки, інших об'єктів нерухомого майна, що на ній розміщені, з мотивів суспільної необхідності.

Стаття 267 КАСУ, якою урегульовано особливості провадження у цій категорії справ, граничних строків їх судового розгляду не встановлює. Однак, як було зазначено вище дана категорія справ розглядається винятково за правилами загального позовного провадження, що передбачає: проведення підготовчого засідання у справі не пізніше ніж через тридцять днів з дня відкриття провадження у справі (ч. 2 ст. 179 КАСУ); суд розглядає справу по суті протягом тридцяти днів з дня початку розгляду справи по суті (ч. 2. ст. 193 КАСУ), граничних же строків розгляду справ у загальному позовному провадженні не встановлено, і це є вірною позицією законодавця, адже одна і та ж категорія справ можуть розглядатись протягом різного строку, що залежить від складності справи, і законодавче обмеження строку розгляду справ не покращує роботу суду, а ставить межі щодо прийняття рішення у справі, що іноді знижує рівень його законності. Одне очевидно, що будь-яка справа, зокрема досліджувана нами категорія справ, має розглядатись в розумні строки.

Розглянувши загальні особливості провадження у справах за адміністративними позовами про примусове відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності, які законодавчо виписані в ст. 267 КАСУ, доцільно додатково з'ясувати особливості та вади судового розгляду цієї категорії справ з урахуванням напрацьованої та проаналізованої судової практики, що потребує більш детального дослідження.

Список використаних джерел

1. Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності: Закон України від 17 листопада 2009 р. *Відомості Верховної Ради України*. 2010. № 1. Ст. 2.
2. Звіт судів першої інстанції про розгляд справ у порядку адміністративного судочинства: зведений по Україні за 2023 рік (форма 1-а). URL: https://court.gov.ua/insh/sudova_statystyka/rik_20123.
3. Кодекс адміністративного судочинства України від 6 липня 2005 року (з наступними змінами та доповненнями). *Відомості Верховної Ради України*. 2005. № 35–36, 37. Ст. 446.
4. Про судовий збір: Закон України від 8 липня 2011 року № 3674-VI. *Відомості Верховної Ради України*. 2012. № 14. Ст. 87.

Нежевело Валентина Вікторівна

доктор філософії спеціальності 081 «Право»,
доцентка кафедри приватного та соціального права
Сумського національного аграрного університету,
адвокат

КОЛІЗІЙНІСТЬ ПРАВОВОГО АСПЕКТУ В ПИТАННІ ВИКУПУ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК ФІЗИЧНИМИ ОСОБАМИ, НАЛЕЖНИХ ЇМ НА ПРАВІ ПОСТІЙНОГО КОРИСТУВАННЯ

Серед усіх наданих та гарантованих, в першу чергу Конституцією України, прав, окреме місце посідають права на земельні ресурси нашої держави.

Статтею 14 Конституції України регламентовано, що право власності на землю гарантується. Це право набувається і реалізується громадянами, юридичними особами та державою виключно відповідно до закону [1].

Так, актуальною на сьогодні є надана законодавством (але на жаль не доопрацьована на практиці в деяких аспектах) можливість викупу ділянок громадянами, які свого часу отримали земельні ділянки на праві постійного користування, зокрема для ведення фермерського господарства. Це право стосується земель сільськогосподарського призначення.

Згідно ч. 1 ст. 130 Земельного кодексу передбачено, що набувати право власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення можуть: а) громадяни України; б) юридичні особи України, створені і зареєстровані за законодавством України, учасниками (акціонерами, членами) яких є лише громадяни України та/або держава, та/або територіальні громади; в) територіальні громади; г) держава [2].

Так, відповідно до пункту 6-1 розділу X «Перехідні положення» Земельного кодексу України громадяни України, яким належить право постійного користування, право довічного успадкованого володіння земельними ділянками державної і комунальної власності, призначеними для ведення селянського (фермерського) господарства, а також орендарі земельних ділянок, які набули право оренди землі шляхом переоформлення права постійного користування щодо зазначених земельних ділянок до 2010 року, мають право на викуп таких земельних ділянок у власність з розстрочкою платежу до десяти років за ціною, яка дорівнює нормативній грошовій оцінці таких земельних ділянок, без проведення земельних торгів. У разі купівлі земельної ділянки з розстроченням платежу право власності переходить до покупця після сплати першого платежу. Вимоги частини сьомої статті 130 Кодексу не поширюються на земельні ділянки, які придбаваються відповідно до цього пункту [3].

За вимогами земельного законодавства – громадяни України зацікавлені у викупі земельних ділянок сільськогосподарського призначення комунальної власності, подають заяву (клопотання) до відповідного органу місцевого самоврядування, визначеного статтею 122 Земельного кодексу. У заяві (клопотанні) зазначаються місце розташування земельної ділянки, кадастровий номер, її цільове призначення та площа. У разі купівлі земельної ділянки з розстроченням платежу в клопотанні слід зазначити бажаний строк розстрочення, суму першого внеску, періодичність і розмір подальшого погашення суми розстроченого платежу.

До заяви (клопотання) необхідно додати документи, що підтверджують наявність відповідного права на постійне користування землею, витяг із Державного земельного кадастру про земельну ділянку, витяг із технічної документації про нормативну грошову оцінку земельної ділянки, копії документів, що посвідчують особу.

Орган державної влади чи орган місцевого самоврядування розглядає заяву (клопотання) і приймає рішення про продаж земельної ділянки без проведення земельних торгів [2].

Згідно ч.1 ст.122 Земельного кодексу, саме сільські, селищні, міські ради передають земельні ділянки у власність або у користування із земель комунальної власності відповідних територіальних громад для всіх потреб [2].

Тобто, в даному питанні мова йде саме про фізичних осіб, які ще в 90-двохтисячних роках отримували земельні ділянки на праві постійного користування з видачею останнім відповідних державних актів, що відбувалося в той час, як законодавством ще не було передбачено процедури створення фермерських господарств як юридичних осіб.

Потім, громадяни як власники державних актів на право постійного користування землею для ведення фермерського господарства, з розвитком законодавчої бази, створювали поступово фермерські

господарства з реєстрацією їх як юридичні особи, що вчинялося для забезпечення використання наданих ділянок на праві постійного користування за цільовим призначенням.

На сьогодні, власники державних актів на право постійного користування землею (мова йде саме про фізичних осіб), мають намір реалізувати надане право на викуп даних ділянок, адже особливо привабливою є можливість викупу ділянки з розстроченням платежу на 10 років, але такі особи на практиці стикаються з проблемою пов'язаною з тим, що дані громадяни вже є головами або членами фермерських господарств як юридичних осіб, і з метою не порушення прав інших членів фермерських господарств вимушені виходить вчиняти процедуру викупу ділянки саме як юридичною особою.

В даному контексті виникає певна правова колізія: державні акти на право постійного користування видані на ім'я фізичних осіб (і є чинними з зазначенням саме фізичних осіб як отримувачів землі), а викупати має зовсім інший суб'єкт – юридична особа Фермерське господарство [4].

Та означеною процедурою, у більшості випадків представники органів влади відмовляють у праві викупу ділянок фізичним особам як власникам державних актів на право користування ділянками, мотивуючи свої рішення тим, що відповідно до Постанов Великої Палати Верховного суду від 23.06.2020 року №179/1043/16-ц, та від 23.06.2020 року №922/989/18, а також Постанови Касаційного цивільного суду Верховного Суду від 28.04.2021 року за №547/362/18, було врегульовано процедуру реєстрації права постійного користування на землю саме за фермерськими господарствами, як юридичними особами, а не за фізичними особами.

Мотив органів влади базується на тому, що Велика Палата Верховного суду зазначила, що з моменту державної реєстрації селянського (фермерського господарства), як юридичної особи, відбувається автоматичний перехід права постійного користування земельною ділянкою до фермерського господарства.

А згідно статті 13 Закону «Про судоустрій та статус суддів» [5], висновки щодо застосування норм права, викладені у постановах Верховного суду, є обов'язковими для всіх суб'єктів владних повноважень, які застосовують у своїй діяльності нормативно-правові акти, що містять відповідну правову норму права.

Проте, така позиція представників органів влади є спірною, адже в контексті викупу ділянок громадянами, які ще до моменту створення фермерських господарств як юридичних осіб, отримали як фізичні особи державні акти на право постійного користування земельними ділянками, має на вищому рівні застосовуватися не практика Верховного суду, яка до речі чітко не відображає необхідність застосування підходу саме як до юридичних осіб в окресленому питанні, а мають застосовуватися норми земельного законодавства, де, зокрема, Перехідними положеннями Земельного кодексу чітко зазначено, що саме громадяни України, яким

належить право постійного користування, мають право на викуп таких земельних ділянок у власність з розстрочкою платежу до десяти років за ціною, яка дорівнює нормативній грошовій оцінці таких земельних ділянок, без проведення земельних торгів.

Виникла колізійна ситуація могла б знайти свого вирішення, якщо б, для прикладу, до Земельного кодексу України було внесено зміни щодо доповнення після абзацу другого пункту 6-1 розділу X Перехідних положень кодексу абзацом наступної редакції: «Купівлю земельної ділянки має самостійну можливість здійснювати сам власник державного акту на право постійного користування землею, як фізична особа».

Та відповідні зміни було б доречним внести до спеціального законодавства в сфері державної реєстрації речових прав, та до профільного законодавства, яким регулюється діяльність органів державної влади та місцевого самоврядування саме в аспекті вирішення питань відносно земельних ділянок, чітко закріпивши в актах процедуру здійснення викупу ділянок фізичними особами, як особами на чие ім'я видано державний акт на право постійного користування землею.

Список використаних джерел

1. Конституція України: Закон України від 28.06.1996 № 254к/96-ВР. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254%D0%BA/96%D0%B2%D1%80#Text>.
2. Земельний кодекс України від 25 жовтня 2001 р. № 2768-III. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text>.
3. Щодо викупу земельних ділянок, призначених для ведення селянського (фермерського) господарства, відповідно до пункту 6-1 розділу X «Перехідні положення» Земельного кодексу України URL: <https://cherkaska.land.gov.ua/shchodo-vykupu-zemelnykh-dilianok-pryznachenykh-dlia-vedennia-selianskoho-fermerskoho-hospodarstva-vidpovidno-do-punktu-61-rozdilu-kh-perekhidni-polozhennia-zemelnoho-kodeksu-ukrainy/>
4. Нежевело В.В., Безоплатна приватизація земель та викуп ділянок отриманих на праві постійного користування, як способи реалізації прав на землю: проблемні аспекти. *Науковий Вісник Ужгородського Національного Університету. Серія ПРАВО*. 2024. Випуск 84: частина 2. С. 223-227. Режим доступу: <https://visnyk-juris-uzhnu.com/wp-content/uploads/2024/08/84-part-2.pdf>
5. Про судоустрій і статус суддів: Закон України від 02.06.2016 № 1402-VIII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1402-19#Text>

Оніщенко Олексій Юрійович

доктор філософії,
асистент кафедри екологічного права
Національного юридичного університету
імені Ярослава Мудрого

ПРАВОВІ ПОЗИЦІЇ ВЕРХОВНОГО СУДУ ЩОДО РОЗМЕЖУВАННЯ СУДОВИХ ЮРИСДИКЦІЙ У ЗЕМЕЛЬНИХ СПОРАХ

Судовий розгляд земельних спорів традиційно вважається найбільш професійним і дієвим механізмом їх вирішення. Однак в Україні на сьогодні одним із ключових питань судової практики визнається розмежування їх юрисдикцій. Пояснюється висловлене тим, що земельні правовідносини охоплюють широке коло учасників, а саме органи державної влади, органи місцевого самоврядування, фізичних і юридичних осіб. З огляду на це, належне визначення юрисдикції судового органу, до виключної компетенції якого віднесено розгляд спору, є запорукою забезпечення ефективного, своєчасного та справедливого правосуддя. Наведене набуває ще більшої ваги тому, що на сьогодні, попри значну кількість судових рішень і доволі значну судову практику, існують певні проблеми, пов'язані з визначенням належної юрисдикції суду, який має розглядати спір у цій категорії справ. Вказане зайвий раз підтверджує, що питання розмежування підсудності земельних спорів залишається актуальним.

Спираючись на тему дослідження, передусім наведемо думку Європейського суду з прав людини (далі – ЄСПЛ), який зауважив, що одним із фундаментальних аспектів верховенства права є принцип правової визначеності, який, зокрема, вимагає, щоб при остаточному вирішенні справи судами їхні рішення не викликали сумнівів (рішення суду у справі «Брумареку проти Румунії» (*Brumarescu v. Romania*) [ВП], №28342/95, п. 61, ECHR1999-VII). Із наведеного випливає, що принцип правової визначеності гарантує стабільність правових ситуацій і сприяє підвищенню довіри громадськості до судової системи.

Крім того, Консультативна рада європейських суддів ще у 2017 році ухвалила Висновок № 20 щодо єдності судової практики, в якому, зокрема, наголошено, що особи, які звертаються до суду, в однакових правових ситуаціях мають очікувати однакових рішень, тобто в судовій практиці не припустимі випадки, коли аналогічні справи вирішуються по-різному. Водночас варто зауважити, що сама по собі єдність, стабільність і незмінність судової практики не є самоціллю. Європейська практика орієнтує на те, що можливі зміни, відступи й перегляд правових позицій, але вони мають бути обґрунтованими і вмотивованими.

Більш того, ЄСПЛ допускає можливість існування розбіжностей у межах судової системи, особливо у випадках, коли існує розгалужена система судів, як, наприклад, в Україні, із різними юрисдикціями й інстанціями. Проте повинна бути інстанція, покликана усувати такі розбіжності. У нашій країні – це Верховний Суд, який відповідно до ст. 36 Закону України «Про судоустрій і статус суддів» є найвищим судом у системі судоустрою України, що забезпечує сталість та єдність судової практики у порядку і спосіб, визначені процесуальним законом.

Актуальність вивчення питання вирішення земельних спорів

підтверджується й статистичними даними. Так, голова Касаційного господарського суду у складі Верховного Суду (далі – КГС ВС) Лариса Рогач зазначила, що за результатами 2024 року кількість спорів, пов'язаних із земельними правовідносинами, зросла на 37 %. У свою чергу, секретар судової палати з розгляду справ щодо земельних відносин та права власності КГС ВС Тетяна Дроботова наголосила, що у 2024 році до суду надійшло 4401 процесуальне звернення, а значна частка стосувалася саме земельних правовідносин, зокрема 1314 справ [1]. Розглянемо окремі приклади визначення юрисдикції земельних спорів Верховним Судом.

Передусім зупинимося на спорах, що виникають до моменту набуття прав на земельну ділянку. Як показує практика, вони зазвичай пов'язані з видачею дозволів на розроблення проєктів землеустрою чи передачу земельних ділянок, тобто стосуються оскарження рішень органів державної влади або місцевого самоврядування. Розгляд таких спорів відбувається в межах адміністративного судочинства. Спираючись на результати ретельного вивчення практики Великої Палати Верховного Суду (далі – ВП ВС), можемо сміливо стверджувати, що вона неодноразово аналізувала питання юрисдикційної належності спорів, які виникають внаслідок оскарження рішень органів державної влади щодо надання або відмови у видачі дозволу на розроблення проєкту землеустрою для відведення земельної ділянки. Так, у постанові КАС ВС від 11 березня 2024 року у справі №480/749/23 зауважено, що державна реєстрація земельної ділянки не є підставою для набуття речових прав на неї, а вимоги щодо скасування такої реєстрації мають розглядатися в порядку адміністративного судочинства.

Зокрема, спір вважається публічно-правовим, якщо сторони правовідносин не перебувають у рівному статусі, тобто одна зі сторін виконує публічно-владні управлінські функції, що включають надання дозволів, встановлення обмежень чи зобов'язань відповідно до законодавства. Важливою характеристикою владних повноважень є їхня реалізація саме в межах правовідносин, що стали предметом спору.

Натомість приватноправові спори характеризуються наявністю майнового або немайнового особистого інтересу учасника. Якщо предметом спору є порушення чи загроза порушення приватного права, зокрема майнового, то такий спір належить до цивільної або господарської юрисдикції, виходячи із суб'єктного складу. У випадку, коли внаслідок прийняття рішення особа набуває речового права на земельну ділянку, спір належить до приватноправової сфери і підлягає розгляду в порядку цивільного або господарського судочинства. Якщо ж йдеться про державну реєстрацію земельної ділянки шляхом внесення відомостей до Державного земельного кадастру і присвоєння кадастрового номера, то маємо справу з адміністративною процедурою, що відображає здійснення органами Держгеокадастру контрольних функцій у сфері управління земельними ресурсами. Однак варто

пам'ятати, що така реєстрація не тотожна державній реєстрації речових прав на нерухоме майно та їхніх обтяжень у розумінні пункту 1 статті 1 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» №1952-IV від 1 липня 2004 року. Підтвердження цьому знаходимо у постанові Верховного Суду від 27 липня 2022 року у справі №640/10412/21 [2], де відображена правова позиція даного органу.

Крім того, Верховний Суд у постанові від 4 травня 2022 року у справі №817/154/18 наголосив, що прийняття рішення щодо державної реєстрації земельної ділянки або відмови у такій реєстрації саме по собі не породжує речових прав на цю ділянку. Аналіз матеріалів справи свідчить про відсутність зареєстрованих речових прав на спірну земельну ділянку (кадастровий номер 5910136600:07:002:0002) як у позивача, так і в інших осіб на момент виникнення спірних правовідносин. Встановлені обставини також не підтверджують зміну чи припинення цивільних правовідносин унаслідок оскаржуваної державної реєстрації земельної ділянки. Спираючись на матеріали справи, колегія суддів зробила висновок, що цей спір належить до адміністративної юрисдикції, оскільки відповідач у спірних правовідносинах реалізував свої контрольні повноваження у сфері управління земельними ресурсами, а предметом спору не є речове право.

Наступною розглянемо ситуацію виникнення спору після отримання прав на земельну ділянку. У такому разі визначення належної судової юрисдикції здійснюється з урахуванням суб'єктного складу сторін спору. Цивільна юрисдикція охоплює спори між фізичними особами, що стосуються набуття, реалізації або захисту прав власності й користування земельними ділянками, а господарська поширюється на спори, які виникають між юридичними особами або за їх участю в межах господарської діяльності, якщо вони пов'язані з використанням земельних ресурсів.

Продовжуючи розгляд питання, зупинимось на висновках КЦС ВС стосовно розмежування компетенції судів у спорах про оскарження рішень органів місцевого самоврядування. Звернемося до постанови КЦС ВС від 16 вересня 2024 року у справі №445/1090/20, в якій наголошено, що для розмежування юрисдикції судів у земельних спорах недостатньо керуватися лише суб'єктним складом сторін. Визначальним критерієм є правова природа спірних правовідносин. Якщо рішення органу місцевого самоврядування передбачає надання земельної ділянки у власність або користування, а подальше його оскарження стосується законності набуття прав фізичною чи юридичною особою, то такий спір належить до цивільної або господарської юрисдикції, оскільки предметом є речове право. У цьому контексті додамо, що спори стосовно правомірності рішень органу місцевого самоврядування фактично включаються до приватноправового спору й підлягають розгляду в порядку цивільного судочинства. Натомість спори, що

впливають із владно-розпорядчих функцій органів влади, належать до адміністративної юрисдикції.

Більш того, у постанові КГС ВС від 28 серпня 2024 року у справі № 910/3105/24 ВП ВС, посилаючи на попередні правові позиції (зокрема, постанови від 29 травня 2019 року у справі №826/9341/17, від 19 червня 2019 року у справі №802/385/18-а, від 6 листопада 2019 року у справі №826/3731/18), підтверджено принципи визначення адміністративної юрисдикції, що внесло певну ясність у питання розмежування господарської та адміністративної юрисдикції у спорах про оскарження владних рішень. Зокрема, адміністративним судам підсудні спори, в яких фізична чи юридична особа оскаржують рішення, дії або бездіяльність органу державної влади, органу місцевого самоврядування чи посадової особи, якщо такі рішення або дії були вчинені в межах виконання владних управлінських функцій. Публічно-правові спори відрізняються особливим суб'єктним складом: участь суб'єкта владних повноважень є обов'язковою ознакою таких спорів. У той саме час присутність у справі державного органу не є автоматичною підставою для кваліфікації спору як адміністративного. При визначенні юрисдикції суд має враховувати правову природу спірних правовідносин, заявлені вимоги і зміст спору [2].

Зокрема, діяльність Державної служби геології та надр України, яка регулюється Положенням, затвердженим Постановою Кабінету Міністрів України від 30 грудня 2015 року №1174, передбачає державну реєстрацію й облік геологічних досліджень. Відповідно до положень Кодексу України про надра такі дослідження підлягають реєстрації з метою систематизації та ефективного використання надр. Згідно з пунктом 1 частини першої статті 175 Господарського процесуального кодексу України господарський суд відмовляє у відкритті провадження, якщо справа не підлягає розгляду за правилами господарського судочинства. Так, у справі №910/3105/24 суди попередніх інстанцій встановили, що оскарження державної реєстрації права користування надрами позивачем (ТОВ «Амберкінг Юкрейн») стосується виключно перевірки дій Держгеонадра як суб'єкта владних повноважень. Враховуючи те, що предмет спору – владне управлінське рішення, яке й оскаржується, а не речове право, суди зробили висновок про непідсудність цієї справи господарському суду. Верховний Суд погодився з висновками попередніх судових інстанцій та правовою позицією КАС ВС, викладеною у постанові від 13 вересня 2023 року у справі №540/2258/19. Аналогічно цій справі, у справі №910/3105/24 суди розглядали лише питання владного рішення органу управління, що свідчить про адміністративну природу спору.

Підсумовуючи наведене, можемо констатувати, що визначення належної юрисдикції земельних спорів після набуття прав на земельну ділянку вимагає детального аналізу характеру правовідносин. Якщо спір стосується перевірки законності управлінських рішень державних

органів, він підлягає розгляду адміністративними судами. Натомість спори щодо правомірності набуття чи припинення речових прав на землю належать до цивільної або господарської юрисдикції, залежно від суб'єктного складу сторін.

У свою чергу, правильне визначення юрисдикції у земельних спорах – ключова умова забезпечення ефективного захисту прав на землю. Як засвідчує аналіз судової практики, Верховний Суд проводить послідовну й системну діяльність, вдосконалюючи підходи до розмежування юрисдикції в цій категорії справ. Це, звісно, сприяє зміцненню принципу правової визначеності, забезпеченню єдності судової практики й підвищенню ефективності судового захисту.

Список використаних джерел

1. У КГС ВС підбили підсумки роботи за 2024 рік. *Верховний Суд*: офіційний вебсайт. URL: <https://supreme.court.gov.ua/supreme/pres-centr/news/1753202/> (дата звернення: 09.03.2025).

2. Земельні спори: огляд практики Верховного Суду. За II півріччя 2024 року. *Національна асоціація адвокатів України*. URL: https://unba.org.ua/assets/uploads/publications/Огляд_практики_верховног_о_суду_із_земельних_питань_07_12_2024.pdf (дата звернення: 10.03.2025).

Покальчук Михайло Юрійович

кандидат юридичних наук, доцент,
доцент кафедри земельного та аграрного права
Національного юридичного університету
імені Ярослава Мудрого

ЗЕМЕЛЬНІ СПОРИ ЩОДО ОТРИМАННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ УЧАСНИКОМ БОЙОВИХ ДІЙ

На сьогодні, на четвертому році повномасштабної війни російської федерації проти України в контексті набуття права власності на земельні ділянки в суспільстві набула поширення позиція: «що земля в першу чергу має належати саме тим, хто її захищає». Проте, на практиці реалізація вказаного «принципу» потребує детального врегулювання. Оскільки, відповідно до положень Земельного кодексу України, кожен громадянин України має право отримати у власність земельну ділянку по кожному виду цільового призначення в межах норм, що передбачені безоплатною приватизацією. Тобто, подальшому аналізу буде підлягати не виключне право, що надається лише учаснику бойових дій, а першочергове право порівняно з іншими категоріями громадян України.

Вочевидь актуальності набуває визначення «учасника бойових дій», що міститься у ст. 5 Закону України «Про статус ветеранів війни, гарантії

їх соціального захисту» від 22.10.1993 № 3551-XII і охоплює осіб, які брали участь у виконанні бойових завдань по захисту Батьківщини у складі військових підрозділів, з'єднань, об'єднань всіх видів і родів військ Збройних Сил діючої армії (флоту), у партизанських загонах і підпіллі та інших формуваннях як у воєнний, так і у мирний час. Іншими словами, українські військові та силовики, що брали участь у бойових діях або виконували службові завдання в зоні конфлікту та мають підтвердження вказаного факту можуть безкоштовно отримати земельну ділянку під конкретні потреби.

Крім зазначеного, першочергове право на отримання земельних ділянок мають не тільки учасники бойових дій. Відповідно до Закону України «Про статус ветеранів війни, гарантії їх соціального захисту» від 22.10.1993 № 3551-XII першочергове право також мають: учасники війни (п. 13 ч. 1 ст. 14), сім'ї загиблих (померлих) ветеранів війни, Захисників і Захисниць України (абз. 2 п. 15 ч. 1 ст. 15) , особи з інвалідністю внаслідок війни (абз. 2 п. 18 ч. 1 ст. 13).

Розмір безкоштовної земельної ділянки, на яку може претендувати особа з посвідченням учасника бойових дій залежить від її призначення. Наприклад, для садівництва мова йде про 0,12 га, для сільськогосподарської діяльності – 2 га.

Законом визначено алгоритм дій, які необхідно вчинити у тому числі учаснику бойових дій для набуття безкоштовно у власність земельної ділянки. Проте, реалізація цього права в умовах воєнного стану неможлива, що визначено в пп. 5 п. 27 Перехідних положеннях Земельного кодексу України від 25 жовтня 2001 року, № 2768-III, де зазначено, що забороняється безоплатна передача земель державної, комунальної власності у приватну. Також, заборонено і надання дозволів на розроблення документації з землеустрою з метою безоплатної передачі, розроблення такої документації. Випадками, коли зазначена заборона не діє: – є наявність в учасника бойових дій будівель чи споруд, розташованих на зазначеній земельній ділянці, або факт отримання цієї земельної ділянки у користування до 1 січня 2002 року.

Варто зауважити, що якщо учасник бойових дій є іноземцем або особою без громадянства, то реалізувати право на безкоштовне отримання земельної ділянки сільськогосподарського призначення в Україні – ці особи не можуть в силу того, що набуття такими суб'єктами права власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення не передбачено ч. 1 ст. 130 Земельного кодексу України.

Важливим у даній ситуації є факт набуття безоплатної земельної ділянки учасником бойових дій вперше. Тобто, якщо до цього особа вже реалізувала своє право на безоплатну приватизацію по якомусь із видів використання, то можливість набуття такого права повторно виключається. Це правило поширюється і на випадки, коли внаслідок безоплатної приватизації громадянин скористався своїм правом і набув

земельну ділянку, наприклад, для потреб сільського господарства не максимально можливих розмірів.

Таким чином, право учасників бойових дій на першочергове набуття земельних ділянок у приватну власність наразі є обмеженим дією воєнного стану, і зможе бути реалізоване лише після його закінчення. Разом з тим, на увагу заслуговує фізична обмеженість земельними ресурсами в конкретних громадах. Тобто, у разі відміни воєнного стану, перепорою на шляху в першочерговому отриманні земельної ділянки учасником бойових дій може стати відсутність вільних земель запасу в певний територіальній одиниці. Іншими словами, переважне право, що надано учаснику бойових дій гарантує йому першочергове право порівняно з іншими громадянами, проте не гарантує бажаний результат.

Похиленко Ірина Сергіївна

кандидатка юридичних наук, доцентка,
доцентка кафедри права і публічного управління
Київського національного університету
будівництва і архітектури

ПРАВО ПОСТІЙНОГО КОРИСТУВАННЯ ЗЕМЛЕЮ В ПЕРЕХІДНИЙ ПЕРІОД: НОВЕЛИ ЗАКОНОДАВСТВА ТА ЇХНІ НАСЛІДКИ

Останні зміни у земельному законодавстві України викликали чимало дискусій серед юристів, підприємців і державних органів. Закон України № 4196-ІХ, який запровадив нові положення щодо права постійного користування землею, став значним кроком у реформуванні земельних відносин. Зокрема, зміни торкнулися статті 92 Земельного кодексу України, розширивши коло суб'єктів, які можуть набувати це право.

У цьому дослідженні розглянуто, як саме змінилася система постійного користування землею, які нові можливості з'явилися, а які ризики можуть виникнути.

Що таке право постійного користування землею і чому воно важливе? Право постійного користування землею – це особливий вид правовідносин, що дозволяє певним суб'єктам володіти та користуватися земельною ділянкою державної або комунальної власності без визначеного строку. Це право має кілька важливих особливостей, воно безстрокове, на відміну від оренди, яка укладається на певний термін, коло його суб'єктів обмежене і визначається Земельним кодексом України, постійні землекористувачі не можуть передавати земельні ділянки в суборенду або розпоряджатися ними на власний розсуд. До останніх змін це право мали виключно державні органи, комунальні підприємства та окремі державні акціонерні товариства.

Що змінилося після ухвалення Закону № 4196-IX? Головна новація – розширення кола суб'єктів, які можуть отримати право постійного користування землею. Якщо раніше серед таких суб'єктів були лише органи державної влади, комунальні установи, залізниця та атомна енергетика, то зараз до них додали:

1. Державні та комунальні некомерційні товариства. Це дозволить багатьом установам, які працюють у сфері освіти, медицини чи культури, отримати земельні ділянки без необхідності укладати орендні договори.

2. Господарські товариства, де 100% акцій належать державі. Це особливо важливо для державних лісгосподарських підприємств, які раніше працювали в умовах значної правової невизначеності.

3. Господарські товариства під управлінням Міністерства оборони України. Це нововведення важливе в контексті національної безпеки та ефективного управління військовими об'єктами.

На перший погляд, ці зміни здаються позитивними, адже вони відкривають нові можливості для державних підприємств і спрощують процес використання земель, зокрема, спрощення земельного адміністрування, сприяє тому, що державні підприємства та установи, які раніше були змушені проходити складні бюрократичні процедури для оформлення землі, тепер зможуть користуватися нею безстроково. Це ефективніше використання земель, так, державні господарські товариства, що займаються критично важливими сферами, такими як енергетика чи залізничний транспорт, отримають можливість більш стійкого планування діяльності. Має знизитись навантаження на судову систему, оскільки багато земельних спорів виникали через складнощі з орендними договорами. Перехід частини земель у постійне користування може зменшити кількість таких конфліктів.

Проте, існують і потенційні ризики. До них можна віднести: зростання корупційних схем (розширення переліку суб'єктів може відкрити лазівки для тіньового розподілу земель), правова невизначеність (чи будуть нові суб'єкти користування зобов'язані у майбутньому переоформлювати право власності чи оренди), конфлікти між різними рівнями влади (місцеві громади можуть втратити контроль над значними земельними ресурсами, які раніше перебували у їхньому розпорядженні).

Як ці зміни вплинуть на судову практику? Судова практика з питань постійного користування землею вже зараз стикається з численними складнощами. Зокрема, у судах розглядаються справи щодо:

- спори щодо переходу права постійного користування землею при реорганізації підприємств;
- спори з приводу визнання права постійного користування землею;
- спори щодо спадкування права постійного користування землею;
- спори щодо припинення права постійного користування землею;
- спори щодо захисту прав постійних землекористувачів;
- спори з приводу реалізації правомочностей постійними

землекористувачами;

- спори щодо стягнення безпідставно збережених коштів за користування земельною ділянкою у розмірі орендної плати за землю.

З прийняттям нових змін очікується збільшення спорів щодо правового статусу нових суб'єктів постійного користування землею. Наприклад, у випадках, коли місцеві громади чи приватні землекористувачі намагатимуться оскаржити дії державних органів.

Важливе питання – чи зможуть нові суб'єкти передавати ці земельні ділянки у користування третім особам? Якщо так, то чи відповідатиме це загальній концепції постійного користування землею? Відповіді на ці запитання поки що неоднозначні, і судова практика відіграватиме ключову роль у їх вирішенні.

Що потрібно для ефективної імплементації змін? Щоб реформа не спричинила нових проблем, потрібно:

1. Розробити чіткі підзаконні акти, які визначатимуть процедури надання земель у постійне користування новим суб'єктам.

2. Посилити контроль за земельними рішеннями, щоб запобігти корупційним ризикам.

3. Гармонізувати земельне та корпоративне законодавство, щоб уникнути конфліктів між різними правовими нормами.

4. Захистити права місцевих громад, які можуть втратити доступ до частини земельних ресурсів.

Підсумовуючи викладене, можна зробити наступні висновки. Новели законодавства у сфері постійного користування землею є важливим кроком у реформуванні земельних відносин. Вони дають можливість державним підприємствам і організаціям ефективніше управляти земельними ресурсами, але водночас породжують певні правові ризики.

Очевидно, що впровадження цих змін вимагатиме подальших уточнень та судових рішень, які допоможуть сформувати єдину правозастосовну практику. Найближчими роками можна очікувати, що система постійного користування землею ще буде доопрацьовуватися, і її фінальний вигляд стане зрозумілим лише після аналізу реальних правозастосовних ситуацій.

Рибалко Костянтин Валерійович

Начальник Юридичного управління

Головного управління Держгеокадастру у Харківській області,

голова Комітету земельного та аграрного права

при Раді адвокатів Харківської області

**ОСОБЛИВОСТІ АДМІНІСТРАТИВНОГО ПРОВАДЖЕННЯ ПІД ЧАС
РЕАЛІЗАЦІЇ ДЕРЖАВНОЇ ЗЕМЕЛЬНОЇ ПОЛІТИКИ В КОНТЕКСТІ
ПОВНОВАЖЕНЬ ТЕРИТОРІАЛЬНИХ ОРГАНІВ ДЕРЖГЕОКАДАСТРУ**



РАДА АДВОКАТІВ
ХАРКІВСЬКОЇ ОБЛАСТІ

**Особливості адміністративного провадження під час реалізації
державної земельної політики в контексті повноважень
територіальних органів Держгеокадастру**

голова Комітету земельного та аграрного права
при Раді адвокатів Харківської області
Костянтин Рибалко

Харків, 2025



**Ключові новели земельного законодавства
узгоджені з приписами Закону України «Про
адміністративну процедуру»**

Закон України від 08.10.2024 № **3993-IX** «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо захисту інтересів власників земельних часток (паїв), а також застосування адміністративної процедури у сфері земельних відносин» **(набув чинності 08.11.2024)**

Закон України від 10.10.2024 № **4017-IX** «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України у зв'язку з прийняттям Закону України «Про адміністративну процедуру» **(набув чинності 15.11.2024)**

Серед пріоритетних напрямів Держгеокадастру на 2025 рік:
розроблення та подання Кабінету Міністрів України проєктів постанов «Про внесення змін до Порядку ведення Державного земельного кадастру щодо застосування адміністративної процедури у сфері земельних відносин» та «Щодо деяких питань захисту інтересів власників земельних ділянок та застосування адміністративної процедури у сфері земельних відносин»



Повноваження територіальних органів Держгеокадастру та адміністративне провадження

Розпорядження землями сільськогосподарського призначення державної власності

(п.п. 16 п. 4 Положення про територіальний орган Держгеокадастру, затверджене наказом Держгеокадастру від 23.12.2021 № 603 (у редакції наказу Держгеокадастру від 08.03.2023 № 85))

розпоряджається землями державної власності сільськогосподарського призначення в межах, визначених Земельним кодексом України, на території області

статті 25, 92, 118, 121, 122, 123 Земельного кодексу України, закони України «Про оренду землі», «Про адміністративні послуги», розпорядження Кабінету Міністрів України від 16.05.2014 № 523 -р «Деякі питання надання адміністративних послуг через центри надання адміністративних послуг» від постанови Кабінету Міністрів України від 01.08.2011 № 835 « Деякі питання надання Державною службою з питань геодезії, картографії та кадастру та її територіальними органами адміністративних послуг»



Повноваження територіальних органів Держгеокадастру та адміністративне провадження

Закон 3993

9. Статтю 2 Закону України "Про оренду землі" (Відомості Верховної Ради України, 2004 р., № 10, ст. 102) доповнити частиною третьою такого змісту:

"Вчинення процедурних дій, прийняття процедурних рішень у сфері оренди землі здійснюється в порядку, встановленому Законом України "Про адміністративну процедуру", з урахуванням особливостей, визначених цим Законом та статтею 17⁻² Земельного кодексу України".



Повноваження територіальних органів Держгеокадастру та адміністративне провадження

Закон 4017

У Законі України "Про центральні органи виконавчої влади" (Відомості Верховної Ради України, 2011 р., № 38, ст. 385 із наступними змінами):

6) статтю 21 після частини четвертої доповнити новою частиною такого змісту:

"5. Територіальні органи центрального органу виконавчої влади у межах своїх повноважень видають накази організаційно-розпорядчого характеру та накази, які є адміністративними актами.

Накази, які є адміністративними актами, видаються, набирають чинності, оскаржуються, виконуються та припиняють дію у порядку, визначеному Законом України "Про адміністративну процедуру".

У зв'язку з цим частини п'яту і шосту вважати відповідно частинами шостою і сьомою;



Повноваження територіальних органів Держгеокадастру та адміністративне провадження

Закон 4017

У Законі України "Про центральні органи виконавчої влади" (Відомості Верховної Ради України, 2011 р., № 38, ст. 385 із наступними змінами):

7) у статті 23:

у частині першій:

в абзаці першому слова "накази організаційно-розпорядчого характеру" замінити словами "накази організаційно-розпорядчого характеру та накази, які є адміністративними актами"; доповнити абзацом такого змісту:

"Накази центральних органів виконавчої влади, які є адміністративними актами, видаються, набирають чинності, виконуються та припиняють дію у порядку, визначеному Законом України "Про адміністративну процедуру"";

частину другу доповнити абзацом такого змісту:

"Накази центрального органу виконавчої влади, які є адміністративними актами, оскаржуються в порядку, визначеному Законом України "Про адміністративну процедуру", до центрального органу виконавчої влади, який прийняв такий адміністративний акт, якщо при ньому утворено комісію з розгляду скарг, крім випадків, якщо законами України визначено інший суб'єкт розгляду скарги, та/або до адміністративного суду. У разі якщо при центральному органі виконавчої влади комісію з розгляду скарг не утворено, такі накази оскаржуються до адміністративного суду".



Повноваження територіальних органів Держгеокадастру та адміністративне провадження

Надання адміністративних послуг

(п.п. 3,12,14,15 п. 4 Положення про територіальний орган Держгеокадастру, затверджене наказом Держгеокадастру від 23.12.2021 № 603 (у редакції наказу Держгеокадастру від 08.03.2023 № 85))

надає адміністративні послуги згідно із законом у відповідній сфері здійснює ведення Державного земельного кадастру, інформаційну взаємодію Державного земельного кадастру з іншими інформаційними системами в установленому порядку здійснює державну реєстрацію земельних ділянок, обмежень у їх використанні веде поземельні книги та видає витяги із Державного земельного кадастру про земельні ділянки

закони України «Про адміністративні послуги», «Про Державний земельний кадастр», «Про оцінку земель», постанова Кабінету Міністрів України від 17.10.2012 № 1051 «Про затвердження Порядку ведення державного земельного кадастру», розпорядження Кабінету Міністрів України від 16.05.2014 № 523 -р «Деякі питання надання адміністративних послуг через центри надання адміністративних послуг» від постанова Кабінету Міністрів України від 01.08.2011 № 835 « Деякі питання надання Державною службою з питань геодезії, картографії та кадастру та її територіальними органами адміністративних послуг»



Повноваження територіальних органів Держгеокадастру та адміністративне провадження

Закон 3993

15. У Законі України "Про Державний земельний кадастр" (Відомості Верховної Ради України, 2012 р., № 8, ст. 61 із наступними змінами):

1) статтю 5 доповнити частиною сьомою такого змісту:

"7. Вчинення процедурних дій, прийняття процедурних рішень у сфері Державного земельного кадастру здійснюється в порядку, встановленому Законом України "Про адміністративну процедуру", з урахуванням особливостей, визначених цим Законом та статтею 17² Земельного кодексу України



Повноваження територіальних органів Держгеокадастру та адміністративне провадження

Контроль (нагляд) за використанням та охороною земель

(п.п. 4, 27, 32 п.4 та інші підпункти п. 4 Положення про територіальний орган Держгеокадастру, затверджене наказом Держгеокадастру від 23.12.2021 № 603 (у редакції наказу Держгеокадастру від 08.03.2023 № 85)

здійснює державний геодезичний нагляд за топографо-геодезичною і картографічною діяльністю

організовує та здійснює державний контроль за використанням та охороною земель усіх категорій та форм власності

складає протоколи про адміністративні правопорушення та розглядає справи про адміністративні правопорушення, накладає адміністративні стягнення

закони України «Про охорону земель», «Про адміністративні послуги» «Про державний контроль за використанням та охороною земель»,

розпорядження Кабінету Міністрів України від 16.05.2014 № 523 -р

«Деякі питання надання адміністративних послуг через центри надання адміністративних послуг» від постанови Кабінету Міністрів України від 01.08.2011 № 835 « Деякі питання надання Державною службою з питань геодезії, картографії та кадастру та її територіальними органами адміністративних послуг»

Кодекс адміністративного судочинства України,

наказ Міністерства аграрної політики та продовольства України від 19.01.2017 № 6 «Про затвердження Інструкції з оформлення державними інспекторами у сфері державного контролю за використанням та охороною земель і дотриманням вимог законодавства України про охорону земель матеріалів про адміністративні правопорушення»



Повноваження територіальних органів Держгеокадастру та адміністративне провадження

Закон 3993

У Законі України "Про охорону земель" (Відомості Верховної Ради України, 2003 р., № 39, ст. 349 із наступними змінами):

1) абзац п'ятий частини першої статті 13 доповнити словами "і ґрунтів";

2) розділ II доповнити статтею 18² такого змісту:

"Стаття 18². Особливості адміністративного провадження адміністративних справ у сфері охорони земель

Вчинення процедурних дій, прийняття процедурних рішень у сфері охорони земель здійснюється в порядку, встановленому Законом України "Про адміністративну процедуру", з урахуванням особливостей, визначених цим Законом та статтею 17² Земельного кодексу України";

3) у частинах третій і четвертій статті 27 слова "чи клопотання" виключити.



Повноваження територіальних органів Держгеокадастру та адміністративне провадження

Закон 3993

8. Закон України "Про державний контроль за використанням та охороною земель" (Відомості Верховної Ради України, 2003 р., № 39, ст. 350 із наступними змінами) доповнити статтею 8⁻¹ такого змісту:

"Стаття 8⁻¹. Особливості адміністративного провадження адміністративних справ у сфері державного контролю за використанням та охороною земель

Вчинення процедурних дій, прийняття процедурних рішень у сфері державного контролю за використанням та охороною земель здійснюється в порядку, встановленому Законом України "Про адміністративну процедуру", з урахуванням особливостей, визначених цим Законом та статтею 17⁻² Земельного кодексу України".



Земельні спори, які розглядаються в порядку адміністративного судочинства

1. **Спори, пов'язані зі сплатою нормативної грошової оцінки земельної ділянки**
2. **Спори щодо припинення права користування земельними ділянками**
3. **Спори з приводу безоплатної приватизації земельних ділянок, відмови в наданні дозволів на розроблення документації із землеустрою, відмови у затвердженні документації із землеустрою та передачі земельної ділянки у власність**

Рой Олег Володимирович
кандидат юридичних наук,
докторант Інституту держави і права
імені В.М. Корецького НАН України,
адвокат, помічник-консультант
народного депутата України,
консультант Комітету Верховної Ради України
з питань соціальної політики та захисту прав ветеранів

ЩОДО ОКРЕМИХ ПИТАНЬ ОСКАРЖЕННЯ ІНДИВІДУАЛЬНИХ АКТІВ ОРГАНІВ МІСЦЕВОГО САМОВРЯДУВАННЯ У СФЕРІ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН

Фізичні та юридичні особи в більшій мірі стикаються саме із органами місцевого самоврядування, оскільки багато функцій було делеговано останнім для забезпечення життєдіяльності територіальної громади. Питання освіти, соціального забезпечення, земельні питання, дозвільні та інші належать до повноважень органів місцевого самоврядування. Індивідуальні акти органів місцевого самоврядування є однією із форм вираження їх діяльності.

Науковими дослідженнями індивідуальних актів, у контексті наукових пошуків, розглядалися такими українськими вченими-адміністративістами, як: О.Ф. Андрійко, В.М. Бевзенко, Л.Є. Кисіль, Т.О. Коломоєць, Р.С. Мельник, В.П. Тимощук та інші.

Конституція та закони України визначають принципи, за якими жоден правовий акт не може бути виведений з-під контролю судової влади на предмет конституційності, законності цього акту чи його відповідності правовому акту вищої сили.

Нормативне врегулювання процедури адміністративного оскарження індивідуальних актів визначено у Законі України «Про адміністративну процедуру» [1].

Додатково, законодавцем було внесено зміни до деяких законодавчих актів України щодо застосування адміністративної процедури у сфері земельних відносин» (далі – Закон №3993), серед яких, зміни до Земельного кодексу України: органи державної влади, Верховна Рада Автономної Республіки Крим, Рада міністрів Автономної Республіки Крим, органи місцевого самоврядування, їх посадові особи здійснюють розгляд заяв у порядку, передбаченому Законом України «Про адміністративну процедуру», з урахуванням особливостей, встановлених цим Кодексом, іншими нормативно-правовими актами у сфері земельних відносин (доповнено ст. 17-2) [2].

Приведення нормативної бази України у відповідність із законодавством про адміністративну процедуру забезпечується шляхом унормування численної кількості законодавчих актів. Так, у абзаці 3 частини 11 ст. 17-2 Закону №3993 вказано, що адміністративний акт у

сфері земельних відносин, яким надається дозвіл (згода) на розроблення документації із землеустрою, надається погодження такої документації, – не втрачає чинності після затвердження відповідної документації і продовжує діяти протягом усього часу реалізації заходів із землеустрою, передбачених такою документацією [2].

Вищевказаними змінами було врегульовано питання сталості правовідносин (принцип правової визначеності), що дає змогу уникнути фізичній чи юридичній особі вжиття додаткових заходів щодо відновлення свого порушеного права.

Разом з тим, у постанові Верховного Суду у складі об'єднаної Касаційної палати адміністративного суду від 20.12.2024 у справі №400/1117/19 зазначено, що розпорядження про зупинення дії рішення міської ради про надання дозволу на виготовлення технічної документації із землеустрою суб'єкту господарювання не є рішенням суб'єкта владних повноважень у розумінні статті 19 Кодексу адміністративного судочинства України, не зумовлює виникнення будь-яких прав і обов'язків для суб'єкта господарювання, а тому позовні вимоги про визнання протиправним та скасування цього рішення не підлягають розгляду в порядку адміністративного судочинства [3]. Проте, у постанові у справі № 620/289/21 Верховний Суд, переглядаючи справи, приймав рішення по суті справи [4].

В згаданому рішення суду юридичній особі знадобилось 6 років для проходження всіх судових інстанцій України та оскарження індивідуального акту посадової особи органу місцевого самоврядування, що створює негативні наслідки для приватних осіб та не відповідає принципу розумності строку розгляду справи судом.

У свою чергу, слід вказати, що запровадження механізму адміністративної процедури сприймається нами позитивно, хоча законодавство підлягає поступовим змінам задля узгодження між собою норм. Натомість судова практика досі є неоднозначною, навіть, на рівні вищих судових інстанцій, та створює додаткові перешкоди у процесі захисту прав фізичних та юридичних осіб.

Список використаних джерел

1. Про адміністративну процедуру: Закон України №2073-IX від 17.02.2022. *Відомості Верховної Ради України*. 2023. № 15. Ст. 5. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2073-20#Text> (дата звернення 20.03.2025).

2. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо захисту інтересів власників земельних часток (паїв), а також застосування адміністративної процедури у сфері земельних відносин: Закон України №3993-IX від 08.10.2024. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3993-20#Text> (дата звернення 20.03.2025).

3. Постанова Верховного Суду у складі об'єднаної Касаційної

палати адміністративного суду від 20.12.2024 у справі №400/1117/19. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/123946114> (дата звернення 21.03.2025).

4. Постанова Верховного Суду у складі колегії суддів Касаційного адміністративного суду від 09.08.2023 у справі № 620/289/21. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/112729599> (дата звернення 21.03.2025).

Романенко Людмила Віталіївна
кандидатка юридичних наук,
викладачка кафедри фізичного виховання,
провідний спеціаліст Центру спортивного права
Національного юридичного університету
імені Ярослава Мудрого

АДМІНІСТРАТИВНО-ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК, НА ЯКИХ РОЗТАШОВАНІ СПОРТИВНІ СПОРУДИ

Землі України за основним цільовим призначенням поділяються на такі категорії: а) землі сільськогосподарського призначення; б) землі житлової та громадської забудови; в) землі природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення; г) землі оздоровчого призначення; ґ) землі рекреаційного призначення; д) землі історико-культурного призначення; е) землі лісгосподарського призначення; є) землі водного фонду; ж) землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення (стаття 19 Земельного кодексу України).

Згідно частини першої статті 48 Закону України «Про фізичну культуру і спорт» спортивна споруда - нерухоме майно, призначене для занять фізичною культурою і спортом. Земельні ділянки, на яких розташовані спортивні споруди, належать до земель рекреаційного призначення. Згідно з ч. 3 ст. 48 Закону України «Про фізичну культуру і спорт», земельні ділянки, на яких розташовані спортивні споруди, належать до земель рекреаційного призначення. Відповідно, на них поширюється правовий режим рекреаційних зон. Розміщення ділянок фізкультурно-оздоровчих закладів масових типів на території промислових зон, санітарно-захисних зон промислових підприємств, залізниць і автомагістралей не допускається [1].

Відповідно до положень статі 50 Земельного кодексу України до земель рекреаційного призначення належать землі, які використовуються для організації відпочинку населення, туризму та проведення спортивних заходів.

Як зазначено в Земельному кодексі України до земель

рекреаційного призначення належать земельні ділянки зелених зон і зелених насаджень міст та інших населених пунктів, навчально-туристських та екологічних стежок, маркованих трас, земельні ділянки, зайняті територіями будинків відпочинку, пансіонатів, об'єктів фізичної культури і спорту, туристичних баз, кемпінгів, яхт-клубів, стаціонарних і наметових туристично-оздоровчих таборів, будинків рибалок і мисливців, дитячих туристичних станцій, дитячих і спортивних таборів, інших аналогічних об'єктів, а також земельні ділянки, надані для дачного будівництва і спорудження інших об'єктів стаціонарної рекреації (ст. 51). Правова охорона земель цієї категорії в умовах активного розвитку рекреаційної діяльності забезпечується передовсім заборонаю такої діяльності, що перешкоджає або може перешкоджати використанню їх за призначенням, а також негативно впливає чи може вплинути на природний стан цих земель. Отже, відновлення земель рекреаційного призначення вимагає здійснення комплексу заходів, спрямованих на усунення ущільнення, витоптування, забруднення таких земель, з метою забезпечення виконання ними функції їх використання для організації відпочинку населення [2].

Статтею 52 Земельного кодексу України визначено, що землі рекреаційного призначення можуть перебувати у державній, комунальній та приватній власності.

На землях рекреаційного призначення забороняється діяльність, що перешкоджає або може перешкоджати використанню їх за призначенням, а також негативно впливає або може вплинути на природний стан цих земель. На таких землях (крім земельних ділянок зелених зон і зелених насаджень міст та інших населених пунктів, навчально-туристських та екологічних стежок, маркованих трас, земельних ділянок, зайнятих об'єктами фізичної культури і спорту, інших аналогічних об'єктів) допускається будівництво відповідно до чинної містобудівної документації об'єктів житлового та громадського призначення, що не порушують режим використання земель рекреаційного призначення.

Порядок використання земель рекреаційного призначення визначається законом.

Відповідно до «Цілей сталого розвитку» (ЦСР, відомі також як Глобальні цілі) - ключові напрямки розвитку країн, що були ухвалені на Саміті ООН зі сталого розвитку. ЦСР ухвалені на період від 2015 до 2030 року і нараховують 17 Глобальних цілей, яким відповідають 169 завдань. Офіційний документ (резолуція) Генеральної Асамблеї ООН «Перетворення нашого світу: Порядок денний в області сталого розвитку на період до 2030 року» (англ. Transforming our world: the 2030 Agenda for Sustainable Development) від 25 вересня 2015 року їх метою є виведення світу на траєкторію сталого та життєстійкого розвитку. Всі держави повинні забезпечити здоровий спосіб життя та добробуту людей будь-якого віку (стаття 3 ЦСР «Міцне здоров'я і благополуччя»).

Згідно частини першої статті 3 Конституції України людина, її життя і здоров'я, честь і гідність, недоторканність і безпека визнаються в Україні найвищою соціальною цінністю, а відповідно до частин першої, четвертої статті 49 Конституції України кожен має право на охорону здоров'я. Держава дбає про розвиток фізичної культури і спорту [3].

На місцеві державні адміністрації та органи місцевого самоврядування покладено обов'язок з забезпечення умов для фізкультурно-оздоровчої діяльності, зокрема, за місцем відпочинку громадян, що здійснюється за рахунок коштів відповідних бюджетів. З цією метою, відповідно до ч. 1 ст. 27 Закону України «Про фізичну культуру і спорт», місцеві державні адміністрації та органи місцевого самоврядування можуть створювати центри фізичного здоров'я населення, організовувати будівництво спортивних споруд та співпрацювати з відповідними громадськими організаціями фізкультурно-спортивної спрямованості та іншими закладами фізичної культури і спорту. Обов'язки щодо створення умов для здійснення фізкультурно-оздоровчої діяльності та фізкультурно-спортивної реабілітації за чинним законодавством покладено і на власників санаторно-курортних закладів, закладів відпочинку та об'єктів туристичної інфраструктури, зокрема туристичних баз.

Вимоги до спортивних споруд щодо будівельних норм і правил, санітарних норм, інших норм у сфері охорони здоров'я та дотримання безпеки їх відвідувачів встановлюються відповідно до закону. Так, заклади фізичної культури і спорту, які мають у власності або в користуванні спортивні споруди, повинні мати, зокрема: сертифікат відповідності спортивної споруди, виданий відповідно до закону в порядку, визначеному Кабінетом Міністрів України; журнал обліку використання спортивної споруди, порядок ведення якого визначається центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері фізичної культури та спорту (ст. 48).

Для кожної спортивної споруди, відповідно до п. 7 Порядку, з урахуванням місцевих умов і їх специфіки на підставі типових інструкцій і правил, затверджених Міністерством молоді та спорту України, власники спортивних споруд за участю органів Національної поліції та органів та підрозділів Державної служби України з надзвичайних ситуацій розробляють відповідні інструкції та правила, в яких передбачається порядок організації та проведення заходів, підтримання громадського порядку, забезпечення безпеки учасників і глядачів, пожежної безпеки, надання медичної допомоги у разі настання нещасних випадків і порядок евакуації у разі виникнення надзвичайних обставин.

Згідно зі ст. 48 Закону України «Про фізичну культуру і спорт», приватизація спортивних споруд здійснюється відповідно до закону. Зміна цільового призначення приватизованих спортивних споруд не допускається. Існуюча мережа державних і комунальних закладів фізичної культури і спорту не може бути скорочена без згоди центрального органу виконавчої влади, що забезпечує формування

державної політики у сфері фізичної культури та спорту.

Заклади фізичної культури і спорту звільняються від сплати земельного податку, їм можуть надаватися пільги з оплати за користування комунальними послугами та спожиту електроенергію відповідно до закону.

Оскільки Україна проголосила людину, її життя та здоров'я найвищою соціальною цінністю, то, відповідно, повинні бути забезпечені дієві механізми державних гарантій реалізації права на охорону здоров'я кожного, зокрема шляхом сприяння розвитку фізичної культури і спорту. Тому, використання земельних ділянок, відведених під розміщення на них об'єктів розвитку фізичної культури і спорту, не за цільовим призначенням призведе до нівелювання вказаних конституційних гарантій Держави.

Законні вимоги органів контролю і нагляду за охороною земель, зокрема, щодо цільового призначення земельних ділянок, відведених суб'єктам господарювання під розміщення на них об'єктів розвитку фізичної культури і спорту, є способом забезпечення Державою закріплених у Конституції України гарантій стосовно людини, її життя і здоров'я, а тому підлягають обов'язковому і повному виконанню.

Контроль за ефективністю використання спортивних споруд, згідно зі ст. 48 Закону України «Про фізичну культуру і спорт», в межах повноважень здійснюють центральний орган виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері фізичної культури та спорту (Міністерство молоді та спорту України [4]), відповідні структурні підрозділи місцевих державних адміністрацій та органів місцевого самоврядування в межах наданих їм повноважень [5].

Список використаних джерел

1. ДБН В.2.2-13-2003. Спортивні та фізкультурно-оздоровчі споруди: наказ Держбуду України від 10 листопада 2003 року №184. Видання офіційне. Державний комітет України з будівництва та архітектури. Київ, 2004
2. Лісова Т. В. Правове забезпечення відновлення земель: теоретичні і практичні проблеми : монографія / Тетяна Вікторівна Лісова ; Нац. юрид. ун-т ім. Я. Мудрого ; ред. Г. М. Соловйова ; відп. за вип. Н. М. Ярошенко. Харків : Юрайт, 2020. С. 113-114
3. Євген Морозов. Контроль за використанням земельних ділянок рекреаційного призначення. URL: <https://blog.liga.net/user/emorozov/article/kontrol-za-vikoristannyam-zemelnih-dilyanok-rekreatsiynogo-priznachennya>
4. Про затвердження Положення про Міністерство молоді та спорту України: постанова Кабінету Міністрів України від 2 липня 2014 року № 220. *Офіційний вісник України*. 2014. №54. Ст. 1447.
5. Спортивне право України: навчальний посібник/ за ред. Є.О. Харитонова. Одеса : Фенікс, 2019. С. 126-129

Рябченко Ярослава Степанівна
кандидатка юридичних наук, доцентка,
доцентка кафедри адміністративного права
Національного юридичного університету
імені Ярослава Мудрого

ДОСУДОВЕ ВРЕГУЛЮВАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ СПОРІВ ЗА УЧАСТЮ МЕДІАТОРА: ДЕЯКІ АСПЕКТИ ЗАКОНОДАВЧОГО РЕГУЛЮВАННЯ

Земельні спори є одними з найбільш поширених адміністративно-правових конфліктів в Україні. Вони можуть виникати між фізичними і юридичними особами з однієї сторони та органами місцевого самоврядування, державними органами, установами та ін. – з іншої. У земельно-правових дослідженнях земельні спори визначено як 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 [1, с. 132]. Традиційно, земельні спори вирішуються у судовому порядку, однак ч. 3 ст. 124 Конституції України встановлює, що законом може бути визначений обов'язковий досудовий порядок урегулювання спору [2]. Так, законодавче врегулювання досудового регулювання земельних спорів за участю медіатора в Україні набуває неабиякої актуальності, враховуючи можливість членства України в Європейському союзі.

Важливу роль у розвитку медіації щодо земельних спорів відіграє її законодавче регулювання, зокрема Закон України «Про медіацію» [3], норми Земельного кодексу України [4], процесуальних кодексів та інших нормативно-правових актів. В свою чергу, вчені-адміністративісти акцентують увагу на міжнародному досвіді, зазначаючи, що в розвинених країнах медіація в земельних спорах широко застосовується як спосіб зменшення навантаження на судову систему (наприклад: у таких країнах, як Німеччина та Нідерланди, цей метод регулюється спеціальним законодавством і судді можуть виступати суддею-медіатором) [5, с. 453].

В продовженні думки, медіація як альтернативний спосіб врегулювання земельних спорів – це процедура, за якої незалежний посередник допомагає сторонам знайти взаємовигідне рішення. У дисертації Білуги С.С., автором «запропоновано визначення досудового врегулювання адміністративно-правового спору як особливої примирювальної процедури узгодження позиції сторін адміністративного спору за допомогою судді-посередника (медіатора) шляхом проведення переговорів з метою прийняття компромісного рішення та задоволення інтересів сторін спору» [6, с. 24]. Якщо звернутися до практичних прикладів, то Закон України «Про місцеве самоврядування в Україні» від 21.05.1997 № 280/97-ВР [7], а саме стаття 33 закріплює, що органи

місцевого самоврядування можуть бути учасниками процедури медіації у земельних спорах, особливо якщо конфлікт стосується меж територіальних громад або розподілу земельних ресурсів. Так, вирішення земельних спорів за допомогою медіації можливо у спорах між фермером та громадою, оскільки у сільській місцевості часто трапляються конфлікти між фермерами та місцевими жителями щодо використання земель, які межують із їхніми будинками, конкретний приклад з практики стосувався саме випадку, який розглядався в Україні, мешканці протестували проти розширення фермерського господарства через екологічні ризики. Посередник допоміг сторонам знайти рішення: фермер погодився висадити зелену смугу між господарством і житловими будинками, що зменшило занепокоєння мешканців. Додамо, про наявні особливості дій медіатора щодо досудового розгляду адміністративних справ про примусове вилучення (відчуження) майна з мотивів суспільної необхідності та для суспільних потреб.

Щодо законодавчого врегулювання, то Закон України «Про медіацію» від 16.11.2021 № 1875-IX визначає правовий статус медіатора, процедуру проведення медіації, принципи добровільності, конфіденційності та рівності сторін; дозволяє застосування медіації у земельних спорах, що не суперечать законодавству та не стосуються виключної судової компетенції [3]. Далі, Земельний кодекс України від 25.10.2001 № 2768-III, де у статті 158-1 – передбачає можливість досудового врегулювання земельних спорів шляхом переговорів або звернення до відповідних органів влади; стаття 159 – встановлює, що органи місцевого самоврядування та виконавчої влади можуть вирішувати земельні спори щодо меж земельних ділянок, користування землею та її розподілу [4].

Слід згадати, Господарський процесуальний кодекс України від 06.11.1991 № 1798-XII та стаття 12 – допускає використання медіації у спорах між суб'єктами господарювання, зокрема у сфері земельних правовідносин [8]. Також, Цивільний процесуальний кодекс України від 18.03.2004 № 1618-IV [9], а саме: статтю 7, яка передбачає можливість альтернативного врегулювання спорів, у тому числі медіації, у справах, що стосуються земельних відносин.

І насамкінець – Кодекс адміністративного судочинства України від 06.07.2005 № 2747-IV [10], в статті 2 визначено завдання адміністративного судочинства, зокрема захист прав особи у публічно-правових спорах із суб'єктами владних повноважень, що є ключовим у багатьох земельних спорах. Стаття 5 – допускає можливість досудового врегулювання адміністративних спорів, якщо це передбачено законом або якщо сторони самостійно дійшли згоди. Зокрема, розгляд питань, передбачених п. 1 ч. 1 ст. 19 Кодексу адміністративного судочинства України, щодо поширення компетенції адміністративних судів на спори фізичних чи юридичних осіб із суб'єктом владних повноважень щодо оскарження його рішень (нормативно-правових актів чи індивідуальних

актів), дій чи бездіяльності, крім випадків, коли для розгляду таких спорів законом встановлено інший порядок судового провадження, за позицією І.І. Каракаша, доцільно розуміти таким чином, 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 [1, с. 134]. Також, стаття 183-2 – встановлює спрощене провадження у справах щодо оскарження рішень органів державної влади, що може бути корисним для оскарження рішень у сфері земельних відносин.

Щодо міжнародного досвіду, то Національна стратегія сприяння розвитку медіації в Україні передбачає інтеграцію медіації у вирішення земельних спорів. В свою чергу, модельне законодавство ЄС підтримує використання медіації як обов'язкової передумови до судового розгляду у сфері земельних спорів (Директива 2008/52/ЄС про медіацію у цивільних і комерційних справах) [11].

На підставі викладеного, зробимо висновок, що законодавство України визнає медіацію як ефективний механізм вирішення земельних спорів, що сприяє економії часу та ресурсів сторін. В свою чергу, Кодекс адміністративного судочинства України визначає можливість досудового врегулювання адміністративних спорів, що може бути застосовано у випадках оскарження рішень органів влади щодо земельних питань. Взагалі, медіація у земельних спорах має низку переваг: збереження партнерських відносин між сторонами, економія часу та коштів, гнучкість підходів до вирішення конфліктів. Подальший розвиток законодавчого регулювання медіації та її впровадження дозволить зменшити навантаження на судову систему та забезпечити більш гнучке і справедливе вирішення земельних спорів.

Список використаних джерел

1. Каракаш І.І. Правове регулювання розгляду та вирішення земельних спорів як гарантія захисту прав на землю. *Підприємництво, господарство і право*. 2017. № 12. С. 132-138.
2. Конституція України: прийнята на п'ятій сесії Верховної Ради України 28 червня 1996 р. URL: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/254%D0%BA/96-%D0%B2%D1%80>
3. Закон України «Про медіацію» від 16.11.2021 № 1875-IX. *Відомості Верховної Ради України*. 2022. № 5. ст. 27. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1875-20> (дата звернення: 26.03.2025).
4. Земельний кодекс України від 25.10.2001 № 2768-III. *Відомості Верховної Ради України*. 2002. № 3-4. ст. 27. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14> (дата звернення: 26.03.2025).
5. Грекова О., Зозуля А. Медіація як альтернативна процедура вирішення земельних спорів: вітчизняний та зарубіжний досвід. *Молодий вчений*. 2020. №4 (80). С. 453-456. DOI: 10.32839/2304-5809/2020-4-80-95.

6. Білуга С.С. Досудове врегулювання адміністративно-правових спорів : автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.07. Одеса, 2015. 22 с.

7. Закон України «Про місцеве самоврядування в Україні» від 21.05.1997 № 280/97-ВР. *Відомості Верховної Ради України*. 1997, № 24, ст. 170. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/280/97-вр> (дата звернення: 26.03.2025).

8. Господарський процесуальний кодекс України від 06.11.1991 № 1798-XII. *Відомості Верховної Ради України*. 1992. № 6. ст. 56. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1798-12> (дата звернення: 26.03.2025).

9. Цивільний процесуальний кодекс України від 18.03.2004 № 1618-IV. *Відомості Верховної Ради України*. 2004, № 40-41, ст. 492. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1618-15> (дата звернення: 26.03.2025).

10. Кодекс адміністративного судочинства України від 06.07.2005 № 2747-IV. *Відомості Верховної Ради України*. 2005, № 35-36, ст. 446. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2747-15> (дата звернення: 26.03.2025).

11. Директива 2008/52/ЄС Європейського Парламенту та Ради від 21.05.2008 «Про певні аспекти медіації у цивільних та комерційних справах». *Офіційний вісник Європейського Союзу*. 2008, L 136, С. 3–8. URL: <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/?uri=CELEX%3A32008L0052> (дата звернення: 26.03.2025).

Саркісова Тамара Борисівна

кандидатка юридичних наук, доцентка,
доцентка кафедри земельного та аграрного права
Навчально-наукового інституту права
Київського національного університету
імені Тараса Шевченка

УМОВИ ПРИЙНЯТНОСТІ ЗАЯВИ ДО ЄВРОПЕЙСЬКОГО СУДУ З ПРАВ ЛЮДИНИ ЩОДО ЗАХИСТУ ЗЕМЕЛЬНИХ ПРАВ

Звернення до Європейського суду з прав людини (далі – ЄСПЛ або Суд) є конституційним правом, передбаченим ст. 55 Конституції України, та ратифікованою Україною Конвенцією з прав людини та основоположних свобод 1950 р. Це право по суті є чи не єдиним дієвим механізмом захисту земельних прав, коли національні засоби захисту цих прав були вичерпані.

В той же час при реалізації права на звернення до ЄСПЛ за захистом необхідно враховувати ряд істотних обставин з огляду на можливі юридичні наслідки у вигляді відмови у прийнятті заяви до розгляду. Мова йде про критерії або умови прийнятності, зазначені в

ст. 35 Конвенції, що оцінюються Судом разом із оцінкою дотриманням формальних вимог, визначених ст. 47 Регламенту ЄСПЛ. Однак зміст їх не деталізується в Конвенції, а відтак потребує наукового дослідження,

Передусім мова йде про оцінку наявності так званого «victim status» у заявника, тобто чи належить особа-заявник до кола суб'єктів звернення до ЄСПЛ та чи має місце порушення права, гарантованого Конвенцією.

Конвенція передбачає широке коло суб'єктів звернення до ЄСПЛ, до яких належать держави, фізичні та юридичні особи, а також групи осіб. Так, в ст. 33 Конвенції зазначається, що суд може розглядати заяви держав – учасниць Конвенції з питань порушення Конвенції в інших державах-членах. А відповідно до ст. 34 Конвенції ЄСПЛ може приймати заяви від будь-якої особи, неурядової організації або групи осіб, які вважають себе потерпілими від допущеного однією з Високих Договірних Сторін порушення прав.

Зауважимо, що хоча в ст. 34 Конвенції, юридичні особи безпосередньо не визначені серед заявників, натомість згадуються неурядові організації, в практиці ЄСПЛ та доктрині права виокремлено конкретні ознаки неурядової організації, яким має відповідати юридична особа, яка звертається за захистом своїх прав до ЄСПЛ. На думку Іваницького М.А. серед таких ознак слід виділити: завдання та мета створення не повинні бути пов'язані з державним, публічним управлінням, вказаною юридичною особою не здійснюються функції державної влади, державного управління, публічного управління або їхньої частини, залежно від порядку створення це має бути юридична особа приватного права[1, с. 22]. Варто відмітити, що Суд самостійно визначає відповідність заявника ознакам неурядової організації.

Щодо групи осіб як суб'єктів звернення до ЄСПЛ, то справа має стосуватися ідентичного порушення прав усіх осіб, що складають цю групу (див., наприклад, справу за заявою релігійної громади Свідків Єгови міста Кривого Рогу Тернівського району щодо порушень під час отримання права на землю для будівництва культової споруди [2]).

Важливим для характеристики т. зв. «victim status» та прийнятності заяви до розгляду є факт порушення права, закріпленого саме Конвенцією або протоколами до неї.

Земельні права не належать до прав, що безпосередньо визначені в Конвенції та протоколах до неї. Однак це не означає, що земельні права не можуть бути об'єктом захисту в ЄСПЛ.

Аналіз судової практики ЄСПЛ свідчить, що захист земельних прав здебільшого здійснюється ЄСПЛ шляхом подання заяв щодо порушення:

- 1) права власності на майно (Ст. 1 Першого протоколу до Конвенції);
- 2) права на справедливий суд (ст. 6 Конвенції) або права на ефективний засіб юридичного захисту (ст. 13)
- 3) права на повагу до сімейного та приватного життя (ст. 8 Конвенції)

4) права на свободу совісті (ст.9 Конвенції).

До другої умови прийнятності заяви належить наявність безпосередньої або опосередкованої участі органів публічної влади в порушенні права.

Україна, ратифікувавши у 1997 р. Конвенцію, прийняла на себе зобов'язання гарантувати передбачений нею перелік прав і свобод особи, та закріпила можливість отримання захисту в разі їх порушення з боку власної системи управління на наддержавному рівні - в ЄСПЛ⁴.

Виходячи з зазначеного, держава гарантує кожному, хто перебуває під її юрисдикцією, забезпечити конвенційні права через виконання ряду позитивних та негативних зобов'язань: створювати умови для їх реалізації та захисту та утримуватись від незаконного втручання.

В свою чергу ЄСПЛ, виходячи зі своєї особливої юрисдикції, яка поширюється виключно на заяви про порушення, допущені з боку держав-учасниць, розглядає тільки справи про заявлене порушення права з точки зору виконання з боку держави зазначених зобов'язань. Тому відповідачем у справах, що розглядаються ЄСПЛ, є держава.

Наступною умовою прийнятності заяви є вичерпання ефективних національних засобів захисту та дотримання чотиримісячного строку звернення до ЄСПЛ.

ЄСПЛ неодноразово наголошував на тому, що відповідно до його прецедентної практики правило вичерпання національних засобів повинно застосовуватися без надзвичайного формалізму, воно не застосовується автоматично. Перевіряючи його виконання, Суд звертає увагу на обставини справи та враховує, зокрема, ефективність цих засобів захисту не стільки теоретично, як практично. Ефективним вважається такий спосіб захисту, який здатний забезпечити поновлення порушеного права, а у разі неможливості такого поновлення – гарантувати особі можливість отримання відповідного відшкодування.

В деяких випадках ЄСПЛ не визнає за заявником обов'язку застосовувати національні правові засоби, які є «неефективними», однак в такому разі заявником має бути надано ґрунтовне пояснення такої позиції. Більш того, можуть мати місце особливі обставини, які звільняють заявника від необхідності використання національних засобів правового захисту, коли очевидним є існування адміністративної практики постійних порушень, несумісної з положеннями Конвенції, а держава проявляє терпимість щодо цих порушень, у результаті чого

⁴ З урахуванням Заяви Верховної Ради України про відступ України від окремих зобов'язань, визначених Міжнародним пактом про громадянські і політичні права та Конвенцією про захист прав людини і основоположних свобод", затвердженої Постановою Верховної Ради України від 21 травня 2015 р. щодо певного відступу України у умовах збройної агресії РФ від зобов'язань за ст. 5, 6 і 8 Конвенції та покладення на РФ повної відповідальності за дотримання прав людини і виконання відповідних міжнародних договорів на анексованій та тимчасово окупованій території України.

розгляд у національних судах є неефективним.

Важливим критерієм прийнятності заяви при зверненні до ЄСПЛ є наявність суттєвої шкоди. Для зазначеної умови, як і для попереднього критерію, характерна певна гнучкість позиції ЄСПЛ в її оцінюванні.

Щодо визначення ступеня заподіяної шкоди, тобто чи є вона суттєвою в конкретній справі, а відтак чи є заява прийнятною, Суд оцінює на власний розсуд. Виключення становлять тільки ситуації, визначені п. «b» ст. 12 Протоколу 14 до Конвенції «якщо тільки повага до прав людини, гарантованих Конвенцією і протоколами до неї, не вимагає розгляду заяви по суті, а також за умови, що на цій підставі не може бути відхилена жодна справа, яку національний суд не розглянув належним чином».

Так, наприклад, в ухвалі щодо прийнятності у справі «Свистун проти України» [3], Суд встановив, що заявники не зазнали суттєвої шкоди внаслідок несвоєчасного виконання судових рішень, якими їм було присуджено відносно малі суми (менше 200 євро), а тому визнав скаргу непринятною.

В той же час розглядаючи зазначене питання в справі «Віра Довженко проти України» [4], в якій Уряд України вказував на неприйнятність справи у зв'язку із відсутністю суттєвої шкоди заявниці, ЄСПЛ наголосив, що «у будь-якому разі відповідна матеріальна зацікавленість не є єдиним фактором для визначення того, чи зазнала заявниця суттєвої шкоди. І оскільки мала місце повна відмова заявниці в її правах на користування та отримання доходу, притаманних праву власності на відповідну земельну ділянку, заявниця не могла вважатися такою, що не зазнала суттєвої шкоди» (пар.27-28).

Принагідно зауважимо, що за критеріями прийнятності та відповідності, визначеними в ст. 35 Конвенції, суд не розглядає індивідуальні заяви, якщо вони анонімні; за своєю суттю порушують те саме питання, що вже було ним розглянуте або вже було вирішене шляхом іншої процедури міжнародного розслідування чи врегулювання, і не містить ніякої нової інформації, є зловживанням правом на оскарження або є явно необґрунтованими.

Список використаних джерел

1. Іваницький А. М. Захист права власності юридичних осіб в практиці Європейського суду з прав людини: дис. ... доктора філософії за спеціальністю 081 Право. Хмельницький ун-т управління та права імені Леоніда Юзькова Хмельницької обласної ради, Хмельницький, 2021. 274 с.
2. Case of Religious Community of Jehovah's Witnesses of Kryvyi Rih's Ternivsky district v. Ukraine, no. 21477/10, 3 September 2019. URL: [https://hudoc.echr.coe.int/#{%22itemid%22:\[%22001-200909%22%22\]}](https://hudoc.echr.coe.int/#{%22itemid%22:[%22001-200909%22%22]})
3. Varvara Mykolayivna Svystun against Ukraine and 2 other applications, № 25250/16, 3 November 2019. URL:

[https://hudoc.echr.coe.int/eng#{%22appno%22:\[%2225250/16%22\],%22itemid%22:\[%22001-169320%22\]}](https://hudoc.echr.coe.int/eng#{%22appno%22:[%2225250/16%22],%22itemid%22:[%22001-169320%22]})

4. Case of Vira Dovzhenko v. Ukraine, № 26646/07, 15 January 2019.
URL: <https://hudoc.echr.coe.int/eng?i=001-189146>

Соловйова Ольга Миколаївна

кандидатка юридичних наук, доцентка,
доцентка кафедри адміністративного права
Національного юридичного університету
імені Ярослава Мудрого

ВІДЧУЖЕННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК, ІНШИХ ОБ'ЄКТІВ НЕРУХОМОГО МАЙНА, ЩО НА НИХ РОЗМІЩЕНІ, ЯКІ ПЕРЕБУВАЮТЬ У ПРИВАТНІЙ ВЛАСНОСТІ, ДЛЯ СУСПІЛЬНИХ ПОТРЕБ ЧИ З МОТИВІВ СУСПІЛЬНОЇ НЕОБХІДНОСТІ

Питання відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності набувають все більшої актуальності в умовах сучасного розвитку інфраструктури, оборони та соціальної сфери. Їх важливість обумовлюється необхідністю визначення балансу між приватними інтересами, зокрема захистом права власності та публічними інтересами. З одного боку, мають бути визначені межі втручання держави у приватну власність, а з іншого – забезпечені компенсаційні засоби та захист інтересів власників. Обґрунтованість та пропорційність механізму відчуження забезпечує чітке визначення на законодавчому рівні критеріїв «суспільної необхідності» та «суспільних потреб», з метою недопущення зловживань та порушень прав особи. В умовах війни та післявоєнного відновлення питання відчуження земельних ділянок та нерухомого майна набувають ще більшої гостроти, а саме у зв'язку з забезпеченням потреб у будівництві та відновленні об'єктів інфраструктури, розширенні енергетичних та комунікаційних мереж, національної безпеки та оборони, екологічних та соціальних проєктів.

Загальні засади відчуження земельних ділянок та об'єктів нерухомого майна регламентуються Конституцією України, що гарантує право власності, але допускає примусове відчуження з мотивів суспільної необхідності з попереднім та повним відшкодуванням їх вартості (ст. 41) [1]; Цивільним кодексом України, в якому передбачено, що викуп чи примусове відчуження земельних ділянок здійснюється лише для суспільних потреб або з мотивів суспільної необхідності (ст. 350-351) [2]; Земельним кодексом України (далі – ЗК України), який містить окремі положення щодо вилучення, викупу або примусового

відчуження для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності земельних ділянок (ст. 146-147) [3]; Законом України «Про правовий режим воєнного стану», що визначає порядок примусового відчуження в умовах воєнного стану [4].

Спеціальним нормативно-правовим актом є Закон України «Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності» (далі – Закон № 1559-VI) [5], який визначає правові, організаційні та фінансові засади регулювання суспільних відносин, що виникають у процесі відчуження. Аналіз його положень дозволяє виокремити характерні ознаки закріпленого механізму відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності.

По-перше, об'єктом відчуження є земельна ділянка (її частина), житловий будинок, інші будівлі, споруди, багаторічні насадження, що на ній розміщені, які перебувають у власності фізичних або юридичних осіб (далі – об'єкти відчуження). При цьому відчуження може стосуватися як земельної ділянки з розміщеною на ній нерухомістю, так і лише нерухомості, адже законодавець не фіксує чогось іншого. Головне, щоб такі об'єкти нерухомого майна перебували у приватній власності фізичних чи юридичних осіб.

По-друге, передбачається два способи відчуження, кожен з яких здійснюється для досягнення власної мети та у визначеному порядку. До першого способу належить викуп за згодою власників у державну чи комунальну власність, що здійснюється для задоволення суспільних потреб на підставі рішення органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування. До другого способу – примусове відчуження до держави чи територіальної громади з мотивів суспільної необхідності, що застосовується лише у разі неотримання згоди власника земельної ділянки, інших об'єктів нерухомого майна, що на ній розміщені, з викупом цих об'єктів для суспільних потреб, за рішенням суду.

По-третє, законодавець визначає підстави для відчуження, які можуть обґрунтовуватися суспільними потребами або мотивами суспільної необхідності. До суспільних потреб відносяться: 1) забезпечення національної безпеки і оборони; 2) будівництво, капітальний ремонт, реконструкція та обслуговування лінійних об'єктів та об'єктів транспортної і енергетичної інфраструктури (доріг, мостів, естакад, нафто-, газо- та водопроводів, ліній електропередачі, зв'язку, аеропортів, морських портів, нафтових і газових терміналів, електростанцій) та об'єктів, необхідних для їх експлуатації; 3) розміщення іноземних дипломатичних представництв та консульських установ, представництв міжнародних організацій в Україні згідно з міжнародними договорами України, згода на обов'язковість яких надана Верховною Радою України; 4) розміщення та обслуговування об'єктів і санітарно-захисних зон, пов'язаних із видобуванням корисних копалин;

5) будівництво захисних гідротехнічних споруд; 6) будівництво та обслуговування нафтових і газових свердловин та виробничих споруд, необхідних для їх експлуатації, споруд для підземного зберігання нафти, газу та інших речовин і матеріалів, захоронення шкідливих речовин і відходів виробництва; 6) створення міських парків, будівництво дошкільних навчальних закладів, майданчиків відпочинку, стадіонів та кладовищ; 7) створення територій та об'єктів природно-заповідного фонду; 8) ведення лісового господарства (ч. 1 ст. 7, ч. 1 ст. 8, ч. 1 ст. 9). Під суспільними потребами слід розуміти планові заходи, що здійснюються органами державної влади чи місцевого самоврядування для розвитку інфраструктури та соціальних проєктів, з метою покращення умов життя населення відповідної території. Такі рішення приймаються на підставі відповідної містобудівної документації (комплексних планів просторового розвитку територій територіальних громад, генеральних планів населених пунктів, детальних планів територій), проєктів землеустрою щодо відведення земельної ділянки та іншої документації із землеустрою, затверджених у встановленому законодавством порядку, матеріалів погодження місця розташування відповідних об'єктів (ч. 2 ст. 7).

Однак тільки частина із зазначених суспільних потреб, можуть визнаватися підставами для примусового відчуження земельних ділянок та об'єктів нерухомості з мотивів суспільної необхідності. Так примусове відчуження допускається як виняток і виключно під розміщення: об'єктів національної безпеки і оборони; лінійних об'єктів та об'єктів транспортної і енергетичної інфраструктури (доріг, мостів, естакад, магістральних трубопроводів, ліній електропередачі, аеропортів, морських портів, нафтових і газових терміналів, електростанцій) та об'єктів, необхідних для їх експлуатації; об'єктів, пов'язаних із видобуванням корисних копалин загальнодержавного значення; об'єктів природно-заповідного фонду; кладовищ. Законодавець в одних випадках чітко визначає, які конкретно об'єкти мають будуватися на землях, що підлягають примусовому відчуженню, а в інших лише зазначає сферу чи призначення. Приміром, що слід розуміти під об'єктами національної безпеки і оборони? Відповідно до Закону України «Про критичну інфраструктуру» [6] до об'єктів критичної інфраструктури віднесено об'єкти інфраструктури, системи, їх частини та їх сукупність, які є важливими для економіки, національної безпеки та оборони, порушення функціонування яких може завдати шкоди життєво важливим національним інтересам та поділяються на чотири категорії критичності. Всі об'єкти критичної інфраструктури України заносяться до реєстру, який не є публічно доступним, оскільки містить інформацію з обмеженим доступом. Тому, будівництво об'єктів, які належать до визначених секторів критичної інфраструктури може охоплюватися суспільною необхідністю. Виходячи з поняття національної безпеки та оборони, закріпленому в законодавстві [7], можна припустити, що і будівництво

інших об'єктів, приміром ліній метро, станції яких можуть використовуватись як укриття, так само охоплюється мотивами суспільної необхідності.

Таким чином, суспільна необхідність відрізняється від суспільних потреб та обумовлюється певною екстреною ситуацією, яку потрібно вирішити, навіть за умови припинення права власності на таке майно попереднього власника, через загрозу життю, безпеці або важливим державним інтересам.

По-четверте, для кожного способу відчуження передбачена окрема процедура. Як вже зазначалось, рішення про викуп приймається органом виконавчої влади та місцевого самоврядування (адміністративним органом, під час реалізації функцій публічної адміністрації), його прийняття спрямоване на набуття, зміну, припинення чи реалізацію прав та/або обов'язків окремої особи (припинення права власності конкретної особи), а значить є адміністративним актом, що має прийматися у відповідності до Закону України «Про адміністративну процедуру» (далі – ЗАП) [8]. При цьому у ст. 4-1 Закону № 1559-VI зазначено, що вчинення процедурних дій, прийняття процедурних рішень у сфері відчуження об'єктів права приватної власності для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності здійснюється в порядку, встановленому ЗАП, з урахуванням особливостей, визначених цим законом та ст. 17-2 ЗК України. Але в ній згадуються лише процедурні рішення та процедурні дії, якими не вирішується розгляд справи по суті. Тому можна зробити висновок, що адміністративні акти у сфері відчуження об'єктів права приватної власності для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності приймаються без жодних особливостей, а лише у відповідності до ЗАП. Тим не менш, припускаємо, що законодавець допустився помилки під час формулювання положень цієї статті, обмеживши її дію лише процедурними рішеннями та процедурними діями.

Примусове відчуження застосовується за умов недосягнення згоди про викуп відповідного об'єкта відчуження. Рішення про примусове відчуження приймається адміністративним судом за результатами розгляду позову за зверненням суб'єктів владних повноважень. Кодекс адміністративного судочинства України визначає особливі правила розгляду цієї категорії справ (ст. ст. 12, 19, 22, 257, 267) [9].

Таким чином, проблематика відчуження земельних ділянок та об'єктів нерухомості для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності є складним і багатогранним явищем, що вимагає комплексного підходу на рівні теорії та практики. Є нагальна потреба подальшого вдосконалення законодавчих процедур, забезпечення їх прозорості та запобігання зловживанням, зокрема, деталізація понятійного апарату, визначення критеріїв віднесення об'єктів до національної безпеки та оборони, окреслення меж втручання держави у право приватної власності. Такі кроки сприятимуть утвердженню

принципу верховенства права та балансу між приватними й публічними інтересами.

Список використаних джерел

1. Конституція України від 28.06.1996 № 254к/96-ВР. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254к/96-вр#Text>.
2. Цивільний кодекс України від 16.01.2003 № 435-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text>.
3. Земельний кодекс України від 25.10.2001 № 2768-III. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text>.
4. Про правовий режим воєнного стану: Закон України від 12.05.2015 № 389-VIII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/389-19#Text>.
5. Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності: Закон України від 17.11.2009 № 1559-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1559-17#Text>.
6. Про критичну інфраструктуру: Закон України від 16.11.2021 № 1882-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1882-20#Text>.
7. Про національну безпеку України: Закон України від 21.06.2018 № 2469-VIII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2469-19#n355>.
8. Про адміністративну процедуру: Закон України від 17.02.2022 № 2073-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2073-20#Text>.
9. Кодекс адміністративного судочинства України від 06.07.2005 № 2747-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2747-15#Text>.

Стаматіна Марина Владиславівна

адвокат,

член Харківської обласної колегії адвокатів

ПИТАННЯ ПРАКТИЧНОГО ЗАСТОСУВАННЯ НОРМ ЗАКОНУ УКРАЇНИ «ПРО АДМІНІСТРАТИВНУ ПРОЦЕДУРУ» ПРИ ВИРІШЕННІ ПИТАНЬ РЕГУЛЮВАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН ОРГАНАМИ МІСЦЕВОГО САМОВРЯДУВАННЯ

Однією із новел, запроваджених Законом України «Про адміністративну процедуру» (далі по тексту ЗАП), є вимоги до адміністративних актів, які мають на меті забезпечити гарантування ефективних засобів правового захисту осіб.

Статтею 18 ЗАП передбачено, що особа має право на оскарження рішень, дій чи бездіяльності адміністративного органу в порядку адміністративного оскарження відповідно до цього Закону та/або в судовому порядку. Адміністративний орган зобов'язаний повідомити особу про спосіб, порядок і строк оскарження адміністративного акта,

який негативно впливає на право, свободу чи законний інтерес особи.

Абзацом шостим частини 1 статті 71 ЗАП прямо передбачено, що «У заключній частині зазначаються строк набрання адміністративним актом чинності та спосіб визначення такого строку. В адміністративному акті, який негативно впливає на право, свободу чи законний інтерес особи або покладає на неї певний обов'язок, зазначаються строки і порядок його оскарження (у тому числі найменування та місцезнаходження адміністративного органу, який є суб'єктом розгляду скарги, та вид суду, до якого особа може подати позов). У разі якщо подання скарги чи пред'явлення позову не зупиняє дію адміністративного акта, у заключній частині повинна міститися вказівка на такий винятковий правовий наслідок з посиланням на правові підстави для такого винятку.»

На що ж впливає така вимога, встановлена ЗАП, до адміністративного акту? Так, статтею 74 ЗАП встановлено, що адміністративний акт набирає чинності стосовно учасника адміністративного провадження з дня доведення його до відома відповідної особи, якщо інший строк набрання ним чинності не передбачено законом або самим адміністративним актом.

Скарга на адміністративний акт може бути подана *протягом тридцяти календарних днів з дня доведення його до відома особи, яка була учасником адміністративного провадження щодо прийняття зазначеного акта.*

Особа, на право, свободу чи законний інтерес якої негативно впливає адміністративний акт, але яка не була учасником адміністративного провадження, має право подати скаргу на такий адміністративний акт *протягом тридцяти календарних днів з дня, коли вона дізналася або мала дізнатися* про такий вплив (п. 1 ст. 80 ЗАП).

У разі пропущення у зв'язку з хворобою, відрядженням чи з інших поважних причин строку подання скарги, визначеного частиною першою цієї статті, скаржник може звернутися з клопотанням про поновлення строку подання скарги. Звернення про поновлення строку подання скарги може бути подано *протягом десяти робочих днів з дня припинення обставин*, що були поважною причиною пропущення строку подання скарги, але *не пізніше одного року з дня прийняття адміністративного акта*. Скарга, строк подання якої пропущено з поважних причин, подається протягом десяти робочих днів з дня отримання повідомлення про поновлення такого строку.

У разі поновлення строку подання скарги суб'єкт розгляду скарги зазначає про це в окремому рішенні або у рішенні за скаргою із зазначенням поважних причин пропуску строку подання скарги та документів або інших доказів, що підтверджують наявність поважних причин (п. 2 ст. 80 ЗАП).

Скарга, подана з порушенням строку подання без поважних причин, передбачених цією статтею, *залишається без розгляду* (п.3 ст.80 ЗАП).

Строк подання скарги *не вважається пропущеним у разі*

незазначення в адміністративному акті строку та порядку його оскарження (п. 4 ст. 80 ЗАП).

За правилами, встановленими ст.79 ЗАП суб'єктом розгляду скарги є адміністративний орган вищого рівня (з урахуванням особливостей, визначених частиною третьою цієї статті), якщо інший суб'єкт не передбачений законом.

Суб'єктом розгляду скарги, пов'язаної із здійсненням органом місцевого самоврядування делегованого йому повноваження органу виконавчої влади, є центральний орган виконавчої влади, що реалізує державну політику щодо делегованого повноваження.

У разі відсутності адміністративного органу вищого рівня (а у органів місцевого самоврядування – міських, сільських селищних рад такі відсутні) створення комісій з розгляду скарг в порядку адміністративного оскарження є проблемним, оскільки п. 4 ст.79 ЗАП встановлена пряма заборона, а саме: «Посадова особа адміністративного органу, яка прийняла адміністративний акт, процедурне рішення, вчинила дію або допустила бездіяльність, що оскаржується, не бере участі в розгляді скарги». Тобто міський голова, що приймав участь у голосуванні при розгляді питання на пленарному засіданні ради, не може приймати участь у розгляді скарги в порядку адміністративного оскарження на прийнятий за його участі адміністративний акт.

І у такому випадку пунктом 3 статті 79 ЗАП передбачено: «У разі якщо такий адміністративний орган не утворив комісію з розгляду скарг, скарга на адміністративний акт, процедурне рішення, дію чи бездіяльність адміністративного органу *подається до суду відповідно до закону*».

08.11.2024 набув чинності Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо захисту інтересів власників земельних часток (паїв), а також застосування адміністративної процедури у сфері земельних відносин» від 08.10.2024 за №3993-IX, нормами якого було передбачено внесення змін щодо особливостей адміністративного провадження адміністративних справ у сфері земельних відносин до Земельного кодексу України, Лісового кодексу України, та інших законів України.

Стаття 17-2 Земельного кодексу встановила особливості адміністративного провадження, які навряд чи поліпшили умови правозастосування адміністративних процедур, оскільки її нормами передбачено оскарження рішень органів державної влади, Верховної Ради Автономної Республіки Крим, Ради міністрів Автономної Республіки Крим, *органів місцевого самоврядування, їх посадових осіб у сфері земельних відносин здійснюється лише в судовому порядку*, якщо інше не передбачено цим Кодексом, Законом України «Про адміністративну процедуру», іншими нормативно-правовими актами у зазначеній сфері. Тобто, нібито встановили виключення до питань регулювання земельних відносин, але ж наявність зворотного відсилання на ЗАП нівелює це виключення, бо адміністративне оскарження передбачене в ЗАП просто

прямою нормою, згадайте ст. 79 ЗАП «Суб'єктом розгляду скарги, пов'язаної із здійсненням органом місцевого самоврядування делегованого йому повноваження органу виконавчої влади, є центральний орган виконавчої влади, що реалізує державну політику щодо делегованого повноваження». По кожному абзацу ст. 17-2 ЗК України наявні питання, відповіді на які неможливо однозначно сформулювати. Як посадова особа, яка є відповідальною за застосування законодавства про адміністративну послугу має застосовувати такі подекуди взаємовиключні та різні норми?

Суд Європейського Союзу вважає, що принципи юридичної визначеності й легітимних очікувань означають, що «наслідки законодавства Спільноти мають бути зрозумілими та очікуваними для тих, на кого воно поширюється» («Amministrazione delle finanze dello Stato v. SRL Meridionale Industria Salumi and Others», справа № 212-217/80, п. 10); або «що законодавство має бути зрозумілим і чітким, і що його застосування має бути передбачним для усіх зацікавлених сторін» («Europaisch-Iranische Handelsbank AG v. Council of the European Union», справа № T-434/11, п. 93; «France v. Commission», справа № C-325/91, п. 26). Конституційний Суд України у своєму рішенні від 29 червня 2010 року № 17-рп/2010 констатував, що одним із елементів верховенства права є принцип правової визначеності, у якому стверджується, що обмеження основних прав людини та громадянина і втілення цих обмежень на практиці допустиме лише за умови забезпечення передбачуваності застосування правових норм, встановлюваних такими обмеженнями. Тобто обмеження будь-якого права повинне базуватися на критеріях, які дадуть змогу особі відокремлювати правомірну поведінку від протиправної, передбачати юридичні наслідки своєї поведінки.

Виходячи з вищевикладеного, роз'яснення порядку оскарження є важливою частиною адміністративного акту і не дотримання такої вимоги тягне правову невизначеність для перспектив його оскарження протягом тривалого часу, що є обтяжливим для адміністративного органу.

Станіславський Валерій Петрович
кандидат юридичних наук, доцент,
доцент кафедри земельного та аграрного права
Національного юридичного університету
імені Ярослава Мудрого

ПРАВОВІ ПРОБЛЕМИ ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ ДОГОВОРУ ОРЕНДИ ЗЕМЛІ ТА ДОДАТКОВОЇ УГОДИ

Згідно з аналізом застосування статей 210, 640, 654 Цивільного кодексу України (далі – ЦК України), статей 14, 18, 20, 30 Закону України

«Про оренду землі» від 06.10.1998 № 161-XIV (далі – Закон № 161-XIV) та статті 125 Земельного кодексу України (далі - ЗК України) у редакціях, чинних на час виникнення спірних правовідносин до 01.01.2013, з виконання вимоги закону про державну реєстрацію договору оренди землі, вчинення такого правочину у певній формі як додаткова угода до договору оренди землі, визначення змісту запису про державну реєстрацію зміни договору оренди земельної ділянки моменту виникнення у сторін такої додаткової угоди обумовлених нею прав і обов'язків, виникли проблемні питання відсутності належної норми права, яка дозволила забезпечити завершеність правового регулювання цих спірних правовідносин. Такі правові прогалини стали підставою для передачі деяких справ на розгляд Великої Палати Верховного Суду (справа № 925/457/23).

Норми ЦК України, ЗК України та інших законів, що регулюють правовідносини з приводу права користування земельною ділянкою, яке є нерухомим майном, визначають особливий правовий режим цих правовідносин.

Право користування земельною ділянкою виникає на підставі правочину за договором з власником цієї земельної ділянки або особою, якій ця земельна ділянка була передана власником, а також право користування земельною ділянкою може виникати на інших підставах, встановлених законом, заповітом або рішенням суду.

Укладаючи договір оренди земельної ділянки (землі) кожна сторона своїми діями намагається досягти певної для себе мети з приводу набуття або зміни чи припинення відповідних прав та обов'язків у правовідносинах щодо оренди земельної ділянки (землі), які мають свої особливості щодо оренди земельної ділянки (землі) що регулюються спеціальним законом, таким як Закон України «Про оренду землі» № 161-XIV, з урахуванням загальних положень ЦК України та ЗК України, що пов'язані з орендою землі.

Власник земельної ділянки, який є орендодавцем за договором, укладаючи договір оренди земельної ділянки (землі), намагається досягти певного результату від надання своєї земельної ділянки (землі) в оренду, який полягає в отриманні від орендаря плати за користування і володіння орендованою земельною ділянкою, визначення певного строку користування земельною ділянкою, що є строком дії договору оренди та дотримання інших умов, що визначені договором оренди земельної ділянки (землі).

В свою чергу, орендар земельної ділянки, укладаючи договір оренди земельної ділянки (землі), намагається досягти свого певного результату від отримання земельної ділянки (землі) в оренду, який полягає в її фактичному отриманні, визначення певного строку її володіння і користування, що необхідно орендареві для проведення підприємницької або інших видів діяльності та дотримання інших умов, що визначені договором оренди земельної ділянки (землі).

Слід звернути увагу, що до 01.01.2013 державна реєстрація договорів оренди земельних ділянок проводилася територіальними органами земельних ресурсів Державного комітету із земельних ресурсів, який був надалі реорганізований у Державне земельне агентство (надалі - орган земельних ресурсів), відповідно до Порядку ведення Поземельної книги і Книги записів про державну реєстрацію державних актів на право власності на земельну ділянку та на право постійного користування земельною ділянкою, договорів оренди землі, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 09.09.2009 року № 1021 (надалі – Порядок ведення Поземельної книги та Порядок ведення Книги записів про державну реєстрацію).

Таким чином, до 01.01.2013 право оренди земельної ділянки, на підставі укладеного договору, виникає з моменту державної реєстрації договору оренди земельної ділянки (землі), що в свою чергу відображало момент державної реєстрації права оренди земельної ділянки, де у розділі 4 Книги записів про державну реєстрацію договорів оренди землі за відповідною формою зазначалася інформація про номер та дату державної реєстрації, про орендодавця, про орендаря, про земельну ділянку (місце розташування, кадастровий номер, площа, цільове призначення, обмеження, обтяження), про строк договору оренди. У свою чергу у розділі 4 Поземельної книги за відповідною формою зазначалися відомості про договір оренди земельної ділянки (у вигляді інформації про дату підписання, номер договору, строк дії, нотаріальне посвідчення), відомості про державну реєстрацію договору оренди земельної ділянки (у вигляді інформації про найменування органу, що зареєстрував договір, про дату державної реєстрації, про реєстраційний номер, про посаду особи, яка зареєструвала договір, її прізвище та ініціали особи, про дату внесення змін (скасування), про суть змін, про підставу внесення змін (скасування) запису, про посаду особи, яка внесла зміни (скасувала) запис, її підпис, прізвище та ініціали). Так, відповідно до пункту 11 Порядку ведення Книги записів про державну реєстрацію у редакції, чинній до 01.01.2013, дата внесення запису до розділу Книг записів є датою державної реєстрації документа, що посвідчує право на земельну ділянку.

Момент державної реєстрації договору оренди земельної ділянки (землі), відображав момент державної *реєстрації права* оренди земельної ділянки, що відповідає змісту норми, яка міститься у статті 125 ЗК України, відповідно до якої право власності на земельну ділянку, а також право постійного користування та *право оренди* земельної ділянки виникають з моменту державної *реєстрації цих прав*. Зазначена вимога також визначена у частині 1 статті 182 ЦК України, згідно якої право власності та інші *речові права* на нерухомі речі, обтяження цих прав, їх виникнення, перехід і припинення підлягають державній реєстрації. Однак, з урахуванням викладених норм поняття «*державна реєстрація договору*» та «*державна реєстрація речового права*» різняться між собою, про що

також зазначила у своїх висновках Велика Палата Верховного Суду у постанові від 18 квітня 2023 року по справі № 357/8277/19.

Правочин підлягає державній реєстрації лише у випадках, встановлених законом. Такий правочин є вчиненим з моменту його державної реєстрації.

Велика Палата Верховного Суду у висновку, викладеного у постанові від 15 січня 2020 року у справі № 322/1178/17, звертала увагу на те, що оскільки моменти укладення договору оренди землі та набрання ним чинності збігалися, то моментом укладення договору оренди землі на час дії частини 3 статті 640 ЦК України (до 01.01.2013) вважалася саме його державна реєстрація, якщо сторони договору не передбачили в договорі іншого релевантного вирішення спорів щодо договору оренди землі, укладеного до 01.01.2013.

Метою укладення будь-якого цивільного правочину є отримання певних правових наслідків через реалізацію сторонами своїх суб'єктивних прав та обов'язків. Правочин, укладений без наміру створення правових наслідків, які ним обумовлені, є фіктивним, про що також було зауважено у висновках Великої Палати Верховного Суду у постанові від 18.04.2023 року у справі № 357/8277/19.

Цивільні права та обов'язки, на досягнення яких було спрямоване волевиявлення сторін під час укладення договорів оренди, набуваються після відповідної державної реєстрації.

Отже, для визначення початку перебігу та закінчення строку дії договору оренди землі, укладеного до 01.01.2013, має значення не момент його підписання, а момент вчинення реєстраційних дій, з якими закон пов'язує набрання чинності договору, а саме можливість реалізації сторонами своїх суб'єктивних прав та обов'язків.

ЦК України, ЗК України, Закон № 161-XIV та законодавство в цілому, не містить норм які зобов'язують забезпечити державну реєстрацію договору оренди на орендаря або на орендодавця. Отже, якщо у договорі не передбачено обов'язок провести або забезпечити державну реєстрацію договору оренди на орендаря або на орендодавця, а також не передбачені строки її проведення, зазначені дії щодо державної реєстрації договору оренди можуть бути проведені будь-якою стороною договору, яка є найбільш зацікавлена в скорішому набрання чинності договору. Зазвичай на практиці при укладанні первісного договору оренди землі зацікавленою стороною є орендатор, якому необхідно отримати земельну ділянку для здійснення своїх потреб.

Однак, Велика Палата Верховного Суду вважає, що обов'язок забезпечити державну реєстрацію договору оренди покладено на орендаря (постанова від 15.01.2020 у справі № 322/1178/17, від 18.04.2023 у справі № 357/8277/19) зазначає, що Першим протоколом до Конвенції про захист прав людини і основоположних свобод від 04.11.1950 року та рішенням Європейського суду з прав людини від 24.06.2003 року «Стретч проти Сполученого Королівства» (Stretch vs.

The United Kingdom, заява № 44277/98) встановлено, що «правомірні очікування» мають статус майна і позбавлення сторони правовідносин її правомірних очікувань є неприпустимим.

Разом з тим, у постанові від 18.04.2023 у справі № 357/8277/19, Велика Палата Верховного Суду вважає, що сторона договору оренди (орендар) після його укладення першою отримує легітимні сподівання та правомірні очікування на законне завершення такої процедури, а також реалізацію права користування земельною ділянкою протягом усього погодженого строку за умови належного виконання сторонами договору його умов.

Таким чином, на момент дії статті 18, 20 Закону № 161-XIV у редакції, чинній до 01.01.2013, вимога цього закону про державну реєстрацію договору оренди землі є складовою вимоги до вчинення такого правочину у певній формі, яка передбачає набрання чинності цього договору, а саме можливість реалізації сторонами своїх суб'єктивних прав та обов'язків, з моменту його державної реєстрації, який має вчинятися у формі, встановленій законом (до 01.01.2013 державна реєстрація договорів оренди земельних ділянок проводилася територіальними органами земельних ресурсів, відповідно до Порядку ведення Поземельної книги та Порядку ведення Книги записів про державну реєстрацію) та у письмовій формі, що відповідає змісту істотних умов договору оренди землі.

Список використаних джерел

1. Цивільний кодекс України : Закон України від 16 січня 2003 р. № 435-IV. *Відомості Верховної Ради України*. 2003. № 40–44. Ст. 356. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15>.
2. Земельний кодекс України : Закон України від 25 жовтня 2001 р. № 2768-III. *Відомості Верховної Ради України*. 2002. № 3-4. Ст. 27. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text>.
3. Про оренду землі. Закон України від 6 жовтня 1998 р. № 161-XIV. *Відомості Верховної Ради України*. 1998. № 46-47. Ст. 280. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/161-14#Text>.
4. Єдиний державний реєстр судових рішень. *Державне підприємство «Інформаційні судові системи»* : офіц. веб-сайт. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/> (дата звернення: 27.03.2025).
5. Про затвердження порядків ведення Поземельної книги і Книги записів про державну реєстрацію державних актів на право власності на земельну ділянку та на право постійного користування земельною ділянкою, договорів оренди землі : постанова Кабінету Міністрів України від 09 вересня 2009 р. № 1021. *Офіційний вісник України*. від 09.10.2009. 2009. № 75, стор. 81, стаття 2557. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1021-2009-%D0%BF#Text>.
6. Про ратифікацію Конвенції про захист прав людини і основоположних свобод 1950 року, Першого протоколу та протоколів №

2, 4, 7 та 11 до Конвенції : Закон України від 17 липня 1997 р. № 475/97-ВР. *Відомості Верховної Ради України*. 1997. N 40. Ст. 263. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/475/97-%D0%B2%D1%80#Text>.

7. Конвенція про захист прав людини і основоположних свобод: Міжнародний документ від 04.11.1950 р. *Урядовий кур'єр*. 17.11.2010. № 215. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/995_004#Text.

8. Рішення Європейського суду з прав людини у справі «Стретч проти Сполученого Королівства» (Stretch vs. The United Kingdom) від 24.06.2003 (заява № 44277/98) [Електронний ресурс] // CASE OF STRETCH v. THE UNITED KINGDOM - [Ukrainian Translation] by the COE Human Rights Trust Fund (Application no. 44277/98): Judgment European Court of Human Rights, 24 June 2003. HUDOC / European Court of Human Rights. URL: [https://hudoc.echr.coe.int/eng#{%22itemid%22:\[%22001-117564%22\]}](https://hudoc.echr.coe.int/eng#{%22itemid%22:[%22001-117564%22]}) (Last accessed: 27.03.2025).

Суєтнов Євгеній Павлович

кандидат юридичних наук, доцент,
завідувач кафедри екологічного права
Національного юридичного університету
імені Ярослава Мудрого

ЗАКОНОДАВЧІ НОВЕЛИ ПРИМУСОВОГО ВІДЧУЖЕННЯ ПРИВАТНИХ ЗЕМЕЛЬ В УМОВАХ ВОЄННОГО СТАНУ

З початком повномасштабного російського вторгнення 24.02.2022 р. Президентом України було введено воєнний стан, який продовжується й донині. Із цього часу правове регулювання суспільних відносин, у тому числі земельних, зазнало суттєвих змін. Не обійшли такі зміни і питання примусового відчуження приватних земель.

Нагадаємо, що згідно зі ст. 41 Конституції України ніхто не може бути протиправно позбавлений права власності, яке є непорушним. Примусове відчуження об'єктів права приватної власності може бути застосоване лише як виняток з мотивів суспільної необхідності, на підставі і в порядку, встановлених законом, та за умови попереднього і повного відшкодування їх вартості. Примусове відчуження таких об'єктів з наступним повним відшкодуванням їх вартості допускається лише в умовах воєнного чи надзвичайного стану.

Порядок примусового відчуження приватних земель з мотивів суспільної необхідності поза умовами воєнного чи надзвичайного стану врегульовано ст.ст. 146, 147 Земельного кодексу України та Законом України «Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності» від 17.11.2009 р., який, як указано в його преамбулі, визначає правові, організаційні та

фінансові засади регулювання суспільних відносин, що виникають у процесі такого відчуження.

Процедура відчуження полягає в тому, що орган виконавчої влади чи орган місцевого самоврядування за своєю ініціативою або ж з ініціативи відповідних суб'єктів приймає рішення про викуп земельної ділянки та розміщеної на ній нерухомості для певної суспільної потреби, переліченої у ч. 1 ст. 7 Закону (забезпечення національної безпеки і оборони; будівництво, капітальний ремонт, реконструкція й обслуговування лінійних об'єктів та об'єктів транспортної і енергетичної інфраструктури; створення міських парків, будівництво дошкільних навчальних закладів, майданчиків відпочинку, стадіонів та кладовищ; створення територій та об'єктів природно-заповідного фонду тощо) та надсилає їхньому власникові письмове повідомлення з інформацією щодо об'єктів викупу, їх місцезнаходження, площі та кадастрового номера земельної ділянки, категорії земель, мети й умов викупу (орієнтовна викупна ціна, строк викупу, джерело фінансування пов'язаних із цим витрат), відомостей про земельну ділянку і нерухомість, які можуть бути надані замість викуплених, та ін. Після отримання повідомлення власник надає згоду на викуп або відмовляється від нього. У випадку згоди між власником і представником органу, який прийняв рішення, проводяться переговори щодо умов викупу, за наслідками яких між сторонами укладається договір купівлі-продажу, міни або будь-який інший правочин, що передбачає передачу права власності. У разі ж незгоди власника з викупом об'єктів для суспільних потреб вони згідно з ч. 1 ст. 15 Закону за рішенням суду можуть бути відчужені примусово з мотивів суспільної необхідності для задоволення деяких суспільних потреб, зазначених у ч. 1 ст. 7 Закону.

Потрібно зауважити, що згідно з Кодексом адміністративного судочинства України справи про примусове відчуження земельної ділянки та інших нерухомих об'єктів з мотивів суспільної необхідності розглядаються та вирішуються апеляційним адміністративним судом за місцем розташування нерухомого майна, що підлягає примусовому відчуженню. Тоді як судом апеляційної інстанції у цих справах є Верховний Суд (частини 2 і 6 ст. 267).

Щодо примусового відчуження приватних земель в умовах воєнного чи надзвичайного стану, то це питання, крім законів України «Про правовий режим воєнного стану», «Про правовий режим надзвичайного стану» та Земельного кодексу України, врегульовано Законом України «Про передачу, примусове відчуження або вилучення майна в умовах правового режиму воєнного чи надзвичайного стану» від 17.05.2012 р., який згідно з преамбулою визначає механізм передачі, примусового відчуження майна у юридичних та фізичних осіб для потреб держави в умовах правового режиму воєнного чи надзвичайного стану.

Відповідно до положень указанного Закону примусове відчуження майна в умовах правового режиму воєнного чи надзвичайного стану

може здійснюватися з попереднім повним відшкодуванням його вартості. У разі неможливості попереднього повного відшкодування таке майно примусово відчужується з наступним повним відшкодуванням його вартості (частини 1 і 2 ст. 3).

За загальним правилом, примусове відчуження майна у зв'язку із запровадженням та виконанням заходів правового режиму воєнного стану здійснюється за рішенням військового командування, погодженим відповідно з органом військового управління, визначеним Міністерством оборони України, Радою міністрів Автономної Республіки Крим, обласною, районною, Київською чи Севастопольською міською державною адміністрацією або виконавчим органом відповідної місцевої ради. Про примусове відчуження майна складається акт, у якому зазначається назва військового командування та органу, що погодив рішення про примусове відчуження або прийняв таке рішення, відомості про власника (власників) майна та документ, що встановлює право власності на майно (у разі наявності), опис майна, достатній для його ідентифікації, та сума виплачених коштів (у разі попереднього повного відшкодування вартості майна) (ч. 1 ст. 7).

Останнім часом до вказаного Закону було внесено низку змін і доповнень, зокрема щодо примусового відчуження майна, приватизованого у період дії воєнного стану; майна, що використовується чи може використовуватися для забезпечення діяльності підприємств оборонно-промислового комплексу України; щодо забезпечення діяльності об'єктів критичної інфраструктури під час дії воєнного стану тощо. Але найбільш резонансними виявилися зміни до цього Закону, запропоновані в законопроекті № 9549 від 01.08.2023 р. щодо використання земельних ділянок для розбудови цифрової інфраструктури. Розглянемо його детальніше.

У попередній редакції цей проект Закону мав назву «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо спрощення процедури відведення земельних ділянок для розвитку цифрової інфраструктури», і згідно з пояснювальною запискою розроблявся з метою спрощення процедури отримання постачальниками електронних комунікаційних послуг та/або мереж права на користування земельними ділянками для розгортання й експлуатації електронних комунікаційних мереж та/або інфраструктури для забезпечення покриття населення України зв'язком четвертого покоління й мобільним високошвидкісним Інтернетом. Цим законопроектом фактично пропонувалося внести зміни до деяких законодавчих актів, що регулюють земельні відносини, щодо скорочення строків розгляду клопотань постачальників електронних комунікаційних послуг та/або мереж щодо відведення земельних ділянок, передачі їх в оренду, розробки та затвердження нормативної грошової оцінки земельних ділянок та прийняття рішень за результатами розгляду таких клопотань, а також скорочення строку оприлюднення проектів таких рішень.

На підставі огляду первинного тексту цього проекту, можна переконатись, що він дійсно передбачав певні незначні зміни до відповідного законодавства, у тому числі земельного, пов'язані з досягненням проголошеної мети – спрощення процедури отримання прав на користування земельними ділянками постачальниками електронних комунікаційних послуг і мереж. Кардинальні метаморфози тексту законопроекту відбулися на етапі його узгодження та прийняття, адже його назву було змінено на проект Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо спрощення процедури відведення земельних ділянок для розвитку цифрової інфраструктури» та найголовніше – додано велику кількість незрозумілих і дискусійних положень.

Не маючи на меті аналізувати всі такі положення, зосередимо увагу лише на тих, які стосуються внесення змін до вищезгаданого Закону України «Про передачу, примусове відчуження або вилучення майна в умовах правового режиму воєнного чи надзвичайного стану». Так, у законопроекті пропонується преамбулу Закону викласти в такій редакції: «Цей Закон визначає механізм передачі, примусового відчуження або вилучення майна для потреб держави в період дії правового режиму воєнного чи надзвичайного стану у юридичних та фізичних осіб, територіальних громад, а також нерозподілених земельних ділянок, невитребуваних земельних часток (паїв) та особливості передачі в користування таких земельних ділянок». Як бачимо, коло суб'єктів і об'єктів такого примусового відчуження має суттєво розширитися.

Далі, проектом пропонується додати до Закону абсолютно нову статтю – 14¹, яка визначає особливості примусового відчуження земельних ділянок, іншого нерухомого майна з мотивів суспільної необхідності в умовах воєнного стану для розміщення об'єктів оборонно-промислового комплексу та об'єктів інфраструктури в Ужгородському районі Закарпатської області. Відповідно до цієї статті у період дії правового режиму воєнного стану в Україні земельні ділянки та інші об'єкти нерухомого майна, які перебувають у приватній, комунальній власності, нерозподілені земельні ділянки, невитребувані земельні частки (паї) розташовані в Ужгородському районі Закарпатської області, можуть бути примусово відчужені з мотивів суспільної необхідності за рішенням Закарпатської обласної державної адміністрації на умовах та в порядку, визначених цією статтею, для розміщення відповідних об'єктів, а саме:

1) об'єктів будівництва, нерухомого майна, комплексів будівель і споруд, виробничих потужностей і їх частин, інженерних споруд, необхідних для функціонування та діяльності підприємств, які мають стратегічне значення для економіки та безпеки держави та/або визначені такими, що є критично важливими для функціонування економіки та забезпечення життєдіяльності населення в особливий період у сфері оборонно-промислового комплексу;

2) індустріальних парків для розміщення релокованих (переміщених) підприємств, які мають стратегічне значення для економіки та безпеки держави, та/або їх виробничих потужностей і їх частин та/або підприємств, які визначені такими, що є критично важливими для функціонування економіки та забезпечення життєдіяльності населення в особливий період;

3) лінійних об'єктів транспортної інфраструктури (доріг загального користування державного значення, мостів, естакад) та об'єктів, необхідних для їх експлуатації.

Ініціаторами примусового відчуження земельних ділянок та іншого нерухомого майна для розміщення перелічених об'єктів можуть бути центральні органи виконавчої влади, органи місцевого самоврядування, Генеральний штаб Збройних Сил України, а також відповідні підприємства, які здійснюватимуть будівництво, експлуатацію об'єктів, для розміщення яких здійснюється примусове відчуження. Такі суб'єкти звертаються із заявою про примусове відчуження земельної ділянки та іншої нерухомості до Закарпатської обласної державної адміністрації, яка розглядає цю заяву та звертається до Кабінету Міністрів України для прийняття рішення про включення цього суб'єкта до відповідного переліку.

Отримавши позитивне рішення Кабінету Міністрів України, Закарпатська обласна державна адміністрація приймає рішення про підготовку матеріалів для примусового відчуження земельних ділянок та інших об'єктів нерухомого майна та повідомляє їхнього власника, який може надати свою згоду, і тоді між ними укладається договір купівлі-продажу, або відмовитися від продажу, і тоді Закарпатська обласна державна адміністрація приймає рішення про примусове відчуження та звертається до суду з позовом. Вартість відчужуваного майна виплачується протягом одного місяця з дня набрання чинності рішенням суду про їх примусове відчуження. Оскарження до суду або адміністративного органу рішень Закарпатської обласної державної адміністрації про підготовку матеріалів для примусового відчуження земельних ділянок та іншого нерухомого майна та про їх примусове відчуження не допускається.

Слід зазначити, що 21.08.2024 р., після певного узгодження, проаналізований Закон було прийнято і направлено на підпис Президенту України, який, однак, його не підписав і 25.10.2024 р. повернув зі своїми пропозиціями. На переконання Президента, Закон не може бути підписаний, оскільки він не відповідає Конституції та законам України, створює ризики порушення прав і законних інтересів фізичних та юридичних осіб, держави. Одним з аргументів такої позиції було те, що встановлення особливого порядку примусового відчуження в період воєнного стану майна, яке розташовано на території окремої адміністративно-територіальної одиниці України, ставить власників такого майна в різні правові умови порівняно з власниками майна, яке в

умовах воєнного стану підлягає примусовому вилученню на території інших адміністративно-територіальних одиниць, що є безумовним порушенням закріплених Конституцією України гарантій рівності всіх суб'єктів права власності перед законом (ст. 13). Також було вказано на порушення вимог досягнення збалансованості і соціально-економічного розвитку регіонів як засад територіального устрою України (ст. 132), порушення принципу юридичної визначеності як одного з елементів принципу верховенства права (ст. 8), корупційні ризики тощо.

Проте зовсім нещодавно, 25.03.2025 р., так само після узгоджувальних процедур і доопрацювань, які по суті нічого не змінили, цей Закон було проголосовано повторно та знову направлено на підпис Президенту України. Ця подія викликала вкрай негативні відгуки з боку фахівців та значний резонанс у медіа, де вказаний Закон уже охрестили таким, що «забирає землю без суду». Тож, чекаємо на подальші кроки Президента України та щиро сподіваємось, що цей Закон і цього разу не буде підписано.

Таким чином, на підставі проведеного дослідження можна зробити висновок, що в умовах воєнного стану питання примусового відчуження приватних земель набувають особливої гостроти. Навіть стислий огляд окремих положень законопроекту № 9549 свідчить про те, що, прикриваючись воєнним станом, законодавці намагаються реалізувати інші цілі, бо врегульовані ним суспільні відносини мали б підпадати під дію Закону України «Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності», а не Закону України «Про передачу, примусове відчуження або вилучення майна в умовах правового режиму воєнного чи надзвичайного стану». Суттєва відмінність між ними полягає насамперед у тому, що перший, діючи поза рамками правового режиму воєнного стану, більш ґрунтовно захищає права приватних власників, передбачаючи для них обов'язкове попереднє та повне відшкодування вартості відчужуваного майна, а також гарантії, пов'язані з оцінкою майна, оскарженням рішень тощо. Натомість інший, діючи в умовах воєнного стану, значно спрощує процедуру і дозволяє примусово відчужувати приватну землю та іншу нерухомість з наступним відшкодуванням їхньої вартості та позбавляючи власників інших важливих гарантій.

Таш'ян Роман Іванович

доктор юридичних наук, доцент,
заступник декана факультету прокуратури,
доцент кафедри цивільного права
Національного юридичного університету
імені Ярослава Мудрого

ДЕЯКІ ПИТАННЯ РОЗМЕЖУВАННЯ ЮРИСДИКЦІЇ У ЗЕМЕЛЬНИХ СПОРАХ (НА ПРИКЛАДІ ОРЕНДНИХ ВІДНОСИН)

Проблематика судової юрисдикції завжди перебувала у центрі уваги правників.

Відповідно до статті 6 Конвенції про захист прав людини і основоположних свобод, кожен має право на справедливий і публічний розгляд його справи упродовж розумного строку незалежним і безстороннім судом, встановленим законом, який вирішить спір щодо його прав та обов'язків цивільного характеру або встановить обґрунтованість будь-якого висунутого проти нього кримінального обвинувачення.

Ст. 2 КАС України закріплює, що завданням адміністративного судочинства є справедливе, неупереджене та своєчасне вирішення судом спорів у сфері публічно-правових відносин з метою ефективного захисту прав, свобод та інтересів фізичних осіб, прав та інтересів юридичних осіб від порушень з боку суб'єктів владних повноважень.

Таким чином, визначальною рисою адміністративних правовідносин є владне підпорядкування однієї сторони цих відносин іншій стороні.

У свою чергу ст. 2 ЦПК України, ст. 2 ГПК України зазначають (з деякими відмінностями), що завданням судочинства є захист порушених, невизнаних або оспорюваних прав, свобод чи інтересів фізичних осіб, прав та інтересів юридичних осіб, інтересів держави. Відповідно, визначальною рисою є відсутність підпорядкування учасників приватно-правових відносин.

Здавалося б, юрисдикція розмежована чітко й однозначно. Проте у судовій практиці регулярно виникають складнощі, про що свідчать численні випадки закриття провадження Верховним Судом з підстав порушення юрисдикції.

Слід зазначити, що однією з основних причин цього є те, що значна частина правовідносин виникають, змінюються, припиняються на підставі не одного юридичного факту, а на підставі юридичного складу. У свою чергу, останній містить декілька юридичних фактів, частина яких належить до сфери приватного права, а частина – до публічного. Відповідно, у судовій практиці регулярно виникають питання щодо суду, до юрисдикції якого належить той чи інший земельний спір.

Як приклад, візьмемо спори з оренди землі. Сам договір найму (оренди) є класичним приватно-правовим договором передання майна в користування за плату. Дефініція договору оренди закріплена у ст. 13 Закону України «Про оренду землі», відповідно до якої це договір, за яким орендодавець зобов'язаний за плату передати орендареві земельну ділянку у володіння і користування на певний строк, а орендар зобов'язаний використовувати земельну ділянку відповідно до умов договору та вимог земельного законодавства. Таким чином, договір оренди землі є приватно-правовим договором, тобто розгляд відповідних

спорів повинен здійснюватись у цивільній або господарській юрисдикціях.

У той же час, набуттю права оренди певних категорій земель передують сукупність інших юридичних фактів, які можуть мати й публічно-правову природу. Перш за все, це стосується оренди землі, що перебуває у державній або комунальній власності. На даний час можна констатувати, що при встановленні належної юрисдикції визначальним буде питання, яке порушуване право захищається. Якщо право оренди вже виникло, то спір повинен розглядатися у межах приватно-правової юрисдикції. Оспорювання ж рішень органів публічної влади про передання земельної ділянки в оренду іншим особам або про припинення прав орендаря не є ефективним способом захисту. Таким чином, завдяки такому підходу Великою Палатою Верховного Суду більшість орендних спорів було віднесено до цивільної або господарської юрисдикцій. З цим слід повністю погодитись, оскільки відносини оренди мають приватно-правовий характер, навіть якщо в них беруть участь органи публічної влади. Для таких відносин визначальними є юридична рівність та майнова самостійність.

Певними винятками є ситуації, коли право оренди ще не виникло, і відповідно, його не можна захистити. Як приклад, можна навести справу № 910/20323/17, в якій Велика Палата Верховного Суду дійшла висновку, що з моменту укладення між землекористувачем та органом місцевого самоврядування договору оренди землі припиняються адміністративні відносини між цими суб'єктами, та в подальшому виникають договірні відносини, які характеризуються рівністю їх учасників та свободою договору. Таким чином, оскільки у справі фактично речове право на земельну ділянку не виникло через нереалізацію оспорюваного розпорядження, то відсутній спір про право цивільне, а спір належить до публічно-правових (постанова від 29.01.2019 р.)

Таким чином, можна зробити висновок, що на сьогоднішній день у судовій практиці склалися усталені підходи щодо визначення належних юрисдикцій розгляду спорів з оренди землі. У той же час, постійний розвиток земельних відносин потребує від юридичної науки подальших пошуків рішень нових викликів часу.

Тимощук Віктор Павлович
кандидат юридичних наук,
старший науковий співробітник
Інституту держави і права
імені В. М. Корецького НАН України

ПРО ВАЖЛИВІСТЬ ЗАГАЛЬНОЇ АДМІНІСТРАТИВНОЇ ПРОЦЕДУРИ ДЛЯ «ЗЕМЕЛЬНОЇ СФЕРИ»

У дискусії про вид судової юрисдикції в земельних спорах відповідь залежить від того, що відносити до «земельних спорів». Якщо йдеться про спори щодо цивільних правочинів (купівля-продаж, дарування тощо, зокрема, у відносинах між приватними особами) і їх оскарження, то це, очевидно, цивільна юрисдикція. Якщо ж йдеться про публічно-правові відносини, де однією зі сторін є «адміністративний орган» (у термінології Закону України «Про адміністративну процедуру» (далі – ЗАП)) / «суб'єкт владних повноважень» (у термінології КАСУ), що виникали на підставі адміністративного акта, то це предмет адміністративної юрисдикції. Адже прийняття рішень про відведення земельної ділянки з державної чи комунальної власності у приватну власність чи в користування, державна реєстрація земельних ділянок, за українським законодавством це є адміністративні послуги. За ЗАП – це адміністративні справи, функції публічної адміністрації (див.: ч. 1 ст. 1, пункти 1-3, 11 ч. 1 ст. 2 ЗАП). Адміністративні органи вирішують адміністративні справи шляхом прийняття адміністративних актів. За КАСУ це також адміністративні справи (п. 2 ч. 1 ст. 4). Отже, у разі судового оскарження це адміністративна юрисдикція, адже відбувається оскарження адміністративного акта. Надавати оцінку правомірності змісту адміністративного акта та/або дотримання адміністративної процедури має суд адміністративний.

Специфічна ситуація може полягати у справах щодо державної реєстрації земельних ділянок на підставі цивільних правочинів, що залежить від стратегії захисту позивача. Якщо особа оспорує первинний правочин між приватними особами, а не саме рішення державного реєстратора (адміністративний акт), то це буде цивільна юрисдикція. Але якщо особа буде оскаржувати рішення державного реєстратора, то його правомірність знову таки має перевіряти адміністративний суд.

Розглядаючи проблематику земельних правовідносин варто звернутися до питання: чому ЗАП є дуже корисним регулюванням для земельної сфери (у якій варто розрізняти дві різні групи відносин: відведення земельних ділянок і державну реєстрацію земельних ділянок).

По-перше, тому що відведення земельних ділянок є однією з найскладніших і часом найконфліктніших категорій справ. Зокрема, тут досить складна доказова база, власне процедура розгляду і вирішення, коли в органі місцевого самоврядування (ОМС) заява, що подається через ЦНАП, проходить основне опрацювання в профільному виконавчому органі місцевої ради, потім в депутатській комісії, і врешті адміністративний акт приймається на сесії місцевої ради. У цій категорії справ є часті відмовні рішення. ЗАП допомагає зробити розгляд і вирішення цих справ позитивно орієнтованим, адже спрямовує адміністративний орган (АО) до належного встановлення всіх обставин справи, до активної ролі АО на основі принципу офіційності, гарантує право особи на участь (ст. 17 та ін.). Таким чином ЗАП забезпечує

реалізацію прав заявника, що прагне законно отримати земельну ділянку.

По-друге, ЗАП захищає і публічний інтерес. Саме у ЗАП запроваджено механізм залучення заінтересованих осіб до справи. Рішення щодо землі, особливо щодо відведення під будівництво, можуть викликати супротив частини громадян, зокрема, сусідів потенційної забудови. Тому ОМС (та й Держгеокадастр чи МДА, які також розпоряджаються певними землями) може за ЗАП мінімізувати конфлікт і збалансовано вирішити справу. Адже якщо є ризики негативного впливу на законні інтереси інших осіб (через погіршення громадської інфраструктури: сквери, дитячі майданчики, місця паркування чи навіть доступ сонячного світла та краєвид тощо), то ЗАП зобов'язує збалансовувати такі рішення. Адміністративному органу (АО) треба встановити потенційних заінтересованих осіб, повідомити їх про справу та про право участі, залучити до провадження. Прозора взаємодія з заявником та заінтересованими особами веде до найбільш збалансованого рішення. Врешті, навіть якщо рішення буде негативним для заінтересованих осіб, то ці негативні наслідки теж треба мінімізувати (ч. 2 ст. 11). До речі, такий процедурний механізм як «слухання» (статті 66-68 ЗАП) може забезпечити високий рівень прозорості та суспільної легітимності рішення, адже позиції усіх учасників провадження будуть взаємно відкриті. А механізм розгляду справ з великою кількістю учасників (ст. 59 ЗАП) може суттєво спростити провадження для самого адміністративного органу.

По-третє, прозора процедура розгляду справи за участі заінтересованих осіб є позитивом і для заявника-інвестора. Адже усі ризики будуть вчасно з'ясовані адміністративним органом. Треба нагадати, що «заінтересовані особи» – це не будь-хто, а обмежене коло осіб, на права та законні інтереси яких може негативно вплинути адміністративний акт (див. п. 2 ч. 1 ст. 27 ЗАП). Тобто це не можуть бути «випадкові люди», яких «змотивують» на протидію заявнику. Більше того, у ЗАП є добра норма в абзаці третьому ч. 1 ст. 63, за якою АО інформує учасника про можливі негативні наслідки його неучасті у провадженні, у тому числі у разі оскарження адміністративного акта. Таким чином, якщо спочатку особа (особи) проігнорує своє право на участь, то при оскарженні і суб'єкт розгляду скарги за ЗАП, і суд мають це враховувати та, як правило, відмовляти у захисті. Адже приватні особи теж повинні користуватися своїми правами вчасно, тобто добросовісно.

Цінним є також інструмент адміністративного оскарження за ЗАП адміністративних актів (АА). Знову таки, це передусім важливо щодо актів у земельній сфері, які приймаються місцевими радами, адже щодо останніх немає вищих адміністративних органів, і раніше у особи залишався лише судовий спосіб захисту. ЗАП для цих ситуацій передбачив, що у разі утворення комісії з розгляду скарг при такому АО

(абзац перший ч. 3 ст. 79) можна оскаржити АА ще в адмінпорядку. Це стосується передусім відмовних АА, коли особа може ще раз спробувати вирішити справу в адміністративному порядку, що швидше і дешевше для такої особи (адже не треба сплачувати судових зборів, витрат на адвоката тощо). При цьому нагадуємо, що ЗАП не встановлює обов'язковості адміноскарження, тож особа, яка не довіряє АО та/або комісії з розгляду скарг при такому АО, може одразу йти до суду.

Також ЗАП дає можливість відкликання правомірних АА (це передбачено законом; особа не виконала обов'язки, які виникли у зв'язку з прийняттям адміністративного акта тощо). Це дуже важливо для земельної сфери і захисту законності та публічних інтересів. Адже саме тут буває і нецільове використання земельних ділянок (чи й взагалі невикористання), недотримання інших умов з боку адресата АА (наприклад, щодо вчасного укладення договору оренди). Загалом у ЗАП можна знайти ще багато позитивних норм для і приватних осіб, і для держави.

Треба також нагадати, що попри прозоре і комплексне узгодження спеціального законодавства із ЗАП завдяки Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України у зв'язку з прийняттям Закону України «Про адміністративну процедуру» від 20 жовтня 2024 року №4017 (це були зміни у 196 законів), із земельною сферою питання було вирішено окремо і далеко не в найкращий спосіб. Зокрема, паралельно було дуже швидко і недостатньо прозоро ухвалено інший Закон - «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо захисту інтересів власників земельних часток (паїв), а також застосування адміністративної процедури у сфері земельних відносин» від 08.10.2024 р. №3993-ІХ. Після першого вето глави держави до цього Закону значну частину проблем було знято. Але низка проблем досі залишається. Це передусім стосується інституту адміністративного оскарження у земельній сфері, адже нову норму частини 2 ст. 17-2 Земельного кодексу України (ЗКУ) можуть тлумачити і в такий спосіб, щоб заблокувати цей механізм. Також цей Закон відійшов від належного правила набрання чинності адміністративним актом (замість доведення до відома особи, прописана норма про «момент його прийняття» (ч. 10 ст. 17-2 ЗКУ)). Через неякісну редакцію ч. 3 ст. 17-2 відкидається можливість визнання недійсними адміністративних актів у цій сфері, попри те, що тут явно вистачає протиправних актів. Достатньо просто звернути увагу на рівень забудови на землях водного фонду та водоохоронних зон. Взаємо суперечливими є дві норми – два речення у ч. 5 ст. 17-2 ЗКУ. Отже, тепер вже ст. 17-2 Земельного кодексу потребує приведення у відповідність із ЗАП. Це також вимога у Звіті ЄС про розширення 2024 року [1, с. 27], де сказано про потребу узгодження із ЗАП і «сектору земельних відносин».

Чутливість земельного питання в Україні настільки висока, що у 2024 році з'явився ще один законопроект на земельну тематику – про

внесення змін до Цивільного кодексу України щодо посилення захисту прав добросовісного набувача (номер реєстрації: 12089 від 03.10.2024) [2]. Вже 12.03.2025 його було ухвалено (Закон №4292-IX, наразі подано на підпис глави держави). Громадськість виступає проти цього Закону і вимагає ветоування. Законом встановлено максимальний 10-річний строк позовної давності звернення державою чи ОМС до суду для повернення незаконно виділеної землі. При цьому встановлено умову: «здійснення органом державної влади або органом місцевого самоврядування компенсації вартості такого майна добросовісному набувачеві» (та субумову: «до позову додаються документи, що підтверджують внесення на депозитний рахунок суду грошових коштів у розмірі вартості спірного майна»). Строків давності не має лише щодо земель «об'єктів та земель оборони; об'єктів або територій природно-заповідного фонду, гідротехнічних споруд ...; пам'яток культурної спадщини, які не підлягали приватизації». Увесь цей механізм дійсно потребує критичної оцінки. Адже вимога про відшкодування державою чи громадою вартості майна роблять механізм відновлення законності навіть по цих землях практично нереальним. Кошти «добросовісному власнику» має повертати той, кому він їх сплачував, але не держава чи громада. Також не передбачено винятку для таких типів земель, як землі історико-культурного, лісогосподарського призначення, водного фонду та водоохоронних зон.

Нарешті сама судова процедура повернення землі, тобто відновлення законності, на наш погляд, є некоректною. Тут державна політика мала б навпаки бути спрямована на принципову законність та захист публічних інтересів. Оскільки підставою набуття цих «прав» первинно є адміністративний акт – рішення адміністративного органу (а не цивільний правочин), то й процедура відновлення законності має бути саме адміністративною. Звісно, з усіма гарантіями особи на участь (правом бути почутим, подавати докази тощо). А вже у разі визнання адміністративного акта недійсним особа може завжди оскаржити це рішення, у тому числі в судовому порядку. Адміністративні суди (не господарські, бо це публічно-правові справи і тут має працювати принцип офіційності, а не змагальності) повинні захищати особу від свавілля держави, коли вже підтверджено наявність спору. Загалом же саме модель ЗАП, загальна адміністративна процедура є вкрай актуальною і для цих правовідносин щодо визнання протиправних адміністративних актів недійсними.

В цілому уся проблематика «сфери земельних відносин» показує наскільки ще непростим може бути шлях України до європейських стандартів належного публічного адміністрування, особливо, у таких чутливих питаннях.

Список використаних джерел

1. Ukraine Report 2024. URL: https://neighbourhood-enlargement.ec.europa.eu/ukraine-report-2024_en

2. Проект Закону України про внесення змін до Цивільного кодексу України щодо посилення захисту прав добросовісного набувача (номер реєстрації 12089, від 03.10.2024), ухвалений 12.03.2025. URL: <https://itd.rada.gov.ua/billinfo/Bills/Card/44973>

Тихий Павло Володимирович
кандидат юридичних наук,
заступник голови
Східного апеляційного господарського суду

ЗЕМЕЛЬНІ СПОРИ У ПРАКТИЦІ СХІДНОГО АПЕЛЯЦІЙНОГО ГОСПОДАРСЬКОГО СУДУ

Частиною другою ст. 158 Земельного кодексу України передбачено, що окрему категорію земельних спорів мають розглядати виключно суди. Зокрема, судовому вирішенню підлягають 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. Цей перелік є вичерпним. Земельні спори вирішуються в порядку цивільного, господарського та адміністративного судочинства. При цьому актуальним, і навіть проблемним питанням, що потребує подальшого додаткового вивчення і роз'яснення, залишається визначення підвідомчості окремих категорій земельних спорів. Розмежування повноважень між судами щодо розгляду земельних спорів здійснюється на підставі положень процесуальних кодексів.

Згідно зі ст. 20 ГПК України господарським судам підвідомчі справи у спорах, що виникають при укладанні, зміні, розірванні і виконанні правочинів у господарській діяльності.

Зокрема, в порядку господарського судочинства вирішуються спори щодо набуття та реалізації юридичними особами (як приватного так і публічного права) та фізичними особами-підприємцями прав на земельні ділянки. Серед юридичних осіб особливе місце посідають органи місцевого самоврядування та органи виконавчої влади. Зокрема, господарським судам підвідомчі справи у спорах щодо укладення, виконання та припинення договорів оренди земельних ділянок; спори щодо внесення плати за користування земельною ділянкою; спори щодо встановлення земельних сервітутів; спори щодо права власності чи іншого речового права на землю, а також справи у спорах щодо майна, що є предметом забезпечення виконання зобов'язання, сторонами якого є юридичні особи та (або) фізичні особи – підприємці, спори про захист права власності та користування земельними ділянками та інші.

Східним апеляційним господарським судом в 2024 року розглянуто низку земельних спорів, в яких досліджувалися питання юрисдикції.

Так, Верховний Суд залишив без змін постанову Східного апеляційного господарського суду у справі № 917/50/24, якою скасовано ухвалу господарського суду Полтавської області про закриття провадження у справі, зазначивши, що спори щодо користування землями фермерського господарства, у тому числі з центральним органом виконавчої влади, який реалізує політику у сфері земельних відносин, з іншими юридичними особами, мають розглядатися господарськими судами незалежно від того, чи отримувала фізична особа раніше земельну ділянку для створення фермерського господарства і того, чи створила вона це фермерське господарство.

З аналогічних підстав постановами Касаційного господарського суду у складі Верховного Суду у справі № 917/1568/23 та у справі № 917/1701/23 скасовано постанови Східного апеляційного господарськими суду, в яких останній дійшов висновку, що спір у цих справах підлягає розгляду в порядку цивільного, а не господарського судочинства, зважаючи, зокрема, на суб'єктний склад сторін.

Залишаючи без змін ухвалу Господарського суду Полтавської області про закриття провадження у справі № 917/774/24, Східний апеляційний господарський суд дійшов висновку, що позов про скасування рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень та припинення права фізичної особи на оренду земельної ділянки фактично є приватноправовим спором і за суб'єктним складом сторін та характером спірного правовідношення підлягає розгляду за правилами цивільного судочинства, оскільки його вирішення безпосередньо стосується прав та обов'язків фізичної особи.

У справі № 922/3497/23 постановою Східного апеляційного господарського суду від 08.02.2024 рішення Господарського суду Харківської області від 06.11.2023 скасовано, провадження у справі закрито. Суд апеляційної інстанції дійшов висновку, що наявність у відповідача статусу підприємця не свідчить про те, що він виступає у такій якості, зокрема, у правовідносинах з користування земельною ділянкою без укладення договору оренди, у зв'язку з чим цей спір повинен розглядатися за правилами цивільного судочинства.

Щодо застосування ст. 33 Закону України «Про оренду землі». Проблеми переважного права на поновлення договору оренди земельних ділянок в сучасних умовах є актуальними та постійно знаходяться в полі зору Верховного Суду і науковців в галузі земельного права. В першу чергу, питання щодо поновлення договору оренди землі регулюються спеціальним нормативно-правовим актом – Законом України «Про оренду землі», а саме ст. 33 цього Закону. Так, відповідно до ч. 1 ст. 33 цього Закону орендар, який належно виконував обов'язки за умовами договору, має переважне право перед іншими особами на укладення договору оренди землі на новий строк (поновлення договору оренди землі). Аналогічні положення закріплюються і Цивільним кодексом України (ч. 1 ст. 777 ЦК України).

Аналіз положень законодавства дозволяє стверджувати, що переважне право існує тільки у суб'єктів, які належно виконують обов'язки за договором оренди земельної ділянки (своєчасно сплачують орендну плату, використовують земельну ділянку за цільовим призначенням та ін.). Сутність переважного права полягає в тому, що орендар має перевагу на поновлення (укладення, пролонгацію) відповідних договорів найму (оренди) перед третіми особами.

У справі № 922/499/24 Східним апеляційним господарським судом залишено без змін рішення Господарського суду Харківської області (яким було відмовлено у задоволенні позову про визнання укладеною додаткової угоди до договору оренди землі з метою поновлення договору оренди земельної ділянки на тих же умовах та на той же строк). Верховний Суд постановою від 23.01.2025 підтримав позицію суду апеляційної інстанції, зазначивши, що неналежне виконання орендарем своїх обов'язків за договором в частині сплати орендних платежів свідчить про відсутність правових підстав для застосування положень частин 1-5 статті 33 Закону України «Про оренду землі» щодо поновлення договору оренди.

Постановою Касаційного господарського суду у складі Верховного Суду від 13.02.2024 залишено без змін постанову Східного апеляційного господарського суду від 12.10.2023 та рішення Господарського суду Харківської області від 07.07.2023 у справі № 922/1457/23, яким відмовлено в позові про визнання поновленим договору оренди земельної ділянки водного фонду з огляду на те, що у разі, якщо орендар не в повному обсязі дотримався передбаченого законодавством алгоритму дій з метою поновлення договору оренди землі, він втрачає переважне право перед іншими особами на укладення договору оренди землі на новий строк (поновлення договору оренди землі) в порядку частин 1-5 ст. 33 Закону України «Про оренду землі».

Верховний Суд також підтримав правову позицію судів першої та апеляційної інстанції у справі № 922/3826/23 про відмову у задоволенні позовних вимог про поновлення договору оренди землі, визнання укладеною додаткової угоди, визнання протиправним та скасування рішення, згідно з якою при поновленні договору оренди землі його умови можуть бути змінені за згодою сторін. У разі недосягнення домовленості щодо орендної плати та інших істотних умов договору переважне право орендаря на укладення договору оренди землі припиняється.

Постановою Східного апеляційного господарського суду від 07.06.2023 залишено без змін рішення Господарського суду Харківської області від 10.01.2023 у справі № 922/510/21, яким позов задоволено повністю з тих підстав, що поновлення договору оренди землі в судовому порядку в передбачений ст. 33 Закону України «Про оренду землі» спосіб вимагає укладення сторонами додаткової угоди як єдиної підстави продовження орендних прав і обов'язків на новий строк. Верховний Суд підтримав правову позицію судів першої та апеляційної інстанції.

Постановою Касаційного господарського суду у складі Верховного Суду від 20.11.2024 також підтримано правову позицію судів першої та апеляційної інстанції у справі № 922/452/24 про задоволення позову про визнання укладеною угоди про поновлення договору оренди землі. Верховний Суд зазначив, що безпідставна бездіяльність орендодавця, внаслідок чого орендар, який визнаний судами добросовісним користувачем, був позбавлений права на продовження договору оренди на новий строк, є підставою для задоволення позову про визнання укладеною угоди про поновлення договору оренди землі.

Скасовуючи постанову Східного апеляційного господарського суду та залишаючи в силі рішення Господарського суду Донецької області про відмову в позові № 905/231/22, Верховний Суд виходив з того, що з урахуванням сутності принципу змагальності саме орендар як особа, яка стверджує про дотримання ним визначеного ст. 33 Закону України "Про оренду землі" порядку поновлення договору оренди землі, має довести ту обставину, на яку він посилається в обґрунтування заявлених позовних вимог, а саме - подання орендарем орендодавцю разом з повідомленням про намір скористатися переважним правом на укладення договору оренди землі на новий строк проекту додаткової угоди.

Спори, пов'язані з використанням земель оборони. Згідно з чинним законодавством землі оборони можуть перебувати лише у власності держави та територіальних громад, які безпосередньо не користуються цими землями, а передають їх у користування визначеним законом суб'єктам. Відповідно з ч. 4 ст. 2 Закону України «Про використання земель оборони» військові частини зобов'язані використовувати надані їм земельні ділянки відповідно до вимог земельного та природоохоронного законодавства та з дотриманням вимог щодо забезпечення безпеки населення у процесі проведення ними постійної діяльності.

Східним апеляційним господарським судом було розглянуто кілька справ даної категорії спорів.

Так, у справах № 922/4460/23, 922/4669/23 та 922/3887/23 предметом позову були вимоги прокурора про визнання незаконним і скасування розпорядження, наказу та рішення, визнання недійсним договору оренди землі, повернення земельних ділянок та скасування державної реєстрації земельних ділянок, під час розгляду яких суд дійшов висновку, що земельні ділянки у межах прикордонної смуги, яка встановлена вздовж державного кордону України, відносяться до земель оборони, щодо яких встановлений спеціальний режим їх використання та які можуть перебувати лише у державній власності, і не підлягають передачі до комунальної чи приватної власності.

Зокрема, постановою Касаційного господарського суду у складі Верховного Суду від 04.09.2024 у справі № 922/4669/23 підтримано правову позицію судів першої та апеляційної інстанції.

Слід зазначити, що ухвалою Касаційного господарського суду у складі Верховного Суду від 25.02.2025 у справі № 902/122/24 (з аналогічним предметом позову) вказану справу передано на розгляд Великої Палати Верховного Суду. Верховний Суд констатував, що у правозастосуванні наявна виключна правова проблема визначення правового статусу земельних ділянок, які розміщені в межах прикордонної смуги, встановленої вздовж державного кордону з урахуванням положень п. 27-1 Перехідних положень ЗК України, а саме щодо віднесення/не віднесення їх до земель оборони в автоматичному порядку. При цьому, від вирішення цього питання залежить встановлення дійсного власника вказаних земель, їх належного розпорядника, а відтак і можливість стверджувати про порушення інтересів держави у спірних правовідносинах. Таким чином, вирішення Верховним Судом у справі № 902/122/24 питання щодо визначення правового статусу земельних ділянок, які розміщені в межах прикордонної смуги має істотне значення для формування єдиної правозастосовної практики та забезпечення розвитку права.

Розірвання договорів оренди земельної ділянки. Постановою Східного апеляційного господарського суду від 30.01.2024 залишено без змін рішення Господарського суду Харківської області від 07.09.2023 у справі № 922/1626/23 про відмову у задоволенні позову про розірвання договору оренди землі та повернення земельної ділянки, з урахуванням таких мотивів, які були підтримані Верховним Судом у складі колегії суддів Касаційного господарського суду в постанові від 17.04.2024, а саме: розірвання договору оренди землі під час широкомасштабного вторгнення не сприяє цілям досягнення "справедливого балансу" між інтересами сторін, оскільки збереження орендних правовідносин на час широкомасштабної воєнної агресії свідчить про більш раціональне використання земельної ділянки, зокрема як джерела доходу місцевого бюджету.

Східний апеляційний господарський суд залишив без змін рішення Господарського суду Полтавської області у справі № 917/67/21 про відмову в задоволенні позову про розірвання договору оренди земельної ділянки, розірвання додаткової угоди, скасування державної реєстрації та повернення земельної ділянки з тих підстав, що зміна виду використання земельної ділянки в межах однієї категорії земель не є зміною її цільового призначення, а отже, не потребує проходження процедур, які відповідно до земельного законодавства України застосовуються при зміні цільового призначення (розробки проекту землеустрою щодо відведення земельних ділянок, його затвердження тощо).

Скасовуючи рішення Господарського суду Донецької області про задоволення позову у справі № 905/1493/23 та відмовляючи у задоволенні позову про розірвання договору оренди землі, Східний апеляційний господарський суд зазначив, що наявність у власника

об'єктів нерухомості договору оренди земельної ділянки, на яких вони розташовані, є обов'язковою вимогою для законного користування цією земельною ділянкою. Укладання таких договорів є також обов'язковим як для орендодавця, так і власника об'єкта нерухомості.

У постанові від 20.06.2024 у справі № 917/16/23, залишеній без змін постановою КГС ВС від 09.10.2024, Східний апеляційний господарський суд дійшов висновку, що порушення орендарем передбачених законодавством правил лісокористування та умов договору оренди унаслідок використання землі способами, які суперечать екологічним вимогам, є підставою для розірвання договору оренди.

Постановою Касаційного господарського суду у складі Верховного Суду від 10.12.2024 скасовано постанову Східного апеляційного господарського суду та залишено в силі рішення Господарського суду Харківської області про відмову в задоволенні позову про розірвання договору оренди та повернення земельної ділянки у справі № 922/21/23. Верховний Суд виходив з того, що для застосування частини 2 ст. 651 Цивільного кодексу України суд має встановити не лише факт порушення договору, але й завдання цим порушенням шкоди (яка може бути виражена у виді реальних збитків та (або) упущеної вигоди), її розмір, а також те, чи дійсно істотною є різниця між тим, на що мала право розраховувати потерпіла сторона, укладаючи договір, і тим, що насправді вона змогла отримати.

Викладене, крім іншого, свідчить про те, що попри тривалий час існування адміністративної юстиції, відносно сталість правового регулювання земельних відносин, питання судової підвідомчості земельних спорів залишається актуальним та потребує постійної уваги науковців та правників.

Туєва Оксана Миколаївна

кандидатка юридичних наук, доцентка,
доцентка кафедри земельного та аграрного права
Національного юридичного університету
імені Ярослава Мудрого

ДО ПИТАННЯ ПРО СПОРИ У СФЕРІ ПРАВОНАСТУПНИЦТВА СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ ПІДПРИЄМСТВ

Важливу роль у вдосконаленні правового регулювання аграрних та земельних відносин, належного і одноманітного застосування норм чинного законодавства відведено судам.

В сучасних умовах одним із поширених і складних для вирішення спорів є питання правонаступництва сільськогосподарських підприємств. Саме юридичний факт правонаступництва має вирішальне значення для захисту права власності суб'єкта господарювання.

Реформування майнових відносин та організаційно-правових форм господарювання в сільському господарстві зумовило формування судової практики щодо збереження прав на землю та майно за правонаступниками реорганізованих колективних сільськогосподарських підприємств. Головним питанням, яке має з'ясувати суд: чи мало місце виникнення нової юридичної особи або юридичної особи, утвореної внаслідок реорганізації з правонаступництвом.

Аналіз висновків постанови Великої Палати Верховного Суду від 1 вересня 2020 р. у справі №907/29/19 дозволяє сформулювати ознаки, якими керується суд при винесенні рішення щодо цієї категорії справ:

- наявність акту приймання-передачі матеріальних цінностей та земельних ресурсів новоствореному підприємству від реорганізованого;
- рішення вищого органу самоврядування про реорганізацію підприємства шляхом перетворення;
- організаційно-правова форма правонаступника не повинна суперечити законодавству;
- збереження за правонаступником ідентифікаційний коду реорганізованої юридичної особи;
- співпадіння складу учасників реорганізованої та новоствореної юридичної особи;

Однак, чи є обов'язковим для правонаступництва збереження складу членів КСП у новоствореному сільськогосподарському підприємстві?

Перетворення суб'єктів господарської діяльності регулюється низкою нормативно-правових актів, серед яких: ЦКУ, ГКУ, Закон України «Про державну реєстрацію юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань», закони, що визначають правове становище окремих видів суб'єктів аграрного господарювання, зокрема Закон України «Про колективне сільськогосподарське підприємство» тощо.

Відповідно до ст. 104 ЦКУ юридична особа припиняється в результаті реорганізації (злиття, приєднання, поділу, перетворення) або ліквідації. У разі реорганізації юридичних осіб майно, права та обов'язки переходять до правонаступників.

Стаття 106 ЦКУ закріплює, що злиття, приєднання, поділ та перетворення юридичної особи здійснюються за рішенням його учасників або органу юридичної особи, уповноваженого на це установчими документами, а у випадках, передбачених законом, – за рішенням суду або відповідних органів державної влади.

Згідно з положеннями ст. 23 ЗУ «Про КСП» прийняття рішення про реорганізацію та ліквідацію підприємства належить до виключної компетенції вищого органу самоврядування – загальних зборів членів КСП. Отже, таке рішення створює правові наслідки щодо відносин, на які воно спрямовано.

Стаття 108 ЦКУ встановлює, що перетворенням юридичної особи є зміна її організаційно-правової форми. При цьому відповідно до ч. 2

ст. 108 ЦКУ, у разі перетворення до нової юридичної особи переходять усе майно, усі права та обов'язки попередньої юридичної особи.

Аналогічне положення закріплює пункт 6 ст. 31 ЗУ «Про колективне сільськогосподарське підприємство»: «При перетворенні одного підприємства в інше до новоствореного підприємства переходять усі майнові права і обов'язки колишнього підприємства».

Слід зауважити, що в разі реорганізації КСП на інше підприємство, відбувається зміна організаційно-правової форми, яка охоплює й зміну форми власності, адже відбувається перетворення суб'єкта аграрного господарювання колективної форми власності на суб'єкта аграрного господарювання приватної форми власності.

Вказане знаходить підтвердження у п. 2.1 Державного Класифікатора України «Класифікація організаційно-правових форм господарювання», затвердженого наказом Державного Комітету України з питань технічного регулювання та споживчої політики від 28.05.2004 р. № 97 «Про затвердження національних стандартів України, державних класифікаторів України, національних змін до міждержавних стандартів, внесення зміни до наказу Держспоживстандарту України від 31 березня 2004 р. № 59 та скасування нормативних документів», де закріплено визначення поняття «організаційно-правова форма господарювання». Під організаційно-правовою формою господарювання необхідно розуміти форму здійснювання господарської (зокрема підприємницької) діяльності з відповідною правовою основою, яка визначає характер відносин між засновниками (учасниками), режим майнової відповідальності по зобов'язаннях підприємства (організації), порядок створення, реорганізації, ліквідації, управління, розподілу одержаних прибутків, можливі джерела фінансування діяльності тощо.

Виходячи зі змісту законодавства, в результаті перетворення юридичної особи, зі зміною організаційно-правової форми відбувається перехід виключно усього майна, прав та обов'язків попередньої юридичної особи.

Обов'язкове збереження складу учасників/членів попереднього, реорганізованого підприємства законом не передбачено.

Зазначене підтверджується також нормами ст. 1 ЗУ «Про колективне сільськогосподарське підприємство», де встановлено, що колективне сільськогосподарське підприємство є добровільним об'єднанням громадян у самостійне підприємство для спільного виробництва сільськогосподарської продукції та товарів і діє на засадах підприємництва та самоврядування. Членство в підприємстві ґрунтується на праві добровільного вступу до членів підприємства і безперешкодного виходу із складу його членів. Членами підприємства можуть бути громадяни, які досягли 16-річного віку, визнають і виконують його статут. Виходячи з цього, право членства у КСП є добровільним і особистим правом кожного члена. Кожен член має право на безперешкодний вихід з членів КСП у будь-який час за власним рішенням (ст. 5 ЗУ «Про КСП»).

Таким чином, питання про припинення членства у реорганізованому підприємстві і перехід до новоствореного в процесі реорганізації підприємства має особистий, а не колективний характер, й обумовлюється виключно добровільним волевиявленням кожної особи – колишнього члена КСП.

Ухвалення загальними зборами КСП рішення про реорганізацію шляхом перетворення колективного сільськогосподарського підприємства на інше сільськогосподарське підприємство є окремим, самостійним юридичним фактом, який не включає в себе обов'язковість набуття статусу чи прав співзасновників або найманих працівників у підприємстві- правонаступнику. До того ж використання найманої праці потребує укладення трудового договору/контракту з кожною окремою особою за її власним бажанням.

Таким чином, збереження складу членів КСП у новоствореному сільськогосподарському підприємстві може мати місце лише за наявності й об'єктивного виявлення бажання кожним із членів.

Уркевич Віталій Юрійович
суддя Верховного Суду,
секретар Великої Палати Верховного Суду,
доктор юридичних наук, професор,
член-кореспондент НАПрН України

ЮРИСДИКЦІЙНІСТЬ ЗЕМЕЛЬНИХ СПОРІВ: ПРАКТИКА ВЕЛИКОЇ ПАЛАТИ ВЕРХОВНОГО СУДУ



Верховний
Суд

ЮРИСДИКЦІЙНІСТЬ ЗЕМЕЛЬНИХ СПОРІВ: ПРАКТИКА ВЕЛИКОЇ ПАЛАТИ ВЕРХОВНОГО СУДУ

Віталій Уркевич

секретар Великої Палати Верховного Суду,
доктор юридичних наук, професор

Всеукраїнський круглий стіл «Актуальні питання юрисдикції у земельних спорах»
м. Харків, 28 березня 2025 року



Верховний
Суд

Нормативне регулювання

- ст. 19 ЦПК – суди розглядають у порядку цивільного судочинства справи, що виникають з цивільних, земельних, трудових, сімейних, житлових та інших правовідносин крім справ, розгляд яких здійснюється в порядку іншого судочинства. Суди розглядають у порядку цивільного судочинства також вимоги щодо реєстрації майна та майнових прав, інших реєстраційних дій, якщо такі вимоги є похідними від спору щодо такого майна або майнових прав, якщо цей спір підлягає розгляду в місцевому загальному суді і переданий на його розгляд з таким вимогою.
- ст. 20 ГПК – господарські суди розглядають справи у спорах, що виникають у зв'язку із здійсненням господарської діяльності (щодо виконання господарських договорів, приватизації державного майна, корпоративні спори, спори щодо захисту економічної конкуренції справи про банкрутство тощо);
- ст. 20 КАС – юрисдикція адміністративних судів поширюється на справи у публічно правових спорах (із суб'єктом владних повноважень щодо оскарження його рішень, дій чи бездіяльності, проходження публічної служби, укладення та виконання адміністративних договорів, спори щодо виборчого процесу та референдуму тощо).



Верховний
Суд

Критерії розмежування судової юрисдикції

критерії розмежування судової юрисдикції – передбачені законом умови, за яких певна справа підлягає розгляду за правилами того чи іншого виду судочинства

Критерії юрисдикційності спору:

- суб'єктний склад правовідносин
- предмет спору,
- характер спірних матеріальних правовідносин
- вказівка в законі на вид судочинства, в якому розглядається визначена категорія справ



Верховний
Суд

Дозвіл на розробку проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки

справа за позовом фізичної особи до ГУ Держгеокадастру про визнання незаконним розпорядження та скасування наказу про надання дозволу на розробку проекту землеустрою

Позиція Великої Палати ВС:

- рішення про надання дозволу на розробку проекту землеустрою є стадією процесу отримання права власності чи користування земельною ділянкою. Отримання такого дозволу не гарантує особі чи невизначеному колу осіб набуття такого права, оскільки сам по собі дозвіл не являється правовстановлюючим актом;
- правовідносини пов'язані з прийняттям та реалізацією такого рішення не підпадають під визначення приватноправових, оскільки не породжують особистих майнових прав та зобов'язань осіб.

Постанова ВП ВС від 17.10.2018 у справі № 380/624/16



Верховний
Суд

Правомірність набуття права оренди земельної ділянки за рішенням державного органу

справа за позовом фізичної особи до ГУ Держгеокадастру про визнання неправомірним наказу

Позиція Великої Палати ВС:

- спір стосується приватноправових відносин, адже існує речове право на земельну ділянку, і вирішення питання правомірності набуття особою такого права, як і питання щодо порушення прав позивача внаслідок неправомірного використання земельної ділянки, має здійснюватися в порядку цивільного чи господарського судочинства залежно від суб'єктного складу сторін спору.

Постанова ВП ВС від 15.05.2018 у справі № 809/739/17





Верховний
Суд

Учасник спору: громадянин чи фермерське господарство?

справа за позовом прокурора в інтересах держави до ГУ Держгеокадастру та фізичної особи (засновник ФГ), [про визнання незаконним і скасування наказів, визнання недійсним договору оренди та повернення земельної ділянки](#)

Позиція Великої Палати ВС:

- за змістом статей 1, 5, 7, 8 і 12 Закону України «Про фермерське господарство» після укладення договору оренди земельної ділянки для ведення фермерського господарства та проведення державної реєстрації такого господарства обов'язки орендаря цієї земельної ділянки виконує фермерське господарство, а не громадянин, якому вона надавалась. [Отже, з моменту, коли фізична особа створила фермерське господарство, у правовідносинах користування земельною ділянкою відбулася фактична заміна орендаря, й обов'язки землекористувача земельної ділянки перейшли до фермерського господарства з дня його державної реєстрації](#) Звідси спір стосується земельної ділянки, наданої в оренду фермерському господарству, а не фізичній особі. [Оскільки фермерські господарства є юридичними особами, на їхні земельні спори з прокурором який діє в інтересах держави щодо користування земельними ділянками, наданими із земель державної або комунальної власності поширюється юрисдикція господарських судів](#)

Постанова ВП ВС від 16.01.2019 у справі №483/1863/17



Верховний
Суд

Повторне надання земельної ділянки для ведення фермерського господарства

справа за позовом прокурора в інтересах держави до ГУ Держземагентства, ФГ [про визнання недійсним договору та повернення земельних ділянок](#)

Позиція Великої Палати ВС:

- [спори щодо користування землями фермерського господарства](#) зокрема з центральним органом виконавчої влади, який реалізує політику у сфері земельних відносин, з іншими юридичними особами, [мають розглядатися господарськими судами незалежно від того, чи отримувала фізична особа раніше земельну ділянку для створення фермерського господарства і того, чи створила вона це фермерське господарство](#)

Постанова ВП ВС від 05.02.2022 у справі № 922/1830/19





Верховний
Суд

Стягнення коштів за використання земельної ділянки

справа за позовом міської ради до ФОП про стягнення коштів за використання земельної ділянки без правовстановлюючих документів на якій розташовані об'єкти нерухомості відповідача

Позиція Великої Палати ВС:

- надання в оренду земельної ділянки фізичній особі **не пов'язується** її державною реєстрацією як підприємця. Крім того, наявність такого статусу не може свідчити про те, що з моменту державної реєстрації фізичної особи підприємця вона виступає в такій якості у всіх правовідносинах зокрема і щодо набуття в оренду земельної ділянки
- відповідач як фізична особа, а не як суб'єкт господарювання **не** зобов'язаний придбати об'єкти нерухомості розміщені на земельній ділянці комунальної власності і отримати дозвіл на виготовлення технічної документації із землеустрою щодо складання документів які посвідчують право оренди на цю земельну ділянку
- за відсутності встановлених судами обставин **фактичного використання** відповідачем земельної ділянки для здійснення господарської діяльності якості підприємця і відсутності розгляду справи за правилами господарського судочинства відсутні

Постанова ВП ВС від 27.06.2018 у справі № 749/240/15



Верховний
Суд

Скасування реєстраційних дій особою, яка не була заявником їх вчинення

справа за позовом підприємства до державного реєстратора **про визнання протиправним та скасування рішення**

Позиція Великої Палати ВС:

- з метою встановлення чіткого критерію визначення юрисдикції спорів щодо державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, Велика Палата Верховного Суду **відступає від попередніх висновків щодо належності до юрисдикції адміністративних судів спорів за позовами осіб, які не були заявниками вчинення реєстраційних дій** до державного реєстратора про скасування його рішень чи записів у державному реєстрі стосовно державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень;
- спір про скасування рішення, запису щодо державної реєстрації речового права на нерухоме майно чи обтяження такого права **за іншою особою** у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно **є цивільно-правовим**

Постанова ВП ВС від 04.09.2018 у справі № 823/2042/16



Скасування рішення, запису щодо державної реєстрації права оренди земельної ділянки

справа за позовом фермерського господарства до РДА про скасування рішень та зобов'язання вчинити певні дії

Позиція Великої Палати ВС:

- спір за позовом фермерського господарства про скасування рішення, запису щодо державної реєстрації права оренди земельної ділянки має розглядатися як спір, що пов'язаний з порушенням цивільних прав позивача на земельну ділянку іншою особою, за якою зареєстровано аналогічне право щодо тієї ж земельної ділянки та залежно від суб'єктного складу має бути вирішений за правилами цивільного або господарського судочинства

Постанова ВП ВС від 13.03.2019 у справі № 814/1971/17



«Подвійна» оренда земельної ділянки

справа за позовом товариства до фізичної особи, державного реєстратора та фермерського господарства про визнання недійсним договору та скасування рішення про державну реєстрацію прав

Позиція Великої Палати ВС:

- спір за позовом товариства (орендаря за первинним договором оренди) до фізичної особи (орендодавця), державного реєстратора та фермерського господарства (орендаря за наступним договором оренди тієї ж ділянки) про визнання недійсним договору оренди та скасування рішення про держреєстрацію права оренди є приватноправовим і розглядається за правилами цивільного судочинства

Постанова ВП ВС від 15.01.2020 у справі № 587/2326/16





Верховний
Суд

Скасування наказу Мін'юсту

справа за позовом фермерського господарства Мін'юсту, державного реєстратора про визнання незаконним скасування наказів, скасування рішень записів держреєстраторів

Позиція Великої Палати ВС:

- спір про скасування наказу, яким скасовано рішення держреєстратора про державну реєстрацію права оренди земельних ділянок, має розглядатися як **спір, пов'язаний із порушенням цивільних прав позивача на земельні ділянки** іншою особою, за якою було зареєстровано аналогічне право щодо тих же земельних ділянок. **Належним відповідачем у такій справі є особа, право на майно якої оспорується** щодо якої було здійснено аналогічний запис у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно. **Участь Мін'юста та держреєстратора як співвідповідачів** (якщо позивач чи третя особа вважають їх винними у порушенні прав) у спорі **не змінює його цивільно-правового характеру**
- спір у цій справі **не є публічно-правовим**. Оскарження рішення **про скасування наказу та рішення держреєстратора Мін'юсту** безпосередньо пов'язане із захистом позивачем свого цивільного права у спорі щодо земельних ділянок. Такий спір має **приватно-правовий характер**. З огляду на суб'єктний склад сторін спору його слід вирішувати за правилами **господарського цивільного судочинства**

Постанова ВП ВС від 17.02.2021 у справі № 821/669/17



На розгляді Великої Палати ВС перебуває справа № 910/2546/22 щодо належних відповідачів у справах про скасування рішень державного реєстратора про держреєстрацію прав



Верховний
Суд

Підходи до визначення юрисдикційності земельних спорів

- критерій визначення юрисдикції має бути **максимально простим, зрозумілим**
- **один спір** має вирішуватися **судами лише один раз**;
- відповідачем у справі має бути **та особа** з якою дійсно існує **юридичний спір**;
- унеможливлення звернення до суду з **вимогами, що не підлягають судовому розгляду**;
- запобігання штучному **створенню преюдиції**, потрібні для вирішення одного спору **ініціювати інші процеси** в судах різних юрисдикцій

Федчишин Дмитро Володимирович
доктор юридичних наук, доцент
доцент кафедри цивільного права
Запорізького національного університету,
адвокат

СПЕЦІАЛЬНЕ ВИКОРИСТАННЯ ВОДНИХ БІОРЕСУРСІВ: ПРОБЛЕМИ СУДОВОЇ ПРАКТИКИ

Розвиток рибного господарства є стратегічно важливим для забезпечення продовольчої безпеки, економічного розвитку та екологічної рівноваги. Сучасний розвиток галузі рибного господарства стикається з низкою правових викликів, які потребують як вдосконалення національного законодавства, так і забезпечення єдності судової практики. Відсутність єдиного підходу до правового регулювання цієї сфери призводить до суперечностей у тлумаченні норм права, що ускладнює їх застосування на практиці.

Особливо актуальним є питання правового регулювання спеціального використання водних біоресурсів, що охоплює їх вилучення з природного середовища, подальше відтворення, збереження, а також контроль за використанням. Законодавче регулювання цієї сфери включає норми кількох правових галузей: земельного, водного, екологічного законодавства, а також законодавства про тваринний світ. Однак відсутність чіткого розмежування цих правових норм призводить до правозастосовних колізій, що ускладнює визначення меж відповідальності та прав суб'єктів господарювання.

На практиці виникають труднощі у визначенні правового режиму використання водних біоресурсів через суперечливість норм різних законодавчих актів. Наприклад, земельне законодавство регулює користування земельними ділянками водного фонду, тоді як водне законодавство визначає правила водокористування. Однак питання, що стосуються вилову, збереження та відтворення водних біоресурсів, перебувають у сфері дії законодавства про тваринний світ, або ж взагалі спеціального законодавства в галузі рибного господарства. Відсутність чітких меж між цими сферами ускладнює визначення суб'єктних прав та обов'язків.

Судова практика у справах щодо порушень правил спеціального використання водних біоресурсів є неоднорідною. У різних випадках суди можуть по-різному трактувати застосування тих чи інших правових норм, що призводить до правової невизначеності для суб'єктів господарювання та правоохоронних органів. Наприклад, питання щодо законності вилову водних біоресурсів у певних водоймах або встановлення правопорушення у разі недотримання лімітів вилову часто розглядаються судами з різними висновками.

Особливо суперечливим залишається питання щодо використання водних біоресурсів у межах рибогосподарської експлуатації водного

об'єкта, яке передбачає отримання дозволу на їх спеціальне використання. Відповідно до Закону України «Про рибне господарство, промислове рибальство та охорону водних біоресурсів» режим рибогосподарської експлуатації водного об'єкта визначається як установлена на відповідний термін сукупність вимог, умов та заходів щодо обсягів робіт з відтворення водних біоресурсів за їх віковими та видовими характеристиками, строків лову, типів і кількості знарядь та засобів лову, обсягів вилучення, регламентації любительського і спортивного рибальства, ощадливого використання водних біоресурсів рибогосподарського водного об'єкта (його частини) [1].

Необхідно зазначити, що чинним законодавством не передбачено прямого обов'язку для суб'єкта рибного господарства, що здійснює свою діяльність в межах режиму рибогосподарської експлуатації водного об'єкта, мати будь-які правовстановлюючі документи на такий об'єкт. Наведене підтверджується, зокрема, і практикою Верховного Суду.

Так, у рішенні по справі № 806/449/15 від 22 листопада 2018 року Верховним Судом зазначено, що: «суд виходить з того, що при отриманні Режиму рибогосподарської експлуатації водного об'єкта користувачам надаються у користування лише водні біоресурси, а не водний об'єкт чи земля під водою. При цьому суд виходив з того, що діюче законодавство у галузі охорони, використання та відтворення водних біоресурсів не містить норми, які б зобов'язували користувача водних біоресурсів, який здійснює рибальство мати правовстановлюючі документи на рибогосподарський водний об'єкт для здійснення спеціального використання водних біоресурсів» [2].

Крім того, Верховний Суд у складі колегії суддів Касаційного господарського суду у справі № 910/5640/18 від 23 червня 2020 року, який зазначив, що «отримання Режиму відповідно до вимог чинного законодавства не ставиться в залежність від отримання правовстановлюючих документів на використання відповідачем водного об'єкту і земельної ділянки під ним» [3].

Водночас, у постанові Верховного Суду від 21 березня 2019 року у справі № 923/213/18 на підставі аналізу положень чинного законодавства суд прийшов до висновку, що: «законодавець розрізняв користування рибогосподарськими водними об'єктами (їх частинами), землями водного фонду та використання водних біоресурсів, як окремими об'єктами користування. Проте, вищевказані норми не передбачають можливості використання водних біоресурсів без обов'язкового отримання в установленому Земельним кодексом України порядку в користування на умовах оренди рибогосподарських водних об'єктів (їх частин), в т.ч. і земель водного фонду (зокрема і під цими об'єктами), де здійснюється використання цих водних біоресурсів. Таке використання водних біоресурсів є нерозривно пов'язаним з використанням зазначених рибогосподарських водних об'єктів (їх частин), в т.ч. і земель водного фонду (зокрема і під цими об'єктами)» [4].

Тобто, як ми бачимо, навіть судова практика Верховного Суду не може дати чіткої відповіді, яким же чином повинні бути врегульовані відносини зі спеціального використання водних біоресурсів в межах режиму рибогосподарської експлуатації водного об'єкта. Зазначене приводить до виникнення судових спорів між органами державної влади та суб'єктами рибного господарства. Інколи до останніх навіть застосовуються кримінально-правові санкції, наприклад щодо самовільного зайняття земельних ділянок під водними об'єктами. Такі ситуації негативно впливають на подальший розвиток галузі рибного господарства, а тому повинні бути належним чином врегульовані.

Значну роль у вирішенні цих проблем має проведення науково-правових досліджень, які допоможуть встановити чітке співвідношення між відповідними правовими нормами, визначити сфери їх застосування та усунути правові колізії. Зокрема, важливо розробити критерії правової класифікації водних біоресурсів, що дозволить чіткіше розмежувати їх статус у правовідносинах та встановити обґрунтовані механізми їх правового регулювання.

Для усунення колізій між різними галузями законодавства необхідно чітко визначити межі регулювання водного, земельного та екологічного законодавства щодо використання водних біоресурсів. Це сприятиме розмежуванню компетенцій відповідних державних органів та встановленню єдиних правових підходів до регулювання цієї сфери.

Окрім цього, необхідно удосконалювати судову практику, забезпечуючи єдність у вирішенні спорів, пов'язаних із спеціальним використанням водних біоресурсів. Це можливо шляхом аналізу наявних судових рішень, узагальнення практики та розробки методичних рекомендацій для суддівського корпусу. Такі заходи сприятимуть підвищенню правової визначеності та ефективному застосуванню законодавства в цій сфері.

Розвиток ефективного правового регулювання спеціального використання водних біоресурсів вимагає комплексного підходу, що охоплює як удосконалення законодавчої бази, так і забезпечення єдності судової практики. Усунення правових колізій, формування єдиних критеріїв для кваліфікації правопорушень, а також впровадження сучасних механізмів контролю дозволять покращити ситуацію у сфері рибного господарства та забезпечити раціональне використання водних ресурсів в Україні.

Список використаних джерел

1. Про рибне господарство, промислове рибальство та охорону водних біоресурсів: Закон України від 08 липня 2011 р. № 3677-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3677-17#Text>
2. Постанова Верховного Суду у складі колегії суддів Касаційного адміністративного суду у справі № 806/449/15 від 22 листопада 2018 року. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/78077143>

3. Ухвала Верховного Суду у складі колегії суддів Касаційного господарського суду у справі № 910/5640/18 від 23 червня 2020 р. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/90176811>

4. Постанова Верховного Суду у складі колегії суддів Касаційного господарського суду у справі № 923/213/18 від 21 березня 2019 р. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/80685049>

Фролов Олександр Олександрович
кандидат юридичних наук, доцент,
доцент кафедри державного будівництва
Національного юридичного університету
імені Ярослава Мудрого,
адвокат, АО «вСуді»

ЗЕМЕЛЬНО-ТЕХНІЧНА ЕКСПЕРТИЗА ЯК СПОСІБ ПОСИЛЕННЯ СУДОВОГО ЗАХИСТУ

Земельно-технічна експертиза відіграє ключову роль у судовому захисті прав власності та земельних спорів. Інтеграція технічних знань у правовий контекст не лише підвищує точність доказів, але й забезпечує ефективне відправлення правосуддя.

В спірних питання пов'язаних з відновлення житлового та промислового будівництва, транспортної інфраструктури, земельних відносин, зруйнованих та пошкоджених внаслідок воєнних дій, на фоні численних міграційних процесів, особливо гостро стоїть питання актуалізації сучасного законодавства яке значно відстало від реального суспільного розвитку країни, безумовно породжує велику кількість земельних спорів, оскільки земля залишається базовою основою для розміщення матеріальних цінностей. Відповідний стан зазначених питань на сучасному етапі державотворення призведе до неминучого ряду судових справ, предметом яких будуть питання судового захисту прав та законних інтересів учасників земельних правовідносин, що в свою чергу потребуватиме призначення та проведення судових земельно-технічних експертиз.

Земельно-технічні експертизи – зазначається як, науково-професійний вид робіт, який впливає на доказовий процес у цивільних справах, предметом яких є судовий захист прав та законних інтересів учасників земельних правовідносин. Саме шляхом проведення такого виду експертиз вирішуються питання меж, площ та вартості земельних ділянок, розміру спричинених матеріальних збитків при порушенні прав власності у сфері земельних відносин, в тому числі і у сфері орендно-земельних відносин, несплати орендної плати або невиконання інших умов договору тощо.

Такий предмет дослідження потребу комплексного, спеціалізованого механізму у проведенні земельно-технічних експертиз, оскільки він

об'єктивно вимагає від експерта з одного боку навиків наукового співробітника, а з іншого – наявності реального досвіду експертної земельної практики. З цих підстав чинне законодавство визначає різні види судових експертиз: *додаткову; повторну; комісійну; комплексну*; що дає змогу суду отримати достовірні дані з дослідження спірних земельних питань. В свою чергу, це дає підставі для більш переконливого обґрунтування судових рішень шляхом встановлення всіх обставин земельного спору у їх сукупності.

Правовою основою експертної діяльності в Україні є Закон України «Про судову експертизу» та Інструкція про призначення та проведення судових експертиз та експертних досліджень, затверджена наказом Міністерства юстиції України від № 53/5 від 08.10.1998 р., формулює цілий ряд завдань, які стосуються проведення земельно-технічних експертиз. До таких завдань, зокрема, вказана Інструкція відносить:

- визначення фактичного землекористування земельними ділянками, а саме фізичних характеристик земельних ділянок (конфігурації, площі, промірів тощо);
- визначення відповідності фактичного розташування будівель, споруд та інших об'єктів відносно меж земельних ділянок їх розташуванню у відповідній технічній документації;
- визначення відповідності фактичного землекористування в частині порушення меж та накладання земельних ділянок відповідно до правовстановлювальних документів та документації із землеустрою на ці земельні ділянки;
- визначення можливості розподілу (порядку користування) земельними ділянками, розробка варіантів їх розподілу (порядку користування);
- визначення можливих варіантів підходу та проїзду до земельних ділянок, встановлення земельного сервітуту (пп. 6. 1 п. 6 Глави розділу II Інструкції) [1].

Враховуючи вимоги цивільного процесуального законодавства України можна стверджувати, що алгоритм виконання даних завдань передбачає: 1) наявність ухвали суду про призначення судової земельно-технічної експертизи чи замовлення такої експертизи певного учасника справи; 2) наявність правовстановлюючої та технічної документації у сфері землеволодіння чи землекористування; 2) вихід (виїзд) судового експерта (експертів) за місцем розташування земельної ділянки та виконання всіх технічних робіт пов'язаних із проведенням всіх необхідних замірів земельної ділянки (ділянок) з реальним визначенням її меж та площі; 3) проведення топографо-геодезичної зйомки на місцевості для визначення конфігурації та координат, що є важливо для загального розуміння суті земельного спору, особливо при наявності на земельній ділянці житлових чи технічних споруд. [2]

Роль у судовому захисті земельно-технічна експертиза значною мірою сприяє судовому захисту в таких напрямках:

- *Збір доказів*: інженери надають точні, науково підтверджені дані, які можуть служити життєво важливими доказами в суді. Наприклад, точні обстеження визначають межі власності, що дозволяє ефективно вирішувати суперечки між землевласниками.

- *Свідчення експерта*: професіонали землеустрою можуть виступати свідками-експертами, пропонуючи своє розуміння технічних аспектів справи. Їхні свідчення можуть прояснити складні питання для суддів і присяжних, забезпечуючи прийняття обґрунтованих рішень.

- *Відповідність нормативним вимогам*: інженери із землеустрою гарантують, що проекти відповідають місцевим і національним нормам, що є важливим у судових спорах, пов'язаних із екологічним законодавством або постановами про зонування. Наприклад, якщо забудовника звинувачують у порушенні правил землекористування, інженер може надати докази відповідності.

Підсумовуючи, земельно-технічна експертиза є незамінною у сфері судового захисту. Надаючи точні дані, експертні свідчення та забезпечуючи відповідність нормативним вимогам, землеробство зміцнює судовий процес і підтримує справедливість у справах, пов'язаних із власністю є одним із засобів дієвого забезпечення процесуального принципу змагальності, що є невід'ємною умовою в питаннях судового захисту прав та законних інтересів учасників земельних правовідносин. Принцип змагальності вимагає від сторін земельного спору надати суду як найточніші засоби доказування, які б стосувались предмету спору та одночасно містили актуальні числові або технічні фактичні дані, що характеризують спірний об'єкт цивільного спору, яким є земельна ділянка.

Список використаних джерел:

1. Про затвердження Інструкції про призначення та проведення судових експертиз та експертних досліджень та Науково-методичних рекомендацій з питань підготовки та призначення судових експертиз та експертних досліджень : наказ Міністерства юстиції України від 08.10.1998 р. № 53/5. URL: [https:// zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0705-98#Text](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0705-98#Text) (дата звернення: 10.05.2024).

2. Цивільний процесуальний кодекс України від 18.03.2004 р. № 1618-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1618-15#Text> (дата звернення: 10.05.2024).

Шарапова Світлана Володимирівна
кандидатка юридичних наук, доцентка,
доцентка кафедри земельного та аграрного права
Національного юридичного університету
імені Ярослава Мудрого

ЩОДО ПРАВОВОЇ ПРИРОДИ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН ЯК ПЕРЕДУМОВИ ВИНИКНЕННЯ ПУБЛІЧНО-ПРАВОВОГО СПОРУ

Земельні відносини як передумова виникнення публічно-правового спору базуються на специфічному характері правовідносин між державою, органами місцевого самоврядування та приватними особами щодо використання, охорони, відновлення та управління земельними ресурсами. Недотримання норм земельного законодавства може спричинити конфлікти між органами державної влади та фізичними або юридичними особами. Ці конфлікти мають публічно-правовий характер, оскільки зачіпають інтереси держави, громади та повноваження органів влади, що, в свою чергу, призводить до виникнення публічно-правового спору.

Публічно-правові відносини виникають не лише щодо здійснення фізичними (юридичними) особами, суб'єктами публічної адміністрації їхніх прав, дотримання ними юридичних обов'язків – вони формуються також стосовно об'єктів матеріального світу, які суспільство або суб'єкти публічної адміністрації одночасно, разом і привселюдно можуть використовувати задля досягнення публічних інтересів [1, с. 7]. В літературі, публічно-правові земельні відносини поділять на наступні групи, так, виділяють: (1) відносини між фізичними, юридичними особами приватного і публічного права та суб'єктами публічної адміністрації (суб'єктами владних повноважень); (2) відносини, що виникають між суб'єктами публічної адміністрації (суб'єктами владних повноважень); (3) відносини між приватними суб'єктами – фізичними та юридичними особами [1, с. 8].

Оскільки земельні відносини часто стосуються інтересів держави або місцевих громад, вирішення таких спорів відбувається в адміністративних судах, які мають компетенцію розглядати публічно-правові питання, зокрема, стосовно законності дій органів державної влади у сфері земельного управління. Однією з категорій справ, що розглядаються в межах адміністративного судочинства у порядку КАС України є справи, що виникають з підстав публічно-правового земельного спору. Із цим типом справ виникає багато складнощів, оскільки в науці та правозастосовній судовій практиці поняття «публічно-правовий земельний спір» у правовій доктрині відсутнє, чітких ознак віднесення публічно-правових спорів до цієї категорії не виокремлено [2, с. 168].

Відповідно до ч.1 ст. 2 Кодексу адміністративного судочинства України завданням адміністративного судочинства є справедливе,

неупереджене та своєчасне вирішення судом спорів у сфері публічно-правових відносин з метою ефективного захисту прав, свобод та інтересів фізичних осіб, прав та інтересів юридичних осіб від порушень з боку суб'єктів владних повноважень [3].

Крім цього, у КАСУ закріплюється також визначення поняття публічно-правового спору. Так, відповідно до п. 2 ч. 1 ст. 4 Кодексу адміністративного судочинства України публічно-правовий спір - спір, у якому: хоча б одна сторона здійснює публічно-владні управлінські функції, в тому числі на виконання делегованих повноважень, і спір виник у зв'язку із виконанням або невиконанням такою стороною зазначених функцій; або хоча б одна сторона надає адміністративні послуги на підставі законодавства, яке уповноважує або зобов'язує надавати такі послуги виключно суб'єкта владних повноважень, і спір виник у зв'язку із наданням або ненаданням такою стороною зазначених послуг; або хоча б одна сторона є суб'єктом виборчого процесу або процесу референдуму і спір виник у зв'язку із порушенням її прав у такому процесі з боку суб'єкта владних повноважень або іншої особи.

Отже, публічно-правовий спір – це спір, заснований на публічному праві між двома або більше суб'єктами, із яких однією зі сторін є суб'єкт владних повноважень (орган державної влади, орган місцевого самоврядування, їхня посадова чи службова особа, інший суб'єкт під час здійснення ними владних управлінських функцій на основі законодавства, у тому числі на виконання делегованих повноважень) [2, с. 169].

Правова природа земельних публічно-правових відносин визначається через систему правових норм, які регулюють використання, управління, відновлення та охорону земельних ресурсів, а також взаємовідносини між державою, органами місцевого самоврядування, юридичними та фізичними особами щодо земельних ділянок.

Під публічно-правовими земельними відносинами слід розуміти суспільні відносини, що виникають між фізичними, юридичними особами приватного і публічного права та суб'єктами публічної адміністрації (суб'єктами владних повноважень) щодо реалізації конституційного права стосовно володіння, користування і розпорядження землею [1, с. 9].

До основних ознак земельних публічно-правових відносин можна віднести наступні: (а) державне регулювання - земельні відносини, як публічно-правові, мають свою специфіку через те, що держава виступає як основний регулятор і контролер; (б) публічний інтерес - земельні публічно-правові відносини мають за мету забезпечення національних, соціальних та екологічних інтересів держави та суспільства. Це означає, що земля має не тільки приватну, але й суспільну цінність, і тому використання земельних ресурсів повинно здійснюватися з урахуванням інтересів усієї громади.

Публічно-правові земельні відносини є невіддільною частиною земельного законодавства та управління земельними ресурсами. Вони охоплюють державний контроль, планування та розпорядження землями, захист прав громадян та виконання обов'язків, що впливають з інтересів держави. При цьому, важливо, щоб ці відносини забезпечували баланс між приватними інтересами та загальнодержавними цілями, сприяючи ефективному, раціональному та сталому використанню земельних ресурсів.

Отже, правова природа земельних публічно-правових відносин відображає взаємодію між державою, органами місцевого самоврядування та юридичними і фізичними особами щодо реалізації прав на ефективне використання та охорону земель, які є ключовим та важливим ресурсом для розвитку суспільства та економіки.

Список використаних джерел

1. Бакуліна С.В. Земельні правовідносини як передумова виникнення публічно-правового спору. *Науковий вісник Ужгородського національного університету*. Серія Право. 2017. Випуск 44. Том 2. С. 7-10.
2. Голобутовський Р., Баглай А., Проненко В. Особливості провадження по земельних спорах за участю суб'єктів публічної адміністрації в порядку адміністративного судочинства. *Науковий вісник Дніпропетровського державного університету внутрішніх справ*. 2021. № 4. С. 167-172.
3. Кодекс адміністративного судочинства України від 6 липня 2005 року № 2747-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2747-15#Text>

Шульга Михайло Васильович

доктор юридичних наук, професор,
професор кафедри земельного та аграрного права
Національного юридичного університету
імені Ярослава Мудрого

Малохліб Олена Сергіївна

кандидатка юридичних наук,
асистентка кафедри екологічного права
Національного юридичного університету
імені Ярослава Мудрого

СУДОВИЙ ЗАХИСТ ПРАВА ВЛАСНОСТІ ПРИ САМОЧИННІЙ ЗАБУДОВІ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК

В юридичній літературі підкреслюється, що за часів римського приватного права самочинне будівництво і його правові наслідки юристи

вважали, з одного боку, безперечним порушенням прав власника земельної ділянки, а з іншого – одним із випадків надходження майна у володіння власника земельної ділянки [1, с. 3].

Аналіз сучасної судової практики свідчить, що суди нерідко своїми рішеннями визнають право власності на об'єкти нерухомого майна, які самочинно зводяться на земельній ділянці, яка не була відведена для цієї мети. Таке будівництво супроводжується порушенням встановленого порядку забудови та одночасним порушенням прав і законних інтересів власників самовільно забудованих земельних ділянок. В даному випадку йдеться фактично про два правопорушення, які співпадають в часі і водночас можуть існувати окремо. Так, самостійне значення має таке правопорушення як самовільне зайняття земельної ділянки, правові наслідки якого визначені ст. 212 ЗК України. Якщо самовільне зайняття земельної ділянки пов'язане з її незаконною забудовою, то матиме місце самочинне будівництво, яке поєднує ознаки і земельного правопорушення, і порушення у сфері містобудування. Можливе самочинне будівництво в межах земельної ділянки, цільове призначення якої не пов'язане із забудовою. Правові наслідки такого самочинного будівництва характеризуються певною специфікою.

Порушені права і законні інтереси власників самовільно забудованих земельних ділянок можуть бути захищені і відновлені в судовому порядку. При цьому це стосується власників самовільно забудованих земельних ділянок як приватних фізичних та юридичних осіб, так і суб'єктів публічного права – держави та територіальних громад.

У цьому зв'язку у власників самочинно забудованих іншими особами земель виникає питання: чи може власник самочинно забудованої іншою особою земельної ділянки вимагати захисту своїх порушених прав та законних інтересів шляхом звернення до суду з негативним позовом, тобто про усунення перешкод у користуванні своєю земельною ділянкою шляхом знесення будинків, будівель і споруд?

Ознаки самочинного будівництва визначені ст. 376 ЦК України. Зазначимо, що з юридичної точки зору ці ознаки водночас виступають і підставами для визнання будівництва самочинним.

Названа стаття до критеріїв самочинного будівництва відносить наявність хоча б одного з наведених юридичних фактів, а саме: будівля будується на земельній ділянці, що не була відведена для цієї мети; будівля будується без відповідного документа, який дає право виконувати будівельні роботи; будівля будується з істотними порушеннями будівельних норм і правил. Отже, за наявності будь-якого з наведених юридичних фактів на об'єкт самочинного будівництва поширюється дія припису ч. 2 ст. 376 ЦК України, згідно з якою особа, яка здійснила або здійснює самочинне будівництво нерухомого майна, не набуває права власності на нього. Це один з основних цивільно-правових наслідків самочинного будівництва об'єктів нерухомості.

Водночас із ч. 3 ст. 376 ЦК України впливає положення дещо протилежного змісту, яке всупереч юридичній техніці його викладу можна з певною умовністю кваліфікувати як виключення із загального правила, викладеного у ч. 1 і ч. 2 ст. 376 ЦК України [2, с. 9]. Частина 3 цієї статті встановлює, що право власності на самочинно збудоване нерухоме майно *може бути за рішенням суду визнане за особою*, яка здійснила самочинне будівництво на земельній ділянці, що не була їй відведена для цієї мети, за умови надання земельної ділянки у встановленому порядку особі під уже збудоване нерухоме майно. Реалізація можливості визнання судом права власності на самочинно збудоване майно потребує уточнення декількох моментів. У випадку, коли йдеться про землі державної або комунальної власності, які самочинно забудовуються, то відповідний уповноважений орган має враховувати положення ст. 134 ЗК України, якою встановлена обов'язковість продажу земельних ділянок державної чи комунальної власності або передача їх у користування на конкурентних засадах (на земельних торгах). При цьому слід мати на увазі, що згідно з ч. 2 ст. 134 ЗК України не підлягають продажу, передачі в користування на конкурентних засадах (на земельних торгах) земельні ділянки державної чи комунальної власності у разі: розташування на земельних ділянках об'єктів нерухомого майна (будівель, споруд), що перебувають у власності фізичних або юридичних осіб. Передача такої ділянки самовільному забудовнику в обхід земельних торгів є фактично проблематичною.

Отже, з одного боку, самочинно збудований об'єкт нерухомості може бути визнаний об'єктом права власності і на підставі судового рішення це право буде зареєстровано в судовому порядку, а з іншого – прийняття такого рішення має передувати вирішенню земельного питання.

Окрім того, зазначимо, що державна реєстрація права власності самочинного збудованого об'єкта нерухомості за рішенням суду є виключенням із загального правила, закріпленого Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень». Названий закон, передбачаючи як виняток можливість державної реєстрації права власності на самочинно збудований об'єкт, встановлює загальне правило, згідно з яким державна реєстрація здійснюється після введення об'єкта нерухомого майна в експлуатацію. Процедура прийняття в експлуатацію належним чином збудованого об'єкта нерухомості включає перевірку відповідності об'єкта проектній документації, вимогам його безпечності, наявності у забудовника прав на збудовану земельну ділянку та ін. Відсутність у забудовника спеціального акта про введення об'єкта в експлуатацію свідчить про те, що ідентифікація цього об'єкта фактично не відбулася. Суд у межах судового процесу таку ідентифікацію не здійснює. Це означає, що не введення в експлуатацію самочинно збудованого об'єкта, право власності на який визнано рішенням суду з подальшою його державною реєстрацією, не змінює правовий режим такого будівництва як

самочинного. Наведений підхід знайшов своє закріплення в доктрині земельного права [2, с. 11].

Кулинич П. Ф. слушно наголошує, що скасування державної реєстрації права власності на об'єкт самочинного будівництва не завжди, не у всіх випадках може виступати ефективним способом захисту права власника земельної ділянки при самочинній її забудові. На його думку, для належного та ефективного захисту прав та інтересів власника чи користувача земельної ділянки носій земельних прав може безпосередньо вимагати знесення об'єкта самочинного будівництва, що створює перешкоди в користування його земельною ділянкою [2, с. 10].

Це відповідає вимогам ст. 212 ЗК України, яка визначає негативні наслідки для осіб, які вчинили самовільні зайняття земельних ділянок. На такий підхід зорієнтована і новітня судова практика. Так, у постанові Великої Палати Верховного Суду від 22 вересня 2020 р. у справі № 910/3009/18 наголошується, що ефективний спосіб захисту прав повинен забезпечити поновлення порушеного права, а в разі неможливості такого поновлення – гарантувати особі можливість отримання нею відповідного відшкодування, тобто такий захист повинен бути повним та забезпечувати таким чином здійснення правосуддя та принцип процесуальної економії [3].

Касаційний цивільний суд Верховного Суду в своїй постанові від 24 березня 2021 р. у справі № 200/2192/18 висловив правову позицію, згідно з якою ефективним способом захисту порушених прав міської ради як власника земельної ділянки, на якій здійснено самочинне будівництво, щодо користування і розпорядження цією земельною ділянкою є вимога про знесення такого будівництва відповідно до ч. 4 ст. 376 ЦК України. При цьому державна реєстрація права власності на цей об'єкт не спростовує факт самочинного зведення цього нерухомого майна [4].

Аналіз новітньої судової практики свідчить, що останнім часом вищими судовими інстанціями висловлена низка правових позицій, в яких підкреслюється, що незважаючи на державну реєстрацію права власності на об'єкт самочинного будівництва, ефективним способом захисту порушених прав та інтересів власника земельної ділянки, на якій здійснене таке будівництво, є вимога про усунення перешкод у користуванні земельною ділянкою шляхом знесення об'єкта самочинного будівництва. Так, Касаційний цивільний суд Верховного Суду у постанові від 27 жовтня 2021 р. у справі № 202/7377/16 наголосив, що власник порушеного права може скористатися не будь-яким, а саме ефективним способом захисту, який відповідає змісту відповідного права чи інтересу, характеру його порушення, невизнання або оспорення та спричиненим цими діями наслідкам, оскільки вирішення вимог про знесення самочинного будівництва виключає застосування інших вимог власника (користувача) земельної ділянки про усунення перешкод у користуванні належною йому земельною ділянкою [5].

Список використаних джерел

1. Самочинне будівництво. Правовий статус. Узаконолення: практ. посіб. / за заг. ред. М. К. Галянтича. Київ. Юрінком Інтер. 2023. 444 с.
2. Кулинич П. Самочинна забудова земельних ділянок в контексті закону та судової практики: як власникам захистити порушене право на землю. *Землевпорядний вісник*. 2022. № 2. С. 8–13.
3. Постанова Великої Палати Верховного Суду від 22.09.2020 р. у справі № 910/3009/18 (провадження № 12-204гс19). *Єдиний державний реєстр судових рішень*. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/91901363>
4. Постанова Касаційного цивільного суду Верховного Суду від 24.03.2021 р. у справі № 200/2192/18 (провадження № 61-19765св19). *Єдиний державний реєстр судових рішень*. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/95905020>
5. Постанова Касаційного цивільного суду Верховного Суду від 27.10.2021 р. у справі № 202/7377/16-ц (провадження № 61-20139св19). *Єдиний державний реєстр судових рішень*. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/100704352>

Шуміло Олексій Михайлович

кандидат юридичних наук, професор,
завідувач кафедри юридичних дисциплін
Сумської філії Харківського національного
університету внутрішніх справ

*З глибокою вдячністю
та світлою пам'яттю
Юрію Прокоповичу Битяку,
опоненту моєї дисертації.*

ПРАВОВІ АСПЕКТИ РЕАЛІЗАЦІЇ ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА ЗЕМЕЛЬНІ ДІЛЯНКИ ДЛЯ ОСОБИСТОГО СЕЛЯНСЬКОГО ГОСПОДАРСТВА В УМОВАХ ВОЄННОГО СТАНУ

У період дії воєнного стану в Україні земельні відносини зазнали суттєвих змін, що вплинуло на можливість реалізації права власності на земельні ділянки для ведення особистого селянського господарства (ОСГ) [1]. Окремі положення законодавства, зокрема підпункт 5 пункту 27 Перехідних положень Земельного кодексу України (ЗКУ), встановлюють обмеження на безоплатну передачу земельних ділянок у приватну власність, що викликає суспільне невдоволення [2]. Крім того, відсутність механізмів адаптації земельного законодавства до умов воєнного стану призводить до правової невизначеності серед громадян та місцевих органів влади.

Разом з цим, зазначена норма містить виключення, які встановлюють, що така заборона не поширюється на безоплатну передачу земельних ділянок у приватну власність власникам розташованих на таких земельних ділянках об'єктів нерухомого майна (будівель, споруд), а також безоплатну передачу у приватну власність громадянам України земельних ділянок, переданих у користування до набрання чинності ЗКУ.

За звичайних умов громадяни згідно з ч. 1 ст. 81 ЗКУ, громадяни України можуть набувати права власності на землю шляхом: безоплатної передачі із земель державної та комунальної власності; приватизації земельних ділянок, що раніше надавалися їм у користування; виділення в натурі (на місцевості) належної їм земельної частки (паю).

Щодо правового регулювання земельних відносин в умовах воєнного стану слід зазначити наступне. З 7 квітня 2022 року до завершення воєнного стану діє заборона на безоплатну передачу земель державної та комунальної власності у приватну власність [3]. Ця заборона поширюється на:

- надання дозволів на розроблення документації із землеустрою для безоплатної передачі земельних ділянок;

- затвердження вже розроблених проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок;

- реєстрацію нових прав власності на земельні ділянки державної та комунальної власності, що унеможлиблює їх подальше використання для ОСГ.

Таким чином, запроваджені на законодавчому рівні обмеження суттєво вплинули на земельні права громадян. Особи, які раніше отримали дозволи на розробку проектів землеустрою для ведення особистого селянського господарства (ОСГ) та яким було присвоєно кадастрові номери, наразі не можуть затвердити ці проекти через чинні законодавчі обмеження. Це призводить до соціального невдоволення, оскільки фактично блокується реалізація конституційного права громадян на землю.

Крім цього, громадяни, які раніше оформили право користування земельними ділянками, стикаються з труднощами у внесенні змін до кадастрових записів, що обмежує їхні можливості щодо передачі земель у спадщину чи продажу.

Громадяни намагаються обстоювати свої земельні права звертаючись до судових установ. Верховний Суд неодноразово розглядав питання законності рішень щодо відмови в затвердженні проектів землеустрою. У постанові від 03.08.2023 р. (справа № 300/3771/22) Суд підтвердив правомірність відмови місцевими органами влади у наданні дозволу на складення проекту землеустрою, оскільки вони діяли відповідно до чинних норм ЗКУ [4].

Водночас Велика Палата ВС зазначає, що рішення про надання дозволу на розробку проекту землеустрою не гарантує особі набуття

права власності, оскільки є лише стадією отримання такого права. Це підтверджується постановою від 17.10.2018 року у справі № 688/2908/16-ц [5].

Однак, наявність правових колізій між нормами земельного законодавства та фактичними обмеженнями воєнного стану створює підстави для перегляду окремих рішень судів у касаційному порядку [6].

Розглядаючи можливі шляхи вирішення цієї проблеми слід зазначити декілька можливих варіантів. Це можуть бути:

Законодавчі зміни. А саме, пропонується доповнити підпункт 5 пункту 27 Перехідних положень ЗКУ положенням, що дозволяє безоплатну передачу земельних ділянок у власність громадянам, які вже отримали дозвіл на розробку проекту землеустрою до 7 квітня 2022 року. До ВР України було подано проект Закону «Про внесення змін до підпункту 5 пункту 27 розділу X Перехідні положення Земельного кодексу України щодо встановлення права в період дії воєнного стану на безоплатну передачу земель державної, комунальної власності у приватну власність на виконання рішення суду, яке набрало законної сили» [7].

Судовий захист прав громадян. Оскільки Верховний Суд допускає винятки для випадків виконання рішень судів, громадяни можуть звертатися до суду для захисту своїх прав на підставі статті 81 ЗКУ [11].

Адміністративні рішення. Органи місцевого самоврядування можуть звернутися до Кабінету Міністрів України з пропозицією перегляду обмежень у законодавстві, а також ініціювати на місцевому рівні процедури розгляду особливих випадків земельної реєстрації.

Вдосконалення кадастрового обліку. Запровадження окремого механізму для реєстрації прав на земельні ділянки, які були виділені до введення воєнного стану, що дозволить уникнути юридичних невизначеностей для громадян.

ВИСНОВКИ. Введені під час воєнного стану обмеження на безоплатну передачу земельних ділянок державної та комунальної власності суттєво впливають на права громадян, які отримали дозволи на розробку проектів землеустрою ще у 2021 році. Необхідним є внесення змін до законодавства або забезпечення винятків для осіб, чий права були порушені внаслідок правової колізії. Водночас судова практика свідчить про можливість захисту таких прав у судовому порядку. Впровадження механізмів правової визначеності забезпечить належний баланс між вимогами безпеки та дотриманням земельних прав громадян.

Список використаних джерел

1. Про особисте селянське господарство : Закон України від 15.05.2003 р. № 742-IV. *Відомості Верховної Ради України*. 2003. № 29 (18.07.2003). Ст. 232.
2. Земельний кодекс України : Закон України від 25.10.2001 р.

№ 2768-III. *Відомості Верховної Ради України*. 2002. № 3-4 (25.01.2002). Ст. 27.

3. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо створення умов для забезпечення продовольчої безпеки в умовах воєнного стану : Закон України від 24.03.2022 р. № 2145-IX. *Офіційний вісник України*, 2022, № 31 (22.04.2022), ст. 1635.

4. Про встановлення законодавчої заборони на період дії правового режиму воєнного стану щодо безоплатної передачі земель державної, комунальної власності у приватну власність : Правова позиція Постанова Верховного Суду. Касаційний адміністративний суд від 03.08.2023 р., справа № 300/3771/22. Номер рішення: 112616125. URL: <https://zakon-pro.ligazakon.net/document/VSP10202?land=UA&context=UA> (дата звернення 10.03.2025).

5. Верховний Суд : Постанова від 17 жовтня 2018 року у справі № 380/624/16-ц (провадження № 14-301цс18) від 17.10.2018. URL: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/77361939> (дата звернення 10.03.2025).

6. Щодо заборони безоплатної передачі земель державної, комунальної власності у приватну власність, надання дозволів на розроблення документації із землеустрою з метою такої безоплатної передачі, розроблення такої документації : Постанова Верховного Суду Касаційний цивільний суд від 27.07.2023 р. у справі № 392/856/22. URL: <https://zakon-pro.ligazakon.net/document/VSP10118?land=UA&context=UA> (дата звернення 10.03.2025).

7. Про внесення змін до підпункту 5 пункту 27 розділу X «Перехідні положення» Земельного кодексу України щодо встановлення права в період дії воєнного стану на безоплатну передачу земель державної, комунальної власності у приватну власність на виконання рішення суду, яке набрало законної сили (на розгляді Верховної Ради України) : Проект Закону від 26.04.2024 року за № 11213. URL: https://itd.rada.gov.ua/billInfo/Bills/Card/44078?utm_source=chatgpt.com (дата звернення 10.03.2025).

Шутяк Софія Володимирівна

адвокат,

здобувачка освітньо-наукової програми

доктора філософії за спеціальністю

«Публічне управління та адміністрування»

Національного лісотехнічного університету України,

асистентка кафедри цивільного права та процесу

Навчально-наукового інституту права,

психології та інноваційної освіти,

заступник голови комітету аграрного, земельного

та довкільного права НААУ

АКТУАЛІЗАЦІЯ ДИСКУСІЇ ПРО ПУБЛІЧНО-ПРАВОВУ ПРИРОДУ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН

Попри те, що юрисдикційний спір, що тривалий час мав місце у земельних спорах, можна вважати давно вирішеним Верховним Судом, питання розмежування приватно-правових і публічно-правових спорів досі залишається актуальним [1]. Обумовлено це тим, що земля – це перш за все основа життя й діяльності людини, природний об'єкт, важливий складник природи [2]. Земельний кодекс України й видані на його підставі акти земельного законодавства ґрунтуються на врахуванні ролі землі як засобу виробництва в сільському й лісовому господарстві, а також основи здійснення господарської та іншої діяльності на території України [3]. У той же час земельна ділянка – це нерухоме майно, місце розташування інших об'єктів нерухомості, об'єкт права власності та інших прав, у тому числі й речових. У зв'язку з цим у правовій регламентації суспільних відносин щодо землі і земельних ділянок мають не лише поєднуватися публічно-правові, екологічні і приватно-правові, цивільні засоби регулювання, а має бути побудова чітка ієрархія порядку їхнього застосування.

Останні дискусії довкола законопроекту #12089, який 12 березня 2025 року був проголосований Верховною Радою України, а 7 квітня 2025 року підписаний Президентом України - Закон України «Про внесення змін до Цивільного кодексу України щодо посилення захисту прав добросовісного набувача» – свідчить про відсутність бажання публічно-правову сторону земельних відносин. Такий підхід не лише суперечить Конституції України, заперечуючи той факт, що земля це власність українського народу, а також підсвічує наявність відвертого конфлікту між публічно-правовими та приватно-правовими засобами управління земельних відносин. Перш ніж продовжити шукати баланс між тими підходами, слід відповісти на питання, чи не варто будувати єдиний підхід до вирішення земельних відносин, оскільки застосований підхід впливає на рішення, яке варто застосовувати, а саме з публічної сутності земельних відносин народжується власність.

Реалізація земельної реформи в Україні розпочата прийняттям однойменної постанови ВРУ визначала земельну реформу як складову частину економічної реформи. Завданням цієї реформи був перерозподіл земель з одночасною передачею їх у приватну та колективну власність, а також у користування підприємствам, установам і організаціям з метою створення умов для рівноправного розвитку різних форм господарювання на землі, формування багатокладної економіки, раціонального використання та охорони земель. Таким чином, постанова мала створити передумови для забезпечення оптимального співвідношення публічно-правових і приватно-правових засад як специфічних засобів впливу на учасників земельних відносин. А змістовний аналіз постанови свідчить про надання переваги публічно-

правовим засадам першочергове застосування, як джерел виникнення у подальшому приватно-правових засад.

У квітні 2022 року постанова втратила чинність, проте, питання належного регулювання земельних питань залишається і надалі актуальними. Протистояння між різними приватно-правовим та публічно-правовими засадами регулювання земельних відносин обумовлене існуванням переважаючого сприйняття земель як об'єкту нерухомості. Як інструменту первинного капіталу, розвитку економіки – тобто перевага надається приватно-правовому регулюванню, бо це зрозуміліші і важливіше з огляду на очікування від реалізації своїх прав фізичними особами та юридичними особами. У той час, земля – як фізична основа існування всього живого більшість своїх функцій реалізує на рівні публічно-правовому. Більше того – конституційні положення про те, що власність зобов'язує, що використання земель не може погіршувати якість ґрунтів на рівні Земельного кодексу України проявляється у системі обтяжень та обмежень, а також охорони земель, що деталізовано на рівні Закону України «Про охорону земель».

Вбачається за доцільне запровадити у сфері правового регламентування земельних відносин на сучасному новий концептуальний підхід, який буде будуватися на взаємодії публічно-правових і приватно-правових засобів регулювання земельних відносин, що має як практичне, так і теоретичне значення. Зокрема, визначити перевагу за публічно-правовим регулюванням земельних відносин виходячи, зокрема, із положень Цивільного кодексу України, Земельного кодексу України та Конституції України, а приватно-правові засоби регулювання – як другорядні. Обґрунтування цієї позиції пропоную будувати на такому підході. Статті 13 та 14 Конституції України визначають, що земля належить народу України. Стаття 324 Цивільного кодексу України визначає право власності Українського народу. Статті 325, 326 та 327 Цивільного кодексу України визначають право приватної власності, державної та комунальної. Відомою є правова доктрина, що всі форми власності є рівними, не допускається дискримінація форм власності.

З огляду на структуру форм власності недоопрацьованою у аналітичному, законодавчому та практичному плані, є поняття власності народу України на землю. Адже з огляду на те, що існує ще державна форма власності логічним є висновок, що власність народу України та державна власність не є тотожними. Більше того, власність народу України реалізується у сфері публічно-правовій, і саме з народної власності через держані органи влади, відповідно до визначених процедур може утворитися державна, комунальна чи приватна власність, які вже належать до це приватно-правових засобів регулювання. Таким чином земля як народна власність повинна відповідально використовуватися незалежно від того чи вона оформлена як державна, комунальна чи приватна власність. Нерухомим об'єктом

земельна ділянка стає після відповідної реєстрації її як об'єкту нерухомості. Проте не всі землі будуть набувати статусу саме земельної ділянки та ставати об'єктом господарського обороту.

Наприклад, землі природно-заповідного фонду – лише у чітко визначених випадках будуть оформлюватися як земельні ділянки, що будуть підлягати реєстрації із присвоєнням кадастрового номеру. У більшості випадків це будуть території, землі, на які накладаються обтяження визначені законом. І ці обтяження впливають на оформлення права власності, використання цих територій, земель іншими суб'єктами.

Публічність земельних відносин зумовлюється існуванням Державного земельного кадастру та інституту землеустрою, які покликані вести облік земель, як категорій, цільового призначення та їхньої функціональності, не залежно від того у чийй власності перебуває земельна ділянка. Кожного разу при переході права власності, користування саме держава через проекти землеустрою, які готуються землевлпорядниками- геодезистами засвідчує межі ділянки, її функціональне використання, та можливість такого використання, потенційні обмеження чи обтяження.

На підтвердження позиції наведеної вище наведемо кілька судових рішень. У справі про скасування державної реєстрації земельної ділянки Касаційний адміністративний суд у складі Верховного Суду дійшов висновку в постанові від 31.01.2023 у справі № 1540/5027/18, що таке скасування *«має на меті припинення існування земельної ділянки як об'єкта, речові права на який відсутні і щодо якої не існує речових прав»*. Отже, відповідна позовна вимога є приватноправовою.

Постанова Верховного Суду від 22 листопада 2024 року у справі № 520/34082/23 Ефективність роботи адміністративних судів у вирішенні конфліктів між громадянином і державою є ключовим фактором забезпечення гармонійних суспільних відносин, довіри до держави та її інституцій, а також сталого розвитку особистості як частини суспільства.

Постанова Верховного Суду від 21 листопада 2024 року у справі № 140/11950/23

Спір має приватно-правовий характер і підлягає розгляду в порядку цивільного або господарського судочинства залежно від суб'єктного складу, а прокурор може бути позивачем і у цивільних справах.

Постанова Верховного Суду від 21 листопада 2024 року у справі № 140/11950/23 Спори, пов'язані з діями державного кадастрового реєстратора щодо внесення змін до Державного земельного кадастру, мають публічно-правовий характер і підлягають розгляду в адміністративних судах, оскільки стосуються виконання реєстратором публічно-владних функцій.

Постанова Верховного Суду від 2 жовтня 2024 року у справі № 400/4760/21 Певна заінтересованість декількох осіб саме в цій ділянці, не може бути підставою для обмеження законних дискреційних

повноважень органу місцевого самоврядування, і, тим більше, для визнання його рішень протиправними саме з цієї підстави.

Постанова Верховного Суду від 2 жовтня 2024 року у справі № 400/4760/21 Включення об'єкта до переліку земельних ділянок, права на які підлягають продажу на земельних торгах, не позбавляє позивачів права обрати іншу, вільну земельну ділянку сільськогосподарського призначення комунальної власності з метою реалізації свого права на отримання безоплатно у власність земельної ділянки для ведення особистого селянського господарства в межах норм безоплатної приватизації або прийняти участь у наступних земельних торгах на рівні з іншими учасниками.

Список використаних джерел

1. Роман Антонів, старший юрист судової практики GOLAW. URL: https://jurliga.ligazakon.net/analitics/226210_nalezniy-sudoviy-zakhist-prav-na-zemlyu-pokazov-rshennya-verkhovnogo-sudu
2. Земельний кодекс України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text>
3. Шульга М. В. Концептуальні засади регулювання земельних відносин. URL: <https://dspace.nlu.edu.ua/bitstream/123456789/10631/1/Shulga.pdf>
4. Шутяк С. В. Повноваження місцевих рад щодо розпорядження землею та їх реалізація, Глобальний світ: виклики сьогодення: кол. моногр. Харків: СГ НТМ «Новий курс», 2025. 189 с.

Юшкевич Олена Геннадіївна

доцентка кафедри теорії та історії
держави та права

Харківського національного університету
внутрішніх справ

ДИТИНА ЯК УЧАСНИК ЗЕМЕЛЬНИХ ПРАВОВІДНОСИН

Неповнолітні громадяни України є особливою категорією учасників земельних правовідносин, права яких підлягають посиленому захисту відповідно до законодавства України. Земельні питання, що стосуються дітей, мають важливе соціально-економічне значення та часто стають предметом судових розглядів. Відсутність чітких механізмів реалізації земельних прав неповнолітніх призводить до складнощів у правозастосуванні.

Земельні правовідносини охоплюють широкий спектр питань, включаючи право власності, користування, розпорядження земельними ділянками та захист цих прав. Діти можуть володіти земельними ділянками на підставі спадкування, дарування або

набуття в результаті правочинів, укладених батьками чи іншими законними представниками. Однак їхні права та обов'язки у сфері земельних відносин мають особливості, які пов'язані з їхньою частковою цивільною дієздатністю.

Згідно зі ст. 2 Земельного кодексу України (далі – ЗК України) [1], суб'єктами земельних відносин є громадяни, юридичні особи, територіальні громади та держава. Водночас, відповідно до Цивільного кодексу України (далі – ЦК України) [2], неповнолітні особи (віком від 14 до 18 років) мають обмежену цивільну дієздатність, що впливає на їхню участь у земельних правовідносинах. Згідно зі ст. 31 ЦК України [2], неповнолітні можуть самотійно укладати лише дрібні побутові правочини, а в разі розпорядження майном, зокрема земельною ділянкою, потрібна згода батьків (усиновлювачів) або піклувальників. Відповідно до ст. 78 ЗК України [1], право власності дитини на землю – це право володіти, користуватися і розпоряджатися земельними ділянками.

Для того, щоб дитина набула право власності на земельну ділянку, законним представникам або неповнолітній особі необхідно подати заяву до органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування, який є розпорядником цієї земельної ділянки згідно з повноваженнями, визначеними статтею 122 ЗК України [1]. Для укладення правочину неповнолітньою особою потрібно отримати згоду від одного з батьків (усиновлювачів). Якщо один із батьків (усиновлювачів), з яким проживає дитина, заперечує, правочин може бути здійснений за дозволом органу опіки та піклування.

Дитина може набувати право власності або користування земельними ділянками через придбання (ст. 32 ЦК України [2] – можливе лише за згоди батьків або органу опіки та піклування), дарування (ст. 717 ЦК України [2]), спадкування (ст. 1216 ЦК України [2]), а також через визнання права власності в судовому порядку. Проте вони не можуть самотійно розпоряджатися земельними ділянками без дозволу органів опіки та піклування. Відповідно до ст. 177 Сімейного кодексу України (далі – СК України) [3], відчуження майна, що належить дитині, можливе лише за згоди органу опіки та піклування та за умови, що це не погіршує її майновий стан.

Одним із ключових питань є судова юрисдикція у земельних спорах за участю неповнолітніх. Земельні спори можуть розглядатися у цивільних, адміністративних або господарських судах, залежно від характеру правовідносин. Цивільні суди розглядають справи, що стосуються спадкування, поділу майна або розпорядження землею за згодою законних представників. Адміністративні суди займаються спорами між неповнолітніми (або їхніми представниками) та державними органами щодо порушення земельних прав. Господарські суди можуть розглядати випадки, коли неповнолітній є учасником корпоративних земельних правовідносин.

Захист майнових прав дитини забезпечується низкою механізмів, що включають юридичні, соціальні та адміністративні заходи, спрямовані на забезпечення прав дитини на майно та надання їй відповідного правового захисту. Зокрема, дитина може оскаржити незаконне відчуження землі відповідно до ст. 215 ЦК України [2] шляхом звернення до суду через представників відповідно до ст. 47 Цивільним процесуальним кодексом України (далі – ЦПК України) [5], а прокуратура має повноваження захищати її права у випадках порушень права власності неповнолітніх на землю.

Таким чином, дитина є повноправним учасником земельних правовідносин, але її можливості щодо права власності на землю значно обмежені. Захист прав дітей у цій сфері є ключовим завданням держави, що потребує вдосконалення законодавства, забезпечення ефективного судового захисту та розробки механізмів державного контролю.

Список використаних джерел

1. Земельний кодекс України: Закон України від 25.10.2001 р. № 2768-III. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text> (дата звернення: 06.03.2025).
2. Цивільний кодекс України: Закон України від 16.01.2003 р. № 435-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text> (дата звернення: 06.03.2025).
3. Сімейний кодекс України: Закон України від 10.01.2002 р. № 2947-III. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2947-14#Text> (дата звернення: 06.03.2025).
4. Про охорону дитинства: Закон України від 26.04.2001 р. № 2402-III. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2402-14#Text> (дата звернення: 06.03.2025).
5. Цивільний процесуальний кодекс України: Закон України від 18.03.2004 р. № 1618-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1618-15#Text> (дата звернення: 06.03.2025).

НАУКОВІ ДОПОВІДІ МОЛОДИХ УЧЕНИХ

Іщенко Євген Миколайович

аспірант кафедри адміністративного права
Національного юридичного університету
імені Ярослава Мудрого,
адвокат,
заступник Голови Комітету з питань захисту
бізнесу та інвесторів НААУ

ЦИФРОВІЗАЦІЯ АДМІНІСТРАТИВНОЇ ПРОЦЕДУРИ У ЗЕМЕЛЬНИХ СПРАВАХ

Терміни «цифровізація», «цифрові технології», «цифрова трансформація» останнім часом стали доволі популярними у теорії і практиці публічного адміністрування в Україні. Вони не мають єдиного офіційного визначення, закріпленого на законодавчому рівні, проте у науковому та професійному просторах трактуються як процес впровадження цифрових новацій у різні сфери діяльності для підвищення ефективності та створення нових можливостей для суспільства. Це твердження можна віднести і до аграрних та земельних правовідносин.

У країнах Європейського Союзу у якості частини цифрової політики ЄС, що застосовується для оцінки прогресу країн-членів у процесі цифрової трансформації застосовується «Індекс DESI» (англ. – Digital Economy and Society Index), в основі якого лежать такі ініціативи ЄС, як (а) Цифровий єдиний ринок (англ. – Digital Single Market Strategy, 2015 р.) [1]; (б) Програма «Цифрова декада Європи 2030» (2030 Digital Compass: the European way for the Digital Decade). Починаючи з 2014 Індекс цифрової економіки та суспільства (DESI) узагальнює показники щодо цифрових показників Європи та відстежує прогрес країн ЄС [2]. Індекс цифрової економіки та суспільства (DESI) – це консолідований індекс, який узагальнює відповідні показники ефективності цифрових технологій у Європі та відстежує еволюцію держав-членів ЄС у галузі цифрової конкурентоспроможності. Індекс DESI охоплює п'ять основних областей: комунікація, людський капітал, використання Інтернету, інтеграція цифрових технологій та цифрових державних послуг.

Відповідно до цього, Кабінет Міністрів України розпорядженням від 05 вересня 2023 року № 774-р затвердив перелік показників Індексу DESI в Україні, а також порядок збору та обміну даних щодо показників на основі Методології ЄС [3].

Процес включення України до DESI залежить від спроможності регулярно надавати Європейській комісії необхідні статистичні дані, які зібрані відповідно до вимог ЄС. Включення України до DESI допоможе

реалізувати державний потенціал цифрової конкурентоспроможності, а також сприятиме інтеграції до Єдиного цифрового ринку ЄС.

Цифровим цілям, які ЄС планує втілити до 2030 року сприяє прийняття актів національного українського законодавства. Зокрема: (1) «Національна економічна стратегія на період до 2030», яка передбачає подальший розвиток ефективної цифрової сервісної держави, розвиток цифрової економіки та компактних державних інститутів; (2) «Концепція розвитку цифрових компетентностей та затвердження плану заходів з її реалізації», у якій зазначено (а) необхідність розроблення заходів щодо впровадження цифрових засобів доведення інформації (телебачення, соціальні мережі, трансляція в Інтернеті тощо); (б) підвищення рівня обізнаності громадян щодо безпеки в Інтернеті.

Зазначене означає, що використання цифрових технологій і запровадження процесів цифровізації економіки України є ключовою директивою держави у напрямку євроінтеграції України. За думкою міжнародних експертів, причетних до проекту ЄС «Підтримка комплексної реформи державного управління») необхідність вдосконалення законодавства у сфері публічного адміністрування, пов'язана з принципом «цифровий за замовчуванням», який передбачає, що державні органи мають перевести всі можливі процеси в електронний формат, за якого обмін документами має здійснюватися не додатково в електронному форматі, а виключно в ньому [4].

Використання цифрових технологій, як вже зазначалося, є найактуальнішим напрямком діяльності органів і структур публічного адміністрування та реформування правового регулювання у багатьох царинах суспільних відносин у нашій країні. Однією з таких сфер наразі є земельні відносини. Як зауважує А.П. Гетьман, поглиблення кризових явищ в екологічній складовій нашої держави, не можна не згадати і про недостатній рівень правосвідомості, екологічних знань та екологічної культури громадян як загальний фон, на якому відбувається деградація навколишнього природного середовища [5, с. 131].

Очікуваними результатами реалізації державної екологічної політики передбачається прискорення інформатизації сфери охорони довкілля та використання природних ресурсів, створення національної багаторівневої інфраструктури управління геоекологічними даними та загальнодержавної екологічної автоматизованої інформаційно-аналітичної системи забезпечення доступу до екологічної інформації; запровадження системи електронного врядування та автоматизованих інформаційних систем екологічних даних; створення інтегрованої системи державного моніторингу і довгострокових наукових досліджень стану всіх складових навколишнього природного середовища [6, с. 135].

Аналіз останніх наукових досліджень у цій сфері показує, що застосування цифрових технологій слід розглядати як важливу складову правового механізму реалізації земельних прав, адже цифровізація земельних відносин визначена як стратегічний державний пріоритет.

Активне впровадження цифрових сервісів стало результатом земельної реформи в Україні. При формуванні правових засад цифровізації земельних відносин визначальною є необхідність використання цифрових технологій для створення умов для загальної доступності інформації про стан земель [6, с. 133].

Цифровізації у сфері земельних відносин значним чином сприяло віднесення останніх до адміністративної процедури, чому сприяв спеціальний закон «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо захисту інтересів власників земельних часток (паїв), а також застосування адміністративної процедури у сфері земельних відносин» [7].

Цифрова трансформація земельних відносин в Україні почалася з моменту створення державного земельного кадастру, що було закріплено у Законі України «Про державний земельний кадастр», у ч. 1 ст. 1 якого зазначено, що останній є єдиною державною геоінформаційною системою відомостей про землі, розташовані в межах державного кордону України, їх цільове призначення, обмеження у їх використанні, а також дані про кількісну і якісну характеристику земель, їх оцінку, про розподіл земель між власниками і користувачами, про меліоративні мережі та складові частини меліоративних мереж. Таке ж визначення, до речі, існує у ст. 193 Земельного Кодексу України.

Проте відомості Державного земельного кадастру про землю є недостатньо повними, оскільки характеризують землю лише як об'єкт нерухомого майна та структуру і межі певних земельних територій (населених пунктів, районів, областей тощо). Натомість цифровізація сучасного землеробства потребує великого обсягу регулярно оновлюваних відомостей про якість земель як засобу вирощування сільськогосподарських культур [8, с. 263]. Тобто законодавство: (1) не містить екологічного аспекту цієї проблеми; (б) не всі функціонали зазначеного кадастру розроблені належним чином (приміром, коли це стосується відновлення архівних даних, тощо).

Таким чином, цифровізація адміністративної процедури у публічних спрах дозволяє спростити та прискорити її вирішення, збільшити прозорість та зменшити ризики корупції.

Список використаних джерел

1. COMMUNICATION FROM THE COMMISSION TO THE EUROPEAN PARLIAMENT, THE COUNCIL, THE EUROPEAN ECONOMIC AND SOCIAL COMMITTEE AND THE COMMITTEE OF THE REGIONS A Digital Single Market Strategy for Europe. URL: https://ec.europa.eu/commission/presscorner/api/files/attachment/8210/DSM_communication.pdf.

2. The Digital Economy and Society Index (DESI) URL: <https://digital-strategy.ec.europa.eu/en/policies/desi>.

3. Про затвердження переліку показників Індексу цифрової економіки та суспільства (DESI): Розпорядження Кабінету Міністрів України від 5 вересня 2023 р. № 774-р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/774-2023-p#Text>.

4. Угіс Сікс. Як перенести державу в смартфон. URL: <https://epravda.com.ua/columns/2019/06/13/648722/>

5. Гетьман А. П. Доктрина екологічного права та законодавства України: монографія. Харків: ТОВ «Оберіг», 2019. 336 с. URL: https://dspace.nlu.edu.ua/bitstream/123456789/16889/1/Getman_Doktrina_mon-2019.pdf

6. Ільків Н.В. Правові засади застосування цифрових технологій у земельній політиці України. Науковий вісник Ужгородського Національного університету, 2024. Серія ПРАВО вип. 86, ч. 3. С. 133-138.

7. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо удосконалення правового регулювання в сфері користування природними ресурсами: Закон України від 11.04.2024 р. № 3993-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3993-20#Text>.

8. Кулинич П.Ф. Цифровізація земельних відносин і право в Україні: методологічні і теоретичні аспекти. *Правова держава*. 2021. Вип. 32. С. 257.

Костогризов Олександр Валентинович
аспірант кафедри земельного та аграрного права
Національного юридичного університету
імені Ярослава Мудрого

АДМІНІСТРАТИВНИЙ ПОРЯДОК РЕКВІЗИЦІЇ ЯК ПІДСТАВИ ПРИПИНЕННЯ ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА ЗЕМЛЮ

Підстави припинення права власності на майно, визначені Цивільним кодексом України, в більшості випадків кореспондуються з відповідними підставами припинення права власності на земельні ділянки, які визначені Земельним кодексом України.

Водночас, ЦК України закріплює низку підстав припинення права власності на майно, які не мають «відповідників» у ЗК України.

Такими підставами є знищення майна (п. 4 ч. 1 ст. 346 ЦК України), викуп пам'яток культурної спадщини (п. 5 ч. 1 ст. 346 ЦК України), реквізиція (п. 9 ч. 1 ст. 346 ЦК України), визнання необґрунтованими активів та їх стягнення в дохід держави (п. 12 ч. 1 ст. 346 ЦК України).

Серед випадків, коли право власності на земельні ділянки може бути примусово припинено, важливу роль відіграють випадки, коли, згідно із законодавством, припинення цього права здійснюється з метою забезпечення захисту держави та суспільства від непередбачених або виняткових обставин.

Такий випадок передбачений ст. 353 ЦК України, який визначає підстави та порядок реквізиції майна, тобто примусового відчуження майна у власника.

У цивільно-правовій доктрині, залежно від умов проведення реквізиції, розрізняють так звану «нормальну» реквізицію, що передбачена частиною 1 статті 353 Цивільного кодексу України, та реквізицію, яка здійснюється в умовах воєнного або надзвичайного стану, згідно з частиною 2 статті 353 Цивільного кодексу України [1, с. 230].

Відмінність між зазначеними видами реквізиції полягає у моменті відшкодування вартості майна. У першому випадку його має бути проведено до примусового відчуження майна, а в другому - обов'язок держави відшкодувати вартість майна настає після його примусового відчуження. При цьому, метою реквізиції майна є усунення або запобігання наслідкам, які вже виникли або можуть виникнути через надзвичайні обставини, такі як аварії, епідемії тощо, які характеризуються значним ступенем непередбачуваності. Саме необхідністю оперативного реагування на неординарні виклики визначаються особливості адміністративного (позасудового) порядку реквізиції, що здійснюється за рішенням органів виконавчої влади, а не за рішенням суду.

Порядок реквізиції в умовах воєнного або надзвичайного стану закріплений Законом України від 17 травня 2012 року № 4765-VI «Про передачу, примусове відчуження або вилучення майна в умовах правового режиму воєнного чи надзвичайного стану» [2]. Водночас, єдиного закону який регулював би проведення так званої «нормальної» реквізиції (ч. 1 ст. 353 ЦК України) на сьогоднішній день в Україні не існує.

Щодо можливості реквізиції земельних ділянок, то положення чинного земельного законодавства не передбачають зазначеної підстави припинення права власності на земельні ділянки. Водночас, слід погодитись з Крупник Р.В. який вказує, що враховуючи те, що реквізиції підлягає індивідуально визначене майно, незважаючи на відсутність в законодавстві положень про реквізицію земельних ділянок, можна з упевненістю стверджувати про поширення положень ЦК України та Закону України «Про передачу, примусове відчуження або вилучення майна в умовах правового режиму воєнного чи надзвичайного стану» і на випадки відчуження земельних ділянок [3, с. 108].

Відсутністю окремого закону про реквізицію обумовлено існування в законодавстві України низки випадків так званої «квазіреквізиції» [4, с. 21]. Це правове явище, яке нагадує реквізицію проте в ньому не вистачає певної притаманної реквізиції ознаки.

Прикладом такої «квазіреквізиції», яку може бути застосовано щодо земельних ділянок, є процедура визначена Законом України від 03.03.2022 р. № 2116-IX «Про основні засади примусового вилучення в

Україні об'єктів права власності Російської Федерації та її резидентів» [5]. Зазначеним Законом передбачено примусове вилучення об'єктів права власності РФ та об'єктів права власності її резидентів з мотивів суспільної необхідності.

Водночас, процедура примусового вилучення майна в порядку визначеному вказаним законом містить низку особливостей які ріднять її як із реквізицією так і з іншими правовими інститутами речового права.

Так, зазначений різновид «квазіреквізиції», так само як і реквізиція передбачена ст. 353 ЦК України, має адміністративний (позасудовий) характер, адже рішення про примусове вилучення об'єктів права власності РФ та її резидентів приймається Радою національної безпеки і оборони України та вводиться в дію указом Президента України (ст. 3 Закону України «Про основні засади примусового вилучення в Україні об'єктів права власності Російської Федерації та її резидентів»).

При цьому, на відміну від реквізиції передбаченої ст. 353 ЦК України, примусове вилучення в Україні об'єктів права власності РФ здійснюється без будь-якої компенсації їх вартості, враховуючи повномасштабну агресивну війну, яку РФ розв'язала і веде проти України та Українського народу. Крім того, не передбачено і права вимагати повернення реквізованого майна.

На нашу думку, одночасне поєднання законодавцем у Законі України «Про основні засади примусового вилучення в Україні об'єктів права власності Російської Федерації та її резидентів» мотивів суспільної та військової необхідності при вирішенні питання примусового вилучення майна Російської Федерації в Україні, не зовсім узгоджується з чинним правовим регулюванням примусового відчуження нерухомого майна з мотивів суспільної необхідності.

Так, відповідно до ст. 15 Закону України від 17.11.2009 р. № 1559-VI «Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності» у разі неотримання згоди власника земельної ділянки, інших об'єктів нерухомого майна, що на ній розміщені, з викупом цих об'єктів для суспільних потреб зазначені об'єкти можуть бути примусово відчужені у державну чи комунальну власність лише як виняток з мотивів суспільної необхідності під розміщення: об'єктів національної безпеки і оборони; лінійних об'єктів та об'єктів транспортної і енергетичної інфраструктури та об'єктів, необхідних для їх експлуатації; об'єктів, пов'язаних із видобуванням корисних копалин; об'єктів ПЗФ; кладовищ [6].

Тобто, зазначеним Законом чітко визначено умови за яких можливе застосування процедури примусового відчуження з мотивів суспільної необхідності та вичерпний перелік об'єктів з метою розміщення яких можливе таке застосування. При цьому, у самому Законі України «Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних

потреб чи з мотивів суспільної необхідності» вказано, що його дія не поширюється на суспільні відносини, що виникають у разі примусового відчуження земельних ділянок в умовах воєнного стану (ч. 2 ст. 2).

Вказане застереження обумовлено особливостями процедури примусового відчуження майна з мотивів суспільної необхідності, яке відбувається так би мовити у «плановому порядку», тобто обумовлене насамперед з необхідністю розвитку інфраструктури держави або територіальної громади, на відміну від реквізиції, яка є засобом спрямованим на усунення причин та наслідків непередбачуваних та неординарних подій.

Таким чином, у Законі України від 03.03.2022 р. «Про основні засади примусового вилучення в Україні об'єктів права власності Російської Федерації та її резидентів» наведено своєрідну гібридну правову конструкцію, яка увібрала у себе правові ознаки притаманні реквізиції та при цьому обумовлена мотивами суспільної необхідності.

На нашу думку, з метою узгодженості законодавства у питанні підстав та порядку примусового відчуження майна, за доцільне передбачити саме у статті 353 ЦК України можливість реквізиції майна держави-агресора без відшкодування його вартості. При цьому таке відчуження повинно бути обумовлено самим фактом збройної агресії, але не мотивами суспільної необхідності.

Список використаних джерел

1. Цивільний кодекс України: наук.-практ. комент. / І. В. Спасибо-Фатєєва [та ін.]. Харків : ЕКУС, 2020 Т. 3 : Право власності та інші речові права / за ред. І. В. Спасибо-Фатєєвої. 2023. 808 с.

2. Про передачу, примусове відчуження або вилучення майна в умовах правового режиму воєнного чи надзвичайного стану: Закон України від 17.05.2012 р. №4765-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/4765-17#Text>

3. Крупник Р. В. Охорона та захист майнових прав власника (володільця) у разі примусового вилучення земельної ділянки: цивільно-правовий аспект : дис. ... д-ра філософії в галузі знань 08 "Право": спец. 081 – Право. 233 с.

4. Крат В. І. Квазіреквізиція. *Юридична осінь 2010 року* : зб. тез доп. та наук. повідомл. учасн. всеукр. наук.-практ. конф. молодих учених та здобувачів (23-24 листоп. 2010 р.). Харків, 2010. С. 21-23.

5. Про основні засади примусового вилучення в Україні об'єктів права власності Російської Федерації та її резидентів: Закон України від 03.03.2022 р. № 2116-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2116-20#Text>

6. Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності: Закон України від 17.11.2009 р. № 1559-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1559-17#Text>.

Круговий Сергій Вікторович
аспірант кафедри цивільного права
Запорізького національного університету

ДЕЯКІ ПРАКТИЧНІ АСПЕКТИ ВЕДЕННЯ ДЕРЖАВНОГО РЕЄСТРУ РИБОГОСПОДАРСЬКИХ ВОДНИХ ОБ'ЄКТІВ (ЇХ ЧАСТИН)

На тлі викликів, які стоять перед Україною сьогодні – війни, економічної нестабільності, зміни клімату та необхідності забезпечення продовольчої безпеки – роль рибогосподарських водних об'єктів (їх частин) стає ще більш важливою. Вони виконують економічну, екологічну та соціальну функції, а також сприяють зміцненню національної безпеки через забезпечення стабільного виробництва рибної продукції та збереження водних ресурсів.

Зміни клімату, антропогенний вплив, незаконне рибальство та інші чинники вимагають ефективного обліку та контролю за станом водних об'єктів. Задля забезпечення належного функціонування таких об'єктів важливого значення набуває ефективне управління та їх раціональне використання. Саме в цьому контексті, варто згадати Державний реєстр рибогосподарських водних об'єктів (їх частин). Цей реєстр відіграє ключову роль у формуванні та реалізації політики раціонального використання водних біоресурсів України. Крім того, порядкування інформації про водні об'єкти сприяє розвитку аквакультури, що є перспективним напрямком у контексті забезпечення продовольчої безпеки України.

Державний реєстр рибогосподарських водних об'єктів (їх частин) є єдиною державною інформаційною системою, що забезпечує збір, накопичення та обробку даних про рибогосподарські водні об'єкти, включаючи рибогосподарські технологічні водойми, акваторії внутрішніх морських вод, територіального моря та виключної (морської) економічної зони України, які призначені та використовуються для ведення рибного господарства.

Ведення Державного реєстру рибогосподарських водних об'єктів (їх частин) в Україні регулюється Постановою Кабінету Міністрів України від 30 вересня 2015 року № 979, яка затверджує відповідний порядок [1].

Адміністратором реєстру є Державне агентство з розвитку меліорації, рибного господарства та продовольчих програм (Держрибагентство), яке відповідає за його створення, ведення, збереження даних та захист від несанкціонованого доступу. Реєстр створюється з метою інформаційного забезпечення моніторингу сучасного стану, планування, організації та здійснення заходів щодо охорони водних біоресурсів, їх раціонального використання та відтворення, а також контролю за одержанням достовірної інформації про обсяги використання водних біоресурсів та цільовим використанням водних об'єктів. Реєстр доступний на офіційному сайті

Держрибагентства. Станом на 31 грудня 2024 року, в Державному реєстрі рибогосподарських водних об'єктів України зареєстровано 4 587 об'єктів [2].

Дані реєстру включають перелік рибогосподарських водних об'єктів з їх найменуваннями, місцезнаходженням та координатами кутових точок на карті, а також іншу необхідну інформацію для забезпечення ведення державного обліку цих об'єктів. За результатами ведення державного обліку створюється електронна карта рибогосподарських водних об'єктів, яка оприлюднюється у формі відкритих даних на Єдиному державному веб-порталі відкритих даних.

Варто наголосити, що ведення Державного реєстру, по-перше, сприяє забезпеченню здійснення контролю та обліку рибогосподарських водних об'єктів (їх частин), дозволяючи органам державної влади ефективніше контролювати використання водних об'єктів, запобігати їх деградації та зменшувати негативний вплив людської діяльності. Точний облік дозволяє вчасно ідентифікувати проблеми та вживати відповідних заходів. По-друге, сприяє захисту інтересів суб'єктів рибного господарства, адже реєстрація об'єктів допомагає уникнути конфліктів між користувачами водних ресурсів, зокрема рибалками, агровиробниками та органами місцевого самоврядування. Реєстр забезпечує прозорість у питаннях оренди та використання водних об'єктів, що мінімізує ризики корупції та незаконної експлуатації. По-третє, сприяє запровадженню сучасних інформаційних технологій, зокрема щодо оцифрування даних. Зазначене дозволяє оперативно оновлювати та аналізувати дані, що сприяє швидкому прийняттю управлінських рішень. Дані реєстру також можуть виступати основою для наукових досліджень з вивчення біорізноманіття, екологічного стану водойм та впливу людської діяльності.

В той же час, варто відзначити і низку проблем, пов'язаних із веденням Державного реєстру рибогосподарських водних об'єктів (їх частин), а саме:

1) **неповнота та неточність даних.** Деякі водні об'єкти можуть бути не зареєстровані або мати некоректні характеристики через недосконалість механізмів збору інформації;

2) **бюрократичні перепони.** Процедура реєстрації водних об'єктів може бути складною та тривалою, що зменшує ефективність ведення реєстру;

3) **корупційні ризики.** Існує можливість маніпуляцій даними щодо використання водних ресурсів, зокрема при видачі дозволів на рибальство чи оренду водойм;

4) **технічні обмеження.** Недостатня цифровізація процесу, відсутність автоматизованих механізмів оновлення даних та інтеграції з іншими державними реєстрами;

5) **фінансові обмеження**. Недостатнє фінансування на оновлення та підтримку реєстру може ускладнювати його ефективне функціонування.

В контексті розгляду проблематики ведення Державного реєстру рибогосподарських водних об'єктів (їх частин) необхідно також звернутися до судової практики. Зокрема, цікавою видається постанова Другого апеляційного адміністративного суду від 28 лютого 2025 р. по справі № 520/20966/24, в якій Товариство з обмеженою відповідальністю «САНПОІНТ Україна» оскаржувало дії Державного агентства України з розвитку меліорації, рибного господарства та продовольчих програм щодо внесення водного об'єкта до Державного реєстру рибогосподарських водних об'єктів (їх частин) [3]. Спірним питанням у даній справі є питання правомірності дій Державного агентства України з розвитку меліорації, рибного господарства та продовольчих програм щодо внесення інформації про водний об'єкт – технологічну водойму Водойма-охолоджувач Зміївської ТЕС до Державного реєстру рибогосподарських водних об'єктів (їх частин), як об'єкта аквакультури. Позивач наголошував, що він є єдиним суб'єктом господарювання, що має право на спеціальне використання водних живих ресурсів на технологічній водоймі.

Аналізуючи матеріали даної справи, колегія суддів прийшла до висновку, що відповідач (Державне агентство України з розвитку меліорації, рибного господарства та продовольчих програм) під час внесення інформації про водний об'єкт – технологічну водойму Водойма-охолоджувач Зміївської ТЕС до Державного реєстру рибогосподарських водних об'єктів (їх частин), як об'єкта аквакультури, не пересвідчившись в наявності у третьої особи (Товариства з обмеженою відповідальністю «АКВАТІЛІС») необхідних документів на здійснення діяльності з аквакультури в межах даної водойми та їх відповідності законодавству, тим самим допустив порушення норм чинного законодавства, яке регулює спірні відносини.

Відтак, суд визнав дії Державного агентства України з розвитку меліорації, рибного господарства та продовольчих програм щодо внесення інформації про водний об'єкт) протиправними.

У цьому контексті рішення підкреслює важливість дотримання процедурних аспектів при внесенні водних об'єктів до реєстру, а також необхідність забезпечення прозорості та законності таких дій. Це рішення також підтверджує можливість виникнення конфліктів між державними органами та приватними підприємствами щодо використання водних ресурсів, що підкреслює потребу в чіткому правовому регулюванні та ефективному адмініструванні реєстру.

Судове рішення ілюструє практичні аспекти та виклики, пов'язані з веденням Державного реєстру рибогосподарських водних об'єктів, підкреслюючи необхідність удосконалення процедур та забезпечення законності в цій сфері.

Сьогодні рибогосподарські водні об'єкти в Україні є не лише джерелом рибної продукції, а й важливим елементом національної безпеки, економічної стабільності та екологічного відновлення. Їх раціональне використання та ефективне державне управління можуть сприяти сталому розвитку країни, зменшенню негативних наслідків війни та забезпеченню продовольчої безпеки. Ведення Державного реєстру рибогосподарських водних об'єктів є важливим інструментом для забезпечення сталого розвитку рибного господарства України. Це сприяє збереженню біорізноманіття, раціональному використанню природних ресурсів та ефективному управлінню водними об'єктами. Водночас існують певні проблеми, що потребують розв'язання, зокрема вдосконалення процесу реєстрації, цифровізація системи, підвищення прозорості та боротьба з корупційними ризиками.

Список використаних джерел

1. Про затвердження Порядку ведення Державного реєстру рибогосподарських водних об'єктів (їх частин): Постанова Кабінету Міністрів України від 30.09.2015 р. № 979. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/979-2015-%D0%BF#Text>
2. Державний реєстр рибогосподарських водних об'єктів (їх частин) станом на 31.12.2024 р. URL: https://darg.gov.ua/_derzhavnij_rejestr_0_0_0_8680_1.html
3. Постанова Другого апеляційного адміністративного суду від 28.02.2025 р. по справі № 520/20966/24. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/125511410>

Мірошніченко Олексій Володимирович
аспірант кафедри земельного та аграрного права
Національного юридичного університету
імені Ярослава Мудрого

ОКРЕМІ ПРАВОВІ АСПЕКТИ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ЦИФРОВОЇ ТРАНСФОРМАЦІЇ ВІДНОСИН У СФЕРІ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ЗЕМЛЕВИКОРИСТАННЯ

Наближення до європейських стандартів вимагає цифровізації та цифрової трансформації сільськогосподарської діяльності, в тому числі й у сфері сільськогосподарського землевикористання.

Як засвідчують дослідження, цифрові технології, що використовуються як інструменти точного землеробства для моніторингу площі посівів, допомагають зменшити негативний вплив сільського господарства на довкілля й досягти кліматичної нейтральності. Функція зонування дозволяє фермерам обирати найкращі культури для конкретних ділянок своїх полів і вирощувати їх відповідно до своїх

конкретних потреб, що, в свою чергу, дозволяє уникнути надмірного внесення добрив і забруднення навколишнього природного середовища, а також забезпечує більш безпечне ведення сільського господарства [1].

Представниками земельно- та аграрно-правової науки серед особливостей законодавчих змін у земельній сфері в умовах воєнного стану відзначаються: мінімізація бюрократичних механізмів щодо забезпечення ефективного сільськогосподарського землекористування та функціонування об'єктів критичної інфраструктури, максимальна автоматизація регулювання агровиробничих процесів, подальший розвиток правової регламентації господарської діяльності суб'єктів аграрного господарювання; скасування та спрощення механізмів земельних торгів щодо земельних ділянок сільськогосподарського призначення; отримання спеціальних дозволів та прав доступу до інформаційних джерел: державних кадастрів, реєстрів та географічної інформації, що безпосередньо пов'язано з підвищенням актуальності та необхідністю вирішення безпекових питань [2]. Все вказане пов'язано з цифровою трансформацією земельних відносин.

І хоча визнання цифровізації як принципу державної земельної чи аграрної політики на законодавчому рівні не здійснено, але визначальні засади цифрової трансформації окремих напрямів і функцій все ж отримали нормативне закріплення. Водночас слід зауважити, що активне впровадження цифрових сервісів стало результатом земельної та аграрної реформи в Україні [3, с. 136].

Як вбачається, серед основних завдань державного регулювання сільськогосподарського землекористування в Україні на даний час: забезпечення дотримання органами державної влади, місцевого самоврядування, фізичними та юридичними особами земельного законодавства України; забезпечення реалізації державної політики у сфері охорони та раціонального, екологічно збалансованого використання земель сільськогосподарського призначення; запобігання порушенням законодавства України у сфері використання та охорони вказаних земель, своєчасне виявлення таких порушень і вжиття відповідних заходів щодо їх усунення; забезпечення дотримання власниками землі та землекористувачами екологічних вимог і нормативів у сфері охорони, відновлення та використання земель, запобігання їх забрудненню і зниженню родючості ґрунтів, погіршенню стану довкілля тощо.

Як справедливо зазначає П.Ф. Кулинич, важливим загальним результатом цифровізації та цифрової трансформації земельних відносин в Україні стало суттєве збільшення обсягу відомостей про земельні ділянки та суб'єктів прав на них у електронній формі, які збиралися та адмініструвалися централізовано у Державному земельному кадастрі, Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно та інших електронних реєстрах, програмне забезпечення для функціонування яких було сконцентроване в одному місці – місці

розташування основного сервера відповідного електронного реєстру [4, с. 89].

Отже, особливістю розвитку правового регулювання сільськогосподарського землекористування є те, що на сьогодні воно переживає період технологічного прориву через повсюдне використання сучасних інтернет технологій, геоінформаційних систем, які здатні оптимізувати процеси передачі інформації, зробити її доступнішою для суб'єктів аграрного господарювання, на що вказується й у спеціальній літературі [5, с. 126], і що стало можливим на основі розробки інформаційної інфраструктури регулювання землекористування в агросфері. Як вбачається, використання цифрових технологій може стати корисним й у сфері моніторингу за станом ґрунтів сільськогосподарських угідь, проведення оцінки їх забруднення, екологізації процесів внесення добрив і засобів захисту рослин, а також відновлення земель сільськогосподарського призначення, особливо у повоєнний період.

Вказане засвідчує активний розвиток агроінформаційних відносин з цифрової трансформації у сфері сільськогосподарського землекористування. Більше того, можна цілком впевнено прогнозувати подальшу активізацію вказаних процесів, адже цього вимагають як євроінтеграційні зобов'язання, так і необхідність реалізації чинних законодавчих настанов, зокрема, для прикладу, щодо стратегічної цілі 4 «Ефективне використання земель, їх розмінування, проведення земельної реформи», закріпленої у Стратегії розвитку сільського господарства та сільських територій в Україні на період до 2030 року [6].

Список використаних джерел

1. Дячинська О. Євроінтеграційні пріоритети аграрного землекористування. *Економіка та суспільство*. 2024. № 68. <https://doi.org/10.32782/2524-0072/2024-68-59> (дата звернення: 25.03.2025).
2. Дребот О.І., Тарнавський В.А. Сільськогосподарське землекористування: тенденції законодавчих змін земельної сфери воєнного часу. *Ефективна економіка*. 2022. № 7. DOI: 10.32702/2307-2105.2022.7.7 (дата звернення: 25.03.2025).
3. Ільків Н.В. Правові засади застосування цифрових технологій у земельній політиці України. *Науковий вісник Ужгородського Національного Університету. Серія ПРАВО*. Вип. 86. Ч. 3. 2024. С. 133-138. DOI: <https://doi.org/10.24144/2307-3322.2024.86.3.19>. (дата звернення: 26.03.2025).
4. Кулинич П. Ф. Цифрова трансформація земельного законодавства України як напрям його модернізації: стан і перспективи. *Альманах права*. 2023. Вип. 14. С. 88-94. <https://doi.org/10.33663/2524-017X-2023-14-88-94> (дата звернення: 26.03.2025).
5. Коваль В.В., Трохимець О.І., Козлова А.І., Баланчук М.І.

Особливості регулювання землекористування в Україні. *Держава та регіони. Серія: Економіка та підприємництво*, 2024. № 1 (131). С. 123-127. <https://doi.org/10.32782/1814-1161/2024-1-20> (дата звернення: 26.03.2025).

6. Про схвалення Стратегії розвитку сільського господарства та сільських територій в Україні на період до 2030 року та затвердження операційного плану заходів з її реалізації у 2025-2027 роках: Розпорядження Кабінету Міністрів України від 15 листопада 2024 р. № 1163-р URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1163-2024-%D1%80#Text> (дата звернення 27.03.2025).

Навроцький Володимир Анатолійович
аспірант кафедри трудового, земельного
та господарського права
Хмельницького університету
управління та права імені Леоніда Юзькова,
суддя Хмельницького міськрайонного суду
Хмельницької області

ДО ПИТАННЯ ЗАХИСТУ ПРАВА ПРИВАТНОЇ ВЛАСНОСТІ НА ЗЕМЕЛЬНУ ДІЛЯНКУ

Гарантування права приватної власності на земельну ділянку з необхідністю вимагає наявності ефективного механізму захисту відповідного права. Конституція України закріпила принцип рівності захисту всіх суб'єктів права власності на землю з боку держави (ст. 13) та принцип непорушності права приватної власності (ст. 41). Для цього кожен має право будь-якими не забороненими законом засобами захищати свої права і свободи від порушень і протиправних посягань (ст. 55) [1].

Питання захисту права приватної власності на земельні ділянки останнім часом набуло важливого теоретичного і практичного значення. Адже порівняна складність земельного законодавства для громадян, відкриття ринку землі, множинність форм права власності на землі та багато інших факторів сприяють великій кількості земельно-правових спорів, а отже, потребі в захисті земельних прав громадян, в тому числі й права приватної власності на земельні ділянки.

Нормативне визначення поняття «захист прав» в земельному законодавстві відсутнє. Однак Земельний кодекс України містить главу 23 «Захист прав на землю», де закріплено положення, що власник земельної ділянки або землекористувач може вимагати усунення будь-яких порушень його прав на землю, навіть якщо ці порушення не пов'язані з позбавленням права володіння земельною ділянкою, і відшкодування завданих збитків [2]. Також важливе значення для

захисту прав приватної власності на земельні ділянки мають положення ст. 152 Земельного кодексу України, відповідно до якого держава забезпечує громадянам та юридичним особам рівні умови захисту права власності на землю[2]. В даних нормах закріплені деякі характеристики захисту земельних прав. Зокрема, зміст даних норм дає підстави вважати, що право на захист прав на землю в контексті цих статей розглядається як суб'єктивне право власника землі або землекористувача, яке виникає в нього в разі будь-якого порушення належних йому прав на землю та забезпечується державою.

Таким чином носій права приватної власності на землю одночасно має суб'єктивне право на захист своєї власності. Більше того, в теорії права, право на захист, поряд з правами на власні і чужі дії вважаються структурними елементами суб'єктивних прав [3, с. 396]. Власнику землі належить право на захист своїх майнових інтересів, пов'язаних із ним, навіть в разі, коли він не має можливості здійснювати власні дії щодо належної йому земельної ділянки. Також він може скористатися правом на чужі дії і вимагати від інших зобов'язаних осіб поведінки, що направлена на здійснення чи дотримання свого права.

Для розширення наукового пошуку звернемося також до доктринальних поглядів на дане питання.

Як систему правових норм (форми і способи яких визначені законом), направлених на відновлення порушених прав та забезпечення інтересів особи щодо права, належного їй згідно з правовим титулом визначає правовий захист М.О. Легенченко [4, с. 170].

Захист права власності І.О. Дзера визначає як систему активних заходів, які застосовуються власником, компетентними органами, спрямованої на усунення порушень права власності і покладення на порушника виконання обов'язку щодо відновлення порушеного права [4, с. 169].

М.В. Шульга під захистом суб'єктивного права на землю розуміє захист правомочностей (окремих або взятих разом) та інтересів власника земельної ділянки та землекористувача [5, с. 143].

Таким чином, якщо у приватного власника землі є достатні підстави вважати, що його право власності порушене чи є реальна загроза його порушення, то наявний привід для застосування захисних заходів і відновлення майнового права. Тобто захист застосовується для активної протидії зазіханню на право.

Моментом виникнення права на захист права приватної власності на земельну ділянку є певний юридичний факт, яким може бути порушення, оспорення, не визнання цього права. Постраждалий від такого правопорушення з цього часу може або вимагати від уповноважених органів застосування захисних заходів, або сам їх здійснювати (самозахист).

Отже, захистом права приватної власності на земельну ділянку є активні дії її власника та/або уповноважених органів, направлені на

усунення будь-яких порушень його права, а також його відновлення. Водночас гарантіями захисту права на земельну ділянку є визначений процесуальний механізм звернення за захистом порушеного права та справедливий, неупереджений та своєчасний розгляд такого звернення в порядку встановленому процесуальним законодавством. Застосування усього арсеналу способів захисту земельного права спрямовано на забезпечення ефективного захисту порушених, невизнаних або оспорюваних прав, свобод чи інтересів фізичних осіб та юридичних осіб. Спосіб захисту права, як відзначається в Постанові ВП ВС, 21.09.22, справа №908/976/19 є ефективним тоді, коли він забезпечуватиме поновлення порушеного права, а у разі неможливості такого поновлення – гарантуватиме можливість отримати відповідну компенсацію. Цей захист має бути повним і забезпечувати у такий спосіб досягнення мети правосуддя та процесуальну економію (пункти 5.6, 5.9).

Тобто захист права є безпосереднім і ключовим елементом гарантування права власності на земельну ділянку, що забезпечує стабільність відповідного права та компенсацію збитків зумовлених його порушенням.

Список використаних джерел

1. Конституція України : від 28 червня 1996 р. №254к/96-ВР. *Відомості Верховної Ради України*. 1996. № 30. Ст. 141.
2. Земельний кодекс України від 25.10.2001 № 2768-III. *Урядовий кур'єр*. 2001. 15 листопада. № 211–212.
3. Скакун О. Ф. Теорія права і держави. 3-тє видання. Київ: Алерта, 2012. 524 с.
4. Легенченко М.О. Поняття охорони і захисту права та їх співвідношення. *Наук. вісник Херсонського держ. ун-ту*. 2014. Т. 1. Вип. 6-1. С. 169 - 172.
5. Шульга М.В. Актуальные правовые проблемы земельных отношений в современных условиях. Харьков: Консум, 1998. 224 с.
6. Постанова ВП ВС, 21.09.22, справа №908/976/19 (№ у ЄДРСР 108930841). URL: https://supreme.court.gov.ua/userfiles/media/new_folder_for_uploads/supreme/2023_prezent/Prezent_Praktika_VPVS_zemeln_spori_1.pdf.

Роман Назар Олегович

аспірант кафедри земельного та аграрного права
Національного юридичного університету
імені Ярослава Мудрого

СУДОВА ПРАКТИКА У СПОРАХ, ПОВ'ЯЗАНИХ ІЗ САМОЧИННИМ БУДІВНИЦТВОМ

Розвиток житлового будівництва є важливим аспектом економічного, соціального та культурного розвитку будь-якої країни. Дуже гостро дане питання стоїть у нашій державі в умовах дії воєнного стану, що зумовлює активні міграційні процеси всередині країни та пояснює гостру проблему у житловому фонді. Однак одночасно із розвитком ринку нерухомості та розвитком інституту житлового кредитування дедалі частішими є судові спори про демонтаж самочинного будівництва. Причини таких судових процесів є, зокрема, такі:

- відсутність необхідних дозволів на будівництво або порушення процедурних норм, встановлених законодавством;
- будівлі зведені на земельній ділянці, але це суперечить цільовому призначенню землі;
- відсутність проектної документації;
- будівля зведена з порушеннями будівельних норм.

Так, колегія суддів Касаційного адміністративного суду у складі Верховного Суду, розглядаючи касаційну скаргу на постанову Восьмого апеляційного адміністративного суду від 06.04.2022 у справі №1340/6225/18 за позовом Інспекції державного архітектурно-будівельного контролю у місті Львові до Громадської організації «Наше ідеальне місто» про знесення самочинного будівництва при винесенні постанови від 01.10.2024 погодилася з висновком Восьмого апеляційного адміністративного суду про те, що будівництво житлового будинку здійснено відповідачем без розроблення проектної документації та відповідних дозвільних документів, на земельній ділянці, яка не була відведена для цієї мети та має інше цільове призначення, що дає підстави вважати його самочинним будівництвом.

Також судами попередніх інстанцій встановлено, що відповідачем не виконано припис про усунення порушень вимог законодавства у сфері містобудівної діяльності, будівельних норм, державних стандартів і правил, що відповідно до статті 38 Закону №3038 є підставою для звернення до суду з позовом про знесення самочинно збудованого об'єкта [1].

Вважаю слушною та обґрунтованою позицію Великої Палати Верховного Суду, сформованою у постанові від 20.07.2022 у справі №923/196/20 про те, що «у випадку, коли особа збудувала об'єкт нерухомого майна самочинно, вона не стає його власником. Особа залишається власником будівельних матеріалів і робіт, але не стає власником саме об'єкта нерухомого майна. Навіть якщо суд погодиться з тим, що об'єкт незавершеного будівництва є об'єктом нерухомого майна (будівлею або спорудою), відповідач не є його власником, бо не набув права власності на нього з огляду на імперативний припис ч. 2 ст. 376 ЦК України».

Із аналізу положень статті 376 ЦК України вбачається, що особа може набути самочинно збудований об'єкт у власність виключно у судовому порядку, за умови виділення земельної ділянки під уже

збудоване нерухоме майно. Звернення до суду з позовом про визнання права власності на самочинне будівництво має здійснюватися за наявності даних про те, що це питання було предметом розгляду компетентного державного органу, рішення якого чи його відсутність дають підстави вважати про наявність спору про право. Наведений висновок узгоджуються з правовим висновком Верховного Суду України, викладеним у постановках: від 27 травня 2015 року у справі № 6-159цс15, від 02 грудня 2015 року у справі № 6-1328цс15, а також висновками Верховного Суду, викладеними у постановках: від 04 червня 2018 року у справі № 640/13030/16-ц (провадження № 61-1073св17) та від 18 лютого 2019 року у справі № 308/5988/17 (провадження № 61-39346св18) [2].

Крім того, варто звернути увагу на постанову Касаційного адміністративного суду у складі Верховного Суду від 29.01.2020 по справі № 822/2149/18, в якій суд дійшов висновку, що «правове значення має позиція власника (користувача) земельної ділянки, а також дотримання прав інших осіб. Якщо власник (користувач) земельної ділянки заперечує проти визнання права власності на нерухоме майно за особою, яка здійснила (здійснює) самочинне будівництво на його земельній ділянці, або якщо це порушує права інших осіб, майно підлягає знесенню особою, яка здійснила (здійснює) самочинне будівництво, або за її рахунок (частина 4 статті 376 ЦК України).

В цьому випадку знесення самочинного будівництва можливе без попереднього рішення суду про зобов'язання особи, яка здійснила будівництво, провести відповідну перебудову. Це є логічним та виправданим, оскільки такі види самочинного будівництва, безперечно, не можуть бути приведені до легітимного стану шляхом перебудови.

У справі, яка розглядається, встановлено, що відповідач здійснив будівництво без документів, що дають право на це, а саме: без повідомлення про початок виконання будівельних робіт, без відповідного документа на право власності чи користування земельною ділянкою, без належно затвердженого проекту.

Це означає, що у спірних правовідносинах має місце той вид самочинного будівництва, для якого Цивільний кодекс України не встановлює правила, що знесенню передують рішення суду про зобов'язання особи, яка здійснила будівництво, провести відповідну перебудову. Тобто, частина 7 статті 376 Цивільного кодексу України спірні правовідносини не регулює.

Натомість, для висновку про задоволення позову у цьому випадку визначальним та достатнім є той факт, що відповідач здійснив будівництво без документів, що дають право на це, і без належно затвердженого проекту та не виконав вимоги зобов'язального припису, яким вимагалось усунути виявлені порушення» [3].

З приводу збудованого об'єкта без отримання відповідного дозволу варто звернути увагу на рішення по справі № 334/2101/16-а(2-а/334/137/16), де позивач оскаржував припис органу контролю, який

вважав, що зміна функціонального призначення викупленого об'єкта і заміна лінолеуму на спеціальне покриття для танцювальної студії є реконструкцією і потребувало отримання окремого дозволу. Суд же, висновки якого були протилежними, вказав, що сам собою факт зміни функціонального призначення об'єкта будівництва не є достатньою ознакою реконструкції, якщо жодних перебудов у приміщенні не проводилося й не відбулася зміна його основних техніко-економічних показників [4].

Натомість стосовно реконструкцій АЗС і АГЗП, систем газопостачання суд зазначив, що встановлення додаткового обладнання для технологічних операцій з приймання, зберігання та заправлення зрідженим газом (пропан-бутаном) транспортних засобів на діючій АЗС призводить до зміни її основних техніко-економічних показників, а тому належить до реконструкції та потребує дозволу ДАБІ України (постанова Верховного Суду від 27.05.2021 по справі № 823/1955/16) [5].

Також Велика Палата Верховного Суду у постанові від 11.06.2019 по справі № 917/375/18 дійшла висновку, що «орган державного архітектурно-будівельного контролю у разі виявлення факту самочинного будівництва об'єкта, перебудова якого з метою усунення істотного відхилення від проекту або усунення порушень законних прав та інтересів інших осіб, істотного порушення будівельних норм є неможливою, уповноважений видати припис про порушень, у тому числі шляхом знесення самочинно збудованого об'єкта. Цей припис є обов'язковою передумовою, що надає можливість контролюючому органу звернутися до суду на підставі частини першої статті 38 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» у зв'язку з невиконанням такого припису» [6].

За результатами аналізу окремих судових рішень можемо визначити основні порушення чинного законодавства, що є підставою демонтажу самочинно збудованих будівель: здійснення будівництва без розроблення проектної документації та відповідних дозвільних документів, на земельній ділянці, яка не була відведена для цієї мети та має інше цільове призначення. Такі дії зобов'язують органи державного архітектурно-будівельного контролю відповідно реагувати шляхом видачі припису про порушень, у тому числі шляхом знесення самочинно збудованого об'єкта. Невиконання такого припису недобросовісним забудовником може мати наслідком постановлення судового рішення про демонтаж самочинного будівництва та подальшу процедуру примусового виконання судового рішення у відповідності до Закону України «Про виконавче провадження».

Список використаних джерел

1. Постанова Касаційного адміністративного суду у складі Верховного Суду від 01 жовтня 2024 р. у справі № 1340/6225/18. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/122007976>.

2. Постанова Великої Палати Верховного Суду від 20 липня 2022 р. у справі № 923/196/20. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/105852862>.

3. Постанова Касаційного адміністративного суду у складі Верховного Суду від 29 січня 2020 р. у справі № 822/2149/18. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/87421795>.

4. Постанова Касаційного адміністративного суду у складі Верховного Суду від 20 травня 2021 р. у справі № 334/2101/16-а(2-а/334/137/16). URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/97074972>.

5. Постанова Касаційного адміністративного суду у складі Верховного Суду від 27 травня 2021 р. у справі № 823/1955/16. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/97218625>.

6. Постанова Великої Палати Верховного Суду від 11 червня 2019 р. у справі № 917/375/18. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/82703458>.

Таран Максим Миколайович

аспірант кафедри адміністративного права
Національного юридичного університету
імені Ярослава Мудрого

ОСОБЛИВОСТІ РОЗГЛЯДУ АДМІНІСТРАТИВНИМ ОРГАНОМ ЗЕМЕЛЬНИХ СПОРІВ ЩОДО МЕЖ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК, ЩО ПЕРЕБУВАЮТЬ У ВЛАСНОСТІ ТА КОРИСТУВАННІ ГРОМАДЯН

Розгляд земельних спорів, зокрема щодо меж земельних ділянок, є важливим аспектом регулювання земельних відносин в Україні. Ефективні механізми вирішення таких спорів необхідні для підтримання суспільного порядку та захисту прав власності. Одним із способів врегулювання земельних спорів є звернення до адміністративних органів. Правове підґрунтя для такого врегулювання закладають положення Земельного кодексу України, зокрема статті 158-161 та нещодавно додана стаття 17-2 [1], а також Закон України «Про адміністративну процедуру» [2] – ці законодавчі акти визначають порядок, особливості та компетенцію адміністративних органів у розгляді земельних спорів, що перебувають у власності та користуванні громадян.

Земельний кодекс України є основним нормативно-правовим актом, що регулює земельні відносини в державі, визначаючи права власності, користування та розпорядження земельними ділянками. Розділ V Кодексу присвячений охороні земель та вирішенню земельних спорів, зокрема глава 25, яка охоплює статті 158-161, встановлює загальні положення щодо органів, що вирішують земельні спори, порядок їх розгляду, права та обов'язки сторін, а також виконання прийнятих рішень. Згідно зі статтею 158 Земельного кодексу України основними адміністративними органами, уповноваженими розглядати земельні

спори щодо меж земельних ділянок, що перебувають у власності і користуванні громадян, є органи місцевого самоврядування [1]. До них належать сільські, селищні та міські ради в межах відповідних населених пунктів, де розташовані спірні земельні ділянки. У разі ж незгоди власників землі або землекористувачів з рішенням органу місцевого самоврядування спір вирішується у судовому порядку.

Закон України «Про адміністративну процедуру» визначає основні принципи організації та функціонування адміністративних органів у процесі прийняття рішень за зверненнями фізичних та юридичних осіб, забезпечуючи дотримання законності, прозорості та справедливості адміністративного процесу [2]. У зв'язку з доповненням Земельного кодексу статтею 17-2, положення цього Закону набувають особливої значущості для регулювання порядку розгляду земельних спорів адміністративними органами, оскільки саме він встановлює загальні правила адміністративного провадження, які мають застосовуватися і в сфері земельних відносин.

У відповідності до зазначеної статті звернення, що стосуються земельних питань, розглядаються згідно з положеннями Закону України «Про адміністративну процедуру» з урахуванням особливостей, передбачених Земельним кодексом та іншими нормативно-правовими актами у сфері земельних відносин. Такий підхід, при якому загальний закон діє з урахуванням спеціальних норм галузевого законодавства, є характерним для правової системи України. Водночас ефективність його реалізації залежить від рівня чіткості та системної узгодженості відповідних норм земельного законодавства. Наявність неоднозначностей може спричинити колізії у застосуванні правових норм і створити ризики юридичної невизначеності. Як приклад, стаття 17-2 Земельного кодексу передбачає, що оскарження рішень у сфері земельних відносин здійснюється лише у судовому порядку, якщо інше не встановлено спеціальними нормами цього кодексу, Закону України «Про адміністративну процедуру» або іншими нормативно-правовими актами. Таке положення породжує правову невизначеність щодо можливості використання адміністративного порядку оскарження рішень у земельних справах. Обмеження адміністративного механізму оскарження і переорієнтація розгляду спорів виключно до суду може посилити навантаження на судову систему, ускладнити доступ до правосуддя та зробити процес вирішення спорів більш тривалим і витратним для громадян. Відсутність чітко визначених шляхів адміністративного оскарження також може викликати сумніви щодо ефективності системи захисту прав. Незважаючи на те, що у статті прямо не окреслено процедуру розгляду спорів щодо меж земельних ділянок, з її загального змісту випливає, що ці спори також підпадають під її регулювання, що свідчить про те, що заяви щодо меж земельних ділянок мають розглядатися відповідно до Закону України «Про адміністративну процедуру» з урахуванням положень статті 17-2 та

інших норм земельного законодавства. Ймовірно, оскарження рішень адміністративного органу у справах про межі земельних ділянок здійснюватиметься виключно у судовому порядку, а можливість визнання такого рішення недійсним в адміністративному порядку буде значно обмежена [3].

Варто зауважити, що питання компетенційних спорів у земельних справах, а також адміністративної взаємодопомоги у вирішенні земельних питань врегульовано із застосуванням поняття «допускається», що, згідно з висновками науковців, більше свідчить про надання дискреційних повноважень, а не про встановлення чітко визначених обов'язків. Таке формулювання фактично дублює відповідні положення Закону України «Про адміністративну процедуру» та водночас створює ризики несистемного правозастосування. Надання адміністративним органам розсуду у питаннях компетенційної взаємодії може призвести до затримок у вирішенні справ та зниження ефективності розгляду земельних спорів. Відсутність чітко закріплених обов'язків щодо співпраці між адміністративними органами ускладнює доступ громадян до своєчасного та справедливого вирішення питань у сфері земельних правовідносин [3].

Загалом варто зазначити, що адміністративна процедура є потенційно швидшим та менш витратним першим кроком для вирішення земельних спорів щодо меж у межах населених пунктів. Однак, обмеження щодо адміністративного оскарження, можливі невідповідності у застосуванні норм через дискреційні положення статті 17-2 та потенційно слабші механізми виконання рішень порівняно з судовою системою можуть зробити судове вирішення більш надійним варіантом для складних або гостро конфліктних справ, де важливе остаточне та юридично обов'язкове рішення.

Отже, адміністративний порядок розгляду земельних спорів щодо меж земельних ділянок, що перебувають у власності і користуванні громадян, в Україні регулюється положеннями статей 158-161 та 17-2 Земельного кодексу України, а також Законом України «Про адміністративну процедуру». Компетенція щодо розгляду таких спорів в межах населених пунктів належить органам місцевого самоврядування, зокрема сільським, селищним та міським радам. Адміністративний процес включає подання заяви, її реєстрацію, повідомлення зацікавлених сторін, розгляд спору, прийняття рішення, його оприлюднення та виконання. Нещодавні зміни до Земельного кодексу, зокрема введення статті 17-2, спрямовані на впровадження адміністративної процедури у земельній сфері, проте проведений аналіз показує наявність певних неузгодженостей та юридичних невизначеностей, особливо щодо механізмів оскарження та набрання чинності адміністративними актами, які нині потребують швидкого вирішення шляхом внесення відповідних змін у законодавство.

Список використаних джерел

1. Земельний кодекс України : Кодекс України від 25.10.2001 р. № 2768-III : станом на 7 лют. 2025 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text> (дата звернення: 24.03.2025).
2. Про адміністративну процедуру : Закон України від 17.02.2022 р. № 2073-IX : станом на 15 листоп. 2024 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2073-20#Text> (дата звернення: 24.03.2025).
3. Бойко І. В. Законодавчий Франкенштейн* або Особливості адміністративного провадження у земельних справах. Мережа UPLAN. URL: <https://uplan.org.ua/analytics/zakonodavchuj-frankenshtejn-abo-osoblyvosti-administratyvnoho-provadhennya-u-zemelnyh-spravah/> (дата звернення: 24.03.2025).

Шаповал Дмитро Володимирович

аспірант кафедри земельного та аграрного права
Національного юридичного університету
імені Ярослава Мудрого,
адвокат, керуючий партнер АО «Глагос»

ДЕЯКІ ПИТАННЯ ВИРІШЕННЯ СПОРІВ У СФЕРІ ПРОСТОРОВОГО ПЛАНУВАННЯ

Залученість судової гілки влади до формування напрямків та векторів розвитку просторового планування відбувається традиційно через розгляд спорів у цій сфері, що допомагає з практичної точки зору поглянути на якісність, дієвість законодавчих механізмів. Серед причин виникнення спорів Голова Касаційного адміністративного суду у складі Верховного Суду, М. Смокович виділяє, зокрема, вкрай непросту і суперечливу практика застосування положень Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», який законодавець хоча і систематично удосконалював впродовж багатьох років, та який, незважаючи на певні огріхи, загалом наближає регуляторну політику України до європейських стандартів у цій сфері бізнесу. Вирішення цих спорів не є простим, адже нормативному врегулюванню містобудівної діяльності, як і практичному застосуванню цих норм, властива суттєва специфіка, зокрема, і те, що здійснюється таке регулювання та його практичне застосування у нерозривній сув'язі з десятками і десятками інших законодавчих актів [1]. Так, протягом 2022-2024 років до адміністративних судів було подано понад 14000 позовних заяв з приводу регулюванню містобудівної діяльності та землекористування, з яких 2750 у сфері містобудування та архітектурної діяльності [2]. Нижче зупинимося на деяких правових позиціях, сформованих за останній роки.

Розпочати насамперед варто з практики у сфері містобудівної діяльності, тобто спорів щодо генеральних планів міст і іншої містобудівної документації, оскільки комплексні плани просторового розвитку перебувають на етапі розроблення і лише опосередковано згадуються в судовій практиці.

Так, релевантною залишається практика щодо відсутності правових підстав для ототожнення концепції розвитку міста і генерального плану. Ще у Постанові від 14 липня 2021 р. у справі №826/16124/18 Верховний Суд виснував у контексті Концепції стратегічного розвитку міста Києва, що концепція є проміжним документом, спрямованим на розробку генерального плану, але не є містобудівним документом, який рівнозначний чинному генеральному плану [3]. Таким чином, фактично було унеможливлено формування та зміну містобудівного «ландшафту» через прийняття такого роду документів, процедура та порядок прийняття яких, в тому числі і проходження громадських слухань, законодавчо не врегульована.

Важливими для збереження історичного архітектурного надбання стали правові висновки Верховного Суду у складі Судової палати з розгляду справ щодо захисту соціальних прав Касаційного адміністративного суду у справі №640/8728/21 (Постанова від 31.01.2023 р.), предметом спору в якій була наявність чи відсутність належним чином затверджених меж історичного ареалу міста Києва та регулювання процедури забудови у цих межах [4]. Розглянувши справу суд відступив від попередніх висновків Верховного Суду стосовно того, що оскільки межі історичного ареалу міста Києва Міністерством культури та інформаційної політики України не затверджені у встановленому законом порядку, то, відповідно, відсутні підстави для отримання дозволу від Мінкультури на проведення будівельних робіт на територіях, які фактично знаходяться в межах історичного ареалу м. Києва. Натомість сформовано висновок про обов'язковість виконання вимог генплану, що містить межі історичного ареалу населеного пункту, з моменту його затвердження, незважаючи на незатвердження науково-проектної документації з визначення меж такого історичного ареалу відповідно до статті 32 Закону України «Про охорону культурної спадщини». Вочевидь такий підхід сприятиме більш виваженій забудові історичної частини Києва та інших міст, що на практиці досить часто відбувається з очевидним дисбалансом між збереженням історичної цінності та розвитку населених пунктів. Аналогічні позитивні зрушення відбулися і для історичної частини Львова (Постанова Касаційного адміністративного суду від 12 грудня 2023 року у справі № 380/13557/21) [5].

Звертаючись до теми порушень при забудові населених пунктів, не можемо не згадати про самочинне будівництво, яке протягом усієї історії незалежної України змінювало свої форми і прояви, але залишається існувати як явище. Зокрема тривалий час точилися дискусії, що

підкріплювалися перманентною зміною практики Верховного Суду, стосовно належного способу захисту прав власника земельної ділянки, на якій здійснено (здійснюється) самочинне будівництво, для захисту прав користування та розпорядження такою земельною ділянкою. Певну точку в цій полеміці поставила Велика Палата Верховного Суду у Постанові від 15 листопада 2023 року у справі № 916/1174/22 вказавши, що вимога позивача про припинення права власності не відповідає належному способу захисту, оскільки право власності на спірний об'єкт нерухомості не виникло (як і сам спірний об'єкт не виник як об'єкт права власності), а належною є вимога про визнання права власності на спірний об'єкт нерухомості (ч. 5 ст. 376 ЦК України) або про знесення спірного об'єкта нерухомості (ч. 4 ст. 376 ЦК України) [6]. Адже у разі задоволення однієї із зазначених вимог юридична доля самочинно побудованого майна (спірного об'єкта нерухомості) буде вирішена у встановленому законом порядку. Водночас буде відновлено і стан єдності юридичної долі земельної ділянки та розташованого на ній нерухомого майна, висновує Велика Палата.

В аспекті самочинного будівництва слід згадати і висновки Касаційного адміністративного суду щодо відсутності містобудівних умов та обмежень (МОУ) при проектуванні (Постанова від 15.02.2023 р. у справі № 640/16016/21) [7]. Суд дійшов висновку, що належно розробленим, погодженим і затвердженим проектом можливо вважати лише той проєкт, який відповідає вихідним даним на проєктування (до яких законом віднесено й містобудівні умови та обмеження), отримання яких передбачається законом для виконання певного виду будівельних робіт, та їх враховує. За відсутності такого проєкту є підстави вважати, що об'єкт є самочинним будівництвом.

Торкнуся Верховний Суд у своїх висновках і питання розмежування цільового призначення земельної ділянки та функціонального призначення територій за генеральним планом при перевірці відповідності намірів забудови вимогам містобудівної документації на місцевому рівні, надавши ключове значення саме цільовому призначенню (Постанова від 16.05.2023 р. у справі №640/4844/22) [8]. Визнаючи незаконною відмову у видачі МУО з підстав невідповідності намірів забудови функціональному призначенню територій, колегія суддів звертається, поміж іншого, до правової позиції у справі №640/23893/19, в якій сформовано підхід про те, що «цільове призначення земельної ділянки (категорія земель та певний вид використання земельної ділянки в межах відповідної категорії земель)» в розумінні Земельного кодексу України та «функціональне призначення території» в розумінні Генерального плану м. Києва як містобудівної документації, розробленої відповідно до містобудівного законодавства та державних будівельних норм, не є тотожними і однорідними поняттями в регулюванні земельних правовідносин, оскільки в межах певної функціональної території міста Києва, визначеної містобудівною

документацією, зокрема Генеральним планом м. Києва, можуть бути різні цільові призначення земельних ділянок [9].

Отже, розвиток судової практики у сфері просторового планування не зупиняється, цьому сприяє і велика кількість судових спорів, яка навіть попри воєнний стан і пов'язане з ним скорочення будівельних проєктів, суттєво не зменшується. З однієї сторони, така небайдужість судової влади до містобудівної сфери з її розгалуженим законодавством, яке подекуди і є джерелом виникнення цих спорів, безумовно є позитивним моментом. Однак, не можна не вважати негативною ту кількість справ, що ініціюються суб'єктами правовідносин у сфері містобудування і рівень впливу судової практики на сферу загалом. Ці фактори є свідченням недосконалості самого законодавства, яке, власне, і мало б мати той ключовий вплив на здорове функціонування містобудівної сфери, без потреби у залученні судового корпусу.

Список використаних джерел

1. Смокович М. Концепція належного застосування законодавчих норм у сфері містобудівної діяльності крізь призму правових позицій Верховного Суду. *Право України*. 2023. № 2. С. 67-68.
2. Портал Судова влада України. URL: https://court.gov.ua/inshe/sudova_statystyka (дата звернення: 25.03.2025).
3. Постанова Верховного Суду від 14.07.2021 р. у справі №826/16124/18 URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/98306213> (дата звернення: 25.03.2025).
4. Постанова Верховного Суду від 31.01.2023 р. у справі № 640/8728/21. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/108724469> (дата звернення: 25.03.2025).
5. Постанова Верховного Суду від 12.12.2023 р. у справі № 380/13557/21. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/115665750> (дата звернення: 25.03.2025).
6. Постанова Верховного Суду від 15.11.2023 р. у справі № 916/1174/22. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/115377100> (дата звернення: 25.03.2025).
7. Постанова Верховного Суду від 15.02.2023 р. у справі № 640/16016/21. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/108998006> (дата звернення: 25.03.2025).
8. Постанова Верховного Суду від 16.05.2023 р. у справі №640/4844/22. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/110893449> (дата звернення: 25.03.2025).
9. Постанова Верховного Суду від 02.12.2021 р. у справі №640/23893/19. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/101608413> (дата звернення: 25.03.2025).

НАУКОВІ ДОПОВІДІ СТУДЕНТІВ

Гладиш Анжеліка Олександрівна
студентка IV курсу
Полтавського юридичного інституту
Національного юридичного університету
імені Ярослава Мудрого

РОЗМЕЖУВАННЯ ЮРИСДИКЦІЇ СПОРІВ, ЩО ВИНΙΚАЮТЬ ІЗ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН ЗА УЧАСТЮ ФЕРМЕРСЬКИХ ГОСПОДАРСТВ

Визначення належної судової інстанції для розгляду земельних конфліктів, у яких однією зі сторін є фермерське господарство, має вирішальне значення для забезпечення ефективності судового процесу, захисту прав усіх учасників та створення передбачуваності правової системи в аграрному секторі. У наукових юридичних дослідженнях пропонуються різноманітні критерії для класифікації земельних спорів, які впливають на визначення їх юрисдикції. Серед таких критеріїв виділяються склад учасників конфлікту, правовий статус використання земельних ділянок, категорія земельних ресурсів, процедура набуття прав на землю та предмет самого земельного спору. Науковці, зокрема В. Уркевич, наголошують на необхідності чіткого визначення характеру правовідносин, з яких виник конфлікт. У випадках, коли спір виникає у сфері публічно-правових відносин, наприклад, при оскарженні рішення органу державної влади, як правило, застосовується адміністративна юрисдикція. Однак, якщо конфлікт стосується приватних прав та обов'язків, як-от виконання умов договору оренди між фермерським господарством та іншою юридичною особою, то залежно від складу учасників застосовується цивільна або господарська юрисдикція [1].

Довготривалий час діяло загальне правило, що визначення юрисдикції спорів залежить від правового статусу фермерського господарства, зокрема, чи зареєстроване воно як юридична особа. Така позиція відповідала правовим висновкам Великої Палати ВС щодо того, що статті 1, 5, 7, 8 та 12 Закону України «Про фермерське господарство» визначають, що після укладення договору оренди земельної ділянки для ведення фермерського господарства та державної реєстрації такого господарства, обов'язки орендаря виконує саме фермерське господарство, а не громадянин, якому вона надавалась. Отже, з моменту державної реєстрації фермерського господарства як юридичної особи, воно набуває прав та обов'язків землекористувача [2].

Аналіз судових рішень виявляє стійку тенденцію щодо визначення юрисдикції у земельних спорах, де однією зі сторін виступають фермерські господарства, зареєстровані як юридичні особи, на користь господарських судів. Така практика ґрунтується на тому, що державна

реєстрація фермерського господарства як юридичної особи є підтвердженням його здатності до провадження господарської діяльності. Таким чином, суперечки, що виникають у контексті цієї діяльності, зокрема, пов'язані з використанням земельних ділянок, наданих для цих цілей, розглядаються у господарських судах. Велика Палата Верховного Суду неодноразово підтверджувала цю позицію. Зокрема, у постанові від 16 січня 2019 року у справі № 483/1863/17 було встановлено, що, оскільки фермерські господарства мають статус юридичних осіб, їхні земельні спори з прокурором, який діє в інтересах держави, щодо використання земельних ділянок, наданих із земель державної або комунальної власності, підпадають під юрисдикцію господарських судів [2].

Отже сучасна судова практика України на даному етапі розвитку вже не акцентує увагу на факті створення або не створення фермерського господарства і відповідно його державної реєстрації, при визначаючи юрисдикції цивільних або господарських судів у випадках земельних спорів [3]. Що підтверджує постанова Великої Палати Верховного суду від 05.10.2022 року справа № 922/1830/19, де визначено, що спори щодо користування землями фермерського господарства, у тому числі з центральним органом виконавчої влади, який реалізує політику у сфері земельних відносин, з іншими юридичними особами, мають розглядатися господарськими судами незалежно від того чи створено чи не створено це господарство [4].

Судова практика, що стосується конфліктів, пов'язаних із процесами надання, використання та володіння земельними ділянками, які перебувають у державній або комунальній власності, для цілей ведення фермерського господарства, характеризується значною різноманітністю. Така різноманітність також обумовлюється стадією, на якій перебувають земельні відносини. Зокрема, спори, що виникають на етапі звернення фізичної особи до органів державної влади або місцевого самоврядування з проханням про надання земельних ділянок для організації фермерського господарства та розробки проекту землеустрою, як правило, розглядаються в межах адміністративного судочинства, а це пояснюється тим, що на даному етапі орган державної влади, виступаючи відповідачем, реалізує свої владні управлінські функції у сфері управління діяльністю. Важливо зазначити, що рішення про надання дозволу на розробку проекту землеустрою є лише проміжним етапом у процесі набуття права власності або користування земельною ділянкою і не має статусу правовстановлюючого акта.

Незважаючи на значну кількість роз'яснень та правових позицій Верховного Суду, які, як ми побачили на прикладі, можуть з часом змінюватись, на практиці все ще виникають складності з визначенням юрисдикції у земельних спорах за участю фермерських господарств. Однією з основних причин є відсутність чіткого законодавчого закріплення правил підвідомчості для цієї категорії спорів, що

призводить до неоднозначного тлумачення існуючих норм та можливості оскарження судових рішень з підстав неправильної юрисдикції. Наразі у Верховній Раді України розглядається законопроект № 3296, яким пропонується внести зміни до Господарського процесуального кодексу України щодо підсудності спорів, що виникають у сфері земельних відносин та спорів щодо нерухомого майна [5]. Метою законопроекту є усунення неоднозначності у розмежуванні підсудності земельних спорів шляхом віднесення до юрисдикції господарських судів справ у спорах, що виникають у сфері земельних відносин, незалежно від суб'єктного складу сторін спору, за деякими винятками. У випадку прийняття цього законопроекту можна очікувати певних змін у практиці розгляду земельних спорів за участю фермерських господарств. Але Р. Бабанли висловлює застереження щодо законопроекту. Він вважає, що в умовах відсутності гарантованого позитивного результату цей законопроект може мати негативний вплив на здійснення правосуддя у земельних спорах. Передача справ, які не мають безпосереднього відношення до господарської діяльності, до юрисдикції господарських судів може спричинити загальне уповільнення розгляду справ цими судами та призвести до втрати однієї з основних характеристик господарського судочинства – швидкого розгляду господарських справ [6].

Отже, попри існуючі складності, судова практика демонструє тенденцію до більш чіткого визначення юрисдикції на основі усталених критеріїв, таких як мета отримання земельної ділянки та характер спірних правовідносин. Подальший розвиток законодавства та узагальнення судової практики, ймовірно, сприятимуть зменшенню кількості юрисдикційних спорів у цій сфері.

Список використаних джерел

1. Уркевич В. Земельні спори фермерських господарств: практика визначення юрисдикції. *Судово-юридична газета*. URL: <https://sud.ua/ru/news/blog/145585-zemelni-spori-fermerskikh-gospodarstv-praktika-viznachennya-yurisdiktsiyi> (дата звернення: 26.03.2025).
2. Постанова Великої Палати Верховного Суду від 16.01.2019 р. у справі № 483/1863/17. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/79365503> (дата звернення: 26.03.2025).
3. Постанова Великої Палати Верховного Суду від 15.01.2020 р. у справі № 698/119/18. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/87053622> (дата звернення: 26.03.2025).
4. Постанова Великої Палати Верховного Суду від 15.10.2022 р. у справі № 922/1830/19 URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/108285268> (дата звернення: 26.03.2025).
5. Проект Закону про внесення змін до Господарського процесуального кодексу України щодо підвідомчості спорів, що

виникають у сфері земельних відносин та спорів щодо нерухомого майна №3296. *Верховна Рада України.* URL: <https://itd.rada.gov.ua/billinfo/Bills/Card/1786> (дата звернення: 26.03.2025).

6. Бабанли Р. Потенційна «міграція» земельних спорів із цивільного та адміністративного у господарське судочинство: застереження щодо підходу. *Судово-юридична газета.* URL: https://sud.ua/ru/news/blog/197768-potentsiyna-migratsiya-zemelnykh-sporiv-iz-tsivilnogo-ta-administrativnogo-u-gospodarske-sudochinstvo-zasterezhennya-schodo-pidkhotu?fbclid=IwAR0QAqv9R3soddtvakEgIMaVldstQaoMudn51-_o2wVm4DFij5zS8SoSviQ (дата звернення: 26.03.2025).

Науковий керівник: *Батигіна Олена Михайлівна* – кандидатка юридичних наук, доцентка, доцентка кафедри конституційного, адміністративного, екологічного та трудового права Полтавського юридичного інституту Національного юридичного університету імені Ярослава Мудрого.

Гудима Яна Іванівна
студентка III курсу бакалаврату
Навчально-наукового інституту права,
психології та інноваційної освіти
Національний університет «Львівська політехніка»

ПРОБЛЕМИ РЕАЛІЗАЦІЇ АДМІНІСТРАТИВНИХ ПРОЦЕДУР ПРИ ОФОРМЛЕННІ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНІ ДІЛЯНКИ

Актуальність дослідження проблем реалізації адміністративних процедур при оформленні прав на земельні ділянки зумовлена фундаментальними змінами в правовому регулюванні земельних відносин в Україні, особливо після відкриття ринку землі сільськогосподарського призначення та поглиблення реформи децентралізації. Земельні ресурси є основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави, а належне функціонування системи оформлення прав на землю безпосередньо впливає на реалізацію конституційних прав громадян, економічний розвиток держави та залучення інвестицій [1].

Правова основа адміністративних процедур у земельній сфері представлена складною системою нормативно-правових актів різної юридичної сили. Центральне місце в цій системі посідає Земельний кодекс України, який встановлює загальні засади набуття прав на земельні ділянки. Спеціальні аспекти регулюються Законами України «Про Державний земельний кадастр», «Про державну реєстрацію

речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», «Про землеустрій», «Про оцінку земель», а також Законом України «Про адміністративні послуги», який визначає загальні засади надання адміністративних послуг [2]. Окремі процедурні питання регламентуються численними підзаконними актами, зокрема постановами Кабінету Міністрів України та відомчими наказами. Таке розгалуження нормативної бази призводить до неузгодженостей між окремими правовими нормами та відсутності єдиного підходу до регулювання адміністративних процедур. Прийняття Закону України «Про адміністративну процедуру» мало на меті уніфікувати процедурні аспекти, проте його імплементація в земельній сфері залишається недостатньою [3].

Однією з найбільш гострих проблем є складність та багатоетапність процедур оформлення прав на земельні ділянки. Цей процес включає в себе низку етапів, кожен з яких має власні строки та вимоги до документації, що значно ускладнює процес для пересічного громадянина. Крім того, вартість послуг на кожному етапі формує значне фінансове навантаження на заявників, особливо для соціально вразливих категорій населення. За підрахунками експертів, процес оформлення прав на земельну ділянку може тривати від 3-4 місяців до року і більше, що суттєво обмежує можливості реалізації прав громадян на землю.

Суттєвою проблемою є дублювання функцій різних органів влади у процесі оформлення прав на земельні ділянки, що збільшує бюрократичне навантаження на заявників. Особливо гостро ця проблема відчувається при оформленні прав на земельні ділянки, які перебувають у межах населених пунктів, де погодження документації із землеустрою здійснюється одночасно органами місцевого самоврядування та територіальними органами Держгеокадастру [4].

Незважаючи на декларовані кроки щодо діджиталізації адміністративних послуг, проблема недостатньої інтеграції електронних систем залишається актуальною. Державний земельний кадастр та Державний реєстр речових прав на нерухоме майно функціонують як окремі інформаційні системи, рівень взаємодії між якими є недостатнім. Інформація, внесена до Державного земельного кадастру, не завжди автоматично відображається в Державному реєстрі речових прав, що призводить до необхідності подання додаткових документів та витягів. Аналогічна ситуація спостерігається і щодо інших електронних реєстрів та баз даних, зокрема Державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань, Єдиного державного реєстру судових рішень тощо. Відсутність повноцінної інтегрованості електронних систем створює додаткові бар'єри для громадян та бізнесу при оформленні прав на земельні ділянки. Крім того, навіть впроваджені електронні сервіси часто страждають від технічних збоїв, недостатньої зручності інтерфейсу та обмеженої функціональності, що знижує їх ефективність [5].

Проблема непрозорості адміністративних процедур залишається однією з найбільш критичних. Громадяни стикаються з відсутністю доступної та зрозумілої інформації про порядок оформлення прав на земельні ділянки, необхідні документи, строки розгляду та вартість послуг. Інформація, що надається на офіційних веб-сайтах органів державної влади та місцевого самоврядування, часто є неповною, застарілою або викладеною складною юридичною мовою, що ускладнює її розуміння для пересічних громадян. Відсутність чітких алгоритмів дій та вичерпних переліків документів для різних категорій земельних ділянок створює ситуацію правової невизначеності для заявників. Особливо гостро ця проблема постає у віддалених сільських територіях, де доступ до інформації та консультацій спеціалістів є обмеженим. Непрозорість процедур також створює сприятливий ґрунт для корупційних проявів та неформальних практик, коли громадяни змушені звертатися до посередників або шукати неофіційні шляхи прискорення оформлення документів.

Окремою проблемою є відсутність єдиного підходу до визначення вартості адміністративних послуг у земельній сфері. Плата за надання адміністративних послуг встановлюється різними нормативно-правовими актами, що призводить до її неузгодженості та непрозорості. Крім офіційної плати, заявники часто стикаються з необхідністю оплати додаткових послуг, наприклад, послуг землепорядних організацій, виготовлення копій документів, проведення експертиз тощо. Це формує значне фінансове навантаження на заявників, особливо для соціально вразливих категорій населення. Відсутність чітких та прозорих механізмів визначення вартості послуг створює сприятливі умови для зловживань та корупційних проявів [6, С. 102-105].

Вирішення зазначених проблем потребує комплексного підходу, що включатиме як законодавчі зміни, так і практичні заходи щодо вдосконалення адміністративних процедур. Зокрема, доцільним є спрощення процедур шляхом зменшення кількості необхідних етапів та документів, впровадження принципу «єдиного вікна» для надання адміністративних послуг у земельній сфері. Це можна досягти шляхом об'єднання функцій органів Держгеокадастру та реєстраційних органів, а також автоматизації процесів погодження документації із землеустрою. Важливим кроком було б також запровадження єдиної електронної системи для оформлення прав на земельні ділянки, яка б інтегрувала всі необхідні реєстри та бази даних і забезпечувала автоматичний обмін інформацією між ними [7].

Підвищення прозорості адміністративних процедур може бути досягнуто шляхом створення доступних онлайн-платформ з детальними інструкціями для заявників, візуалізацією процедур та калькуляторами вартості послуг. Важливим аспектом є також розширення мережі консультаційних пунктів, особливо в сільській місцевості, де громадяни могли б отримати безкоштовні консультації щодо оформлення прав на

земельні ділянки. Запровадження ефективних механізмів громадського контролю за діяльністю відповідних органів, зокрема через регулярне оприлюднення інформації про якість надання адміністративних послуг, також сприятиме підвищенню прозорості процедур [8, С. 211-213].

Комплексне впровадження зазначених заходів дозволить значно спростити доступ громадян до адміністративних послуг у земельній сфері, зменшити бюрократичні перешкоди та підвищити ефективність державного управління земельними ресурсами. Це, в свою чергу, сприятиме реалізації конституційних прав громадян на землю, розвитку ринкових відносин у земельній сфері та залученню інвестицій в аграрний сектор економіки.

Список використаних джерел

1. Мірошніченко А.М. Адміністративно-правові аспекти реєстрації земельних прав. *Право України*. Київ. 2022. С. 45-57.
2. Земельний кодекс України від 25 жовтня 2001 р. URL: // <http://zakon.rada.gov.ua>
3. Закон України “Про адміністративну процедуру” від 17 лютого 2022 р. № 2073-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2073-20#Text>
4. Кулинич П.Ф. Проблематика адміністративних бар'єрів у сфері земельних відносин. *Держава і право*. Київ. 2021. № 7 С. 112-124
5. Федчишин Д.В. Електронні сервіси в системі державної реєстрації земельних ділянок. *Адміністративне право і процес*. Київ. 2022. № 5. С. 33-46
6. Є.О. Платонов, А.М. Мірошніченко. Публічне адміністрування в сфері земельних відносин. Київ: Юридична думка. 2023. 256 с.
7. Гетьман Є.А. Удосконалення адміністративних процедур землекористування. *Земельне право*. Харків. 2023. № 2. С. 78-91
8. М.В. Шульга. Земельне адміністративне право: підручник. Харків: Право. 2022. 436 с.
9. Звіт НАЗК «Земельна корупція: топ-30 корупційних ризиків та шляхи [їх](#) подолання» URL: https://nazk.gov.ua/wp-content/uploads/2021/02/30_antikor_land.pdf.

Науковий керівник: *Шутяк Софія Володимирівна* – адвокат, асистентка кафедри цивільного права та процесу Навчально-наукового інституту права, психології та інноваційної освіти.

Дорош Віктор Миколайович
здобувач першого (бакалаврського)
рівня вищої освіти
Навчально-наукового інституту права
Державного податкового університету

ОСОБЛИВОСТІ ПОЗАСУДОВОГО ВРЕГУЛЮВАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ КОНФЛІКТІВ: АДМІНІСТРАТИВНО-ПРАВОВИЙ ВИМІР

У сучасних умовах реформування земельних відносин в Україні, особливо в контексті запровадження ринку землі та децентралізації влади, питання ефективного врегулювання земельних конфліктів набуває особливої актуальності. Земельні конфлікти є невід'ємною частиною трансформаційних процесів у земельній сфері та зачіпають інтереси широкого кола суб'єктів – від пересічних громадян до територіальних громад та держави в цілому. Судова система, попри свою важливість, не завжди здатна оперативно та ефективно вирішувати численні земельні спори, що зумовлює необхідність розвитку альтернативних механізмів їх вирішення. Саме тому, позасудове врегулювання земельних конфліктів має значний потенціал для зменшення навантаження на судову систему, забезпечення швидкого та економічно вигідного вирішення спорів, а також збереження добросусідських відносин між сторонами конфлікту.

На думку І. Каракаша під земельними спорами слід розуміти не врегульовані 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 [1, с. 132].

Загалом, земельні конфлікти можна визначити як суперечності, що виникають між суб'єктами земельних відносин щодо реалізації їхніх прав та обов'язків у сфері володіння, користування та розпорядження земельними ділянками. За своєю природою земельні конфлікти можуть бути приватноправовими, публічно-правовими та змішаними. Наявність публічно-правового елементу в земельних конфліктах зумовлює необхідність їх розгляду з точки зору адміністративно-правового виміру.

Класифікація земельних конфліктів може здійснюватися за різними критеріями. За суб'єктним складом можна виділити спори між фізичними особами, між юридичними особами, між фізичними та юридичними особами, між громадянами/юридичними особами та органами державної влади чи місцевого самоврядування. За предметом спору виокремлюють конфлікти щодо права власності, щодо меж земельних ділянок, щодо сервітутів, щодо цільового використання земель, щодо оренди земельних ділянок тощо. За характером спірних правовідносин земельні конфлікти поділяються на майнові та немайнові. Також можна

класифікувати земельні спори за категорією земель, щодо яких виник конфлікт: землі сільськогосподарського призначення, землі житлової та громадської забудови, землі природно-заповідного фонду тощо.

Основними причинами виникнення земельних конфліктів в Україні є недосконалість земельного законодавства та наявність законодавчих прогалин; непослідовна державна політика у сфері земельних відносин; суперечності між нормативно-правовими актами різного рівня; низька якість робіт із землеустрою та землевпорядкування; помилки в Державному земельному кадастрі та Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно; недосконалість механізмів захисту прав власників та користувачів земельних ділянок; корупція в земельній сфері; низька правова культура учасників земельних відносин. Особливої гостроти земельні конфлікти набули в контексті проведення земельної реформи, зокрема, скасування мораторію на продаж земель сільськогосподарського призначення та передачі земель об'єднаним територіальним громадам.

Правову основу позасудового врегулювання земельних конфліктів в Україні становлять Конституція України, Земельний кодекс України, Цивільний кодекс України, Закон України «Про землеустрій», Закон України «Про державний земельний кадастр», Закон України «Про медіацію», Закон України «Про місцеве самоврядування в Україні» та інші нормативно-правові акти. Важливо відзначити, що ст. 158 Земельного кодексу України передбачає можливість вирішення земельних спорів органами місцевого самоврядування та органами виконавчої влади з питань земельних ресурсів [2]. Однак, механізм такого вирішення врегульований недостатньо детально, що створює перешкоди для його ефективного застосування на практиці. Прийняття Закону України «Про медіацію» у 2021 році створило правову основу для застосування процедури медіації у вирішенні земельних конфліктів, у зв'язку з цим законодавець у статті 158-1 Земельного кодексу України закріпив відповідну можливість, яка зважаючи на сьогодення потребує подальшого удосконалення правове регулювання її особливостей саме у земельній сфері [2].

До ключових принципів позасудового врегулювання земельних конфліктів варто віднести: добровільність участі сторін у процедурі врегулювання спору; рівність сторін у процесі вирішення конфлікту; неупередженість та незалежність посередника; конфіденційність процедури; оперативність вирішення спору; економічна ефективність; прозорість процедури; обов'язковість виконання досягнутого рішення. Дотримання цих принципів є важливою умовою забезпечення ефективності позасудових процедур вирішення земельних конфліктів та довіри до них з боку суб'єктів земельних відносин.

Адміністративний порядок вирішення земельних спорів передбачає розгляд конфліктних ситуацій уповноваженими органами державної влади та місцевого самоврядування. Відповідно до статті 158

Земельного кодексу України, до компетенції органів місцевого самоврядування належить вирішення земельних спорів щодо меж земельних ділянок, що перебувають у власності і користуванні громадян, та дотримання громадянами правил добросусідства [2].

Центральний орган виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин, вирішує земельні спори щодо меж земельних ділянок за межами населених пунктів, розташування обмежень у використанні земель та земельних сервітутів. Перевагами адміністративного порядку вирішення земельних спорів є відносна швидкість розгляду справи, відсутність або мінімальні фінансові витрати для сторін, можливість застосування спеціальних знань у сфері земельних відносин. Водночас, цей порядок має і суттєві недоліки: недостатній рівень незалежності органів, що розглядають спори; можливість виникнення конфлікту інтересів; складність виконання рішень у разі незгоди однієї зі сторін; обмежена компетенція органів, що розглядають спори.

Варто наголосити, що медіація є одним із найперспективніших методів позасудового врегулювання земельних конфліктів. Вона передбачає залучення нейтрального посередника (медіатора), який допомагає сторонам досягти взаємовигідного рішення. Особливостями медіації у земельних спорах є значна роль технічних експертів (землевпорядників, геодезистів тощо); необхідність врахування інтересів не лише безпосередніх учасників спору, але й інших зацікавлених сторін (сусідів, територіальної громади тощо); важливість документального оформлення досягнутих домовленостей з урахуванням вимог земельного законодавства; можливість вирішення не лише правових, але й емоційних аспектів конфлікту.

Для ефективного застосування медіації у вирішенні земельних конфліктів необхідно підготувати спеціалізованих медіаторів, що мають знання у сфері земельного права та землеустрою; розробити типові медіаційні угоди для різних категорій земельних спорів; забезпечити механізм виконання досягнутих під час медіації домовленостей та підвищувати обізнаність суб'єктів земельних відносин про можливості та переваги медіації.

Також, слід зазначити, що органи місцевого самоврядування відіграють важливу роль у позасудовому врегулюванні земельних конфліктів. Їхні повноваження у цій сфері включають розгляд та вирішення земельних спорів у межах їхньої компетенції; здійснення контролю за використанням та охороною земель; сприяння проведенню землеустрою та веденню кадастру; організацію громадських слухань з питань землекористування; створення муніципальних центрів медіації. Для підвищення ефективності діяльності органів місцевого самоврядування у вирішенні земельних конфліктів необхідно чітко розмежувати їхні повноваження з повноваженнями органів виконавчої влади; забезпечити навчання посадових осіб місцевого самоврядування

з питань врегулювання земельних спорів; створити ефективні механізми контролю за виконанням рішень органів місцевого самоврядування у земельних спорах.

Список використаних джерел

1. Каракаш І. Правове регулювання розгляду та вирішення земельних спорів як гарантія захисту прав на землю. *Підприємництво, господарство і право*. 2017. № 12. С. 132–138. URL: <http://pgpr-journal.kiev.ua/archive/2017/12/29.pdf>

2. Земельний кодекс України : Кодекс України від 25.10.2001 р. № 2768-III : станом на 7 лют. 2025 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text>

Науковий керівник: *Сіренко Оксана Володимирівна* – кандидатка юридичних наук доцентка, доцентка кафедри фінансового та податкового права Навчально-наукового інституту права Державного податкового університету.

Здепська Валерія Сергіївна

студентка 4 курсу 7 групи
факультету адвокатури
Національного юридичного
університету імені Ярослава Мудрого

Собченко Владислава Сергіївна

студентка 4 курсу 7 групи
факультету адвокатури
Національного юридичного університету
імені Ярослава Мудрого

ВІДНЕСЕННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ СПОРІВ ДО АДМІНІСТРАТИВНОЇ ЮРИСДИКЦІЇ ЯК ФОРМА ЗАХИСТУ ЗЕМЕЛЬНИХ ПРАВ

Оскільки «земля є основним національним багатством», захист земельних прав має практичне значення в механізмі здійснення земельних прав. Інститут захисту земельних прав слід розглядати як комплексну систему юридичних інструментів, що ґрунтується на конституційних положеннях і спрямована на їх практичну реалізацію. Ця система охоплює як юрисдикційні, так і неюрисдикційні механізми вирішення земельних спорів.

Судова форма захисту земельних прав та інтересів забезпечує швидке, ефективне та дієве вирішення земельних спорів та сприяє стабілізації земельних правовідносин і громадського порядку.

Не правильно обрана форма захисту, може спричинити затягування

процесу захисту, що в результаті спричинить неможливість реалізації суб'єктом своїх порушених прав. Така ситуація є особливо очевидна у разі, коли справа проходить усі судові інстанції і на стадії розгляду Верховним Судом приймається ухвала про закриття провадження у справі, тому що вона повинна вирішуватися за правилами іншого судочинства [1, 115].

Юрисдикційний захист прав на землю може бути загальним або спеціальним. Загальним порядком захисту прав на землю є звернення до суду в порядку позовного провадження. Такий спосіб передбачено ст. ст. 55, 124 Конституції України.

Також частиною 2 статті 158 Земельного Кодексу України встановлено, що земельні спори щодо володіння, користування і розпорядження земельними ділянками, що перебувають у власності громадян та юридичних осіб, а також спори щодо розмежування територій сіл, селищ, міст, районів, можуть вирішуватися лише судами.

Особливим способом захисту земельних прав є адміністративно-правовий захист, який передбачає розгляд справ органами прокуратури, комісій, інших спеціальних органів чи уповноважених осіб, що здійснюють контроль за дотриманням земельного законодавства. Цей спосіб захисту реалізується через подання заяви або скарги до відповідного органу.

Під час захисту земельних прав унаслідок реєстраційних дій, юрисдикційна форма захисту передбачає адміністративний порядок вирішення конфліктних ситуацій. Адміністративний порядок захисту земельних прав базується на конституційному положенні, яке дозволяє звертатися до органів державної влади та місцевого самоврядування із заявами або клопотаннями про усунення неправомірних дій чи бездіяльності, що порушують земельні права відповідних суб'єктів [4, с. 141].

Слід зазначити, що розгляд питання юрисдикції земельних спорів є дискусійним. Відсутність єдиної позиції у вищих судових інстанціях та сталості судової практики ускладнює чіткий розподіл юрисдикції земельних спорів. Основним джерелом таких труднощів є визначення характеру земельного спору. Особливо складні ситуації виникають у випадках оскарження рішень органів місцевого самоврядування щодо регулювання земельних відносин, оскільки вони одночасно виступають суб'єктами відповідної форми власності на землю та виконують адміністративні функції. Це ускладнює визначення компетентного суду для розгляду таких справ, адже спір може мати як приватно-правовий, так і публічно-правовий характер.

Відповідно до пункту 1 частини 2 статті 19 Кодексу адміністративного судочинства України, земельні спори між юридичними особами та суб'єктами владних повноважень, пов'язані з оскарженням їхніх рішень, дій або бездіяльності, належать до юрисдикції адміністративних судів. Наразі питання визначення юрисдикції таких спорів знаходиться у компетенції Великої Палати Верховного Суду, яка

здійснює остаточне тлумачення та розмежування судової юрисдикції земельних спорів залежно від їхнього характеру [3, с.256].

Цікавою є Постанова Верховного Суду у складі колегії суддів Касаційного адміністративного суду від 22 листопада 2024 року у справі №520/34082/23. Верховний Суд звернув увагу на те, що 15 грудня 2023 року набрав чинності Закон України від 17 лютого 2022 року № 2073-IX «Про адміністративну процедуру» у зв'язку з чим Розділ I Земельного Кодексу України доповнено главою 3-1, яка визначає особливості адміністративного провадження адміністративних справ у сфері земельних відносин.

На наш погляд, у вирішенні питань, пов'язаних із визначенням юрисдикції у земельних спорах важливо використовувати комплексний підхід. Необхідно враховувати не лише суб'єктивний склад правовідносин між сторонами, але й їх природу та характер. Такий підхід потребує детального аналізу обставин справи, включно з суб'єктивним складом учасників.

Також Верховний Суд зазначив про важливість наявності правових підстав для визначення спору як публічно-правового таких як одночасне виконання цих умов:

- Однією зі сторін є суб'єкт владних повноважень.
- Спірні правовідносини пов'язані з реалізацією владно-управлінських функцій.
- Сторони перебувають у відносинах влади та підпорядкування.

Визначення компетентного суду в земельних спорах має забезпечувати ефективний механізм захисту прав громадян. Верховний Суд підкреслив, що особливу роль у таких справах відіграють не лише позивач і відповідач, а й особи, чиї інтереси можуть бути порушені судовим рішенням [2].

Разом із судовими механізмами значну роль відіграє адміністративний порядок вирішення земельних спорів, який реалізується через звернення до органів місцевого самоврядування, що передбачено у ст. 158 Земельного кодексу України.

Таким чином, адміністративна юрисдикція як форма вирішення земельних спорів відіграє важливу роль та залишається важливим елементом захисту прав власників і користувачів земельних ділянок. Водночас актуальним є подальший розвиток судової практики та законодавства, що сприятиме підвищенню ефективності механізмів вирішення конфліктів у цій сфері.

Список використаних джерел

1. Заєць, Олена. Еволюція юрисдикції земельних спорів в Україні. *Підприємництво, господарство і право*. 2020. № 8. С. 114-119. URL: <http://pgpr-journal.kiev.ua/archive/2020/8/19.pdf>
2. Постанова Верховного Суду України у складі колегії суддів Касаційного адміністративного суду від 22 листопада 2024 року у справі

№520/34082/23. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/123241615> (дата звернення: 26.02.2025).

3. Хлистік М. Про деякі аспекти вирішення земельних спорів. *Науковий вісник Ужгородського національного університету. Серія: Право*. 2024. Т. 2, вип. 84. С. 254–262. URL: <https://visnyk-juris-uzhnu.com/wp-content/uploads/2024/09/37-1.pdf>

4. Шульга М. В. Особливості захисту земельних прав, порушених у процесі здійснення реєстраційних дій/ М. В. Шульга, Т. В. Лісова, Т. М. Шульга// Аналітичне-порівняльне правознавство / редкол.: Ю. М. Бисага (голов. ред.), Д. М. Белов, С. Б. Булеца та ін.; ДВНЗ «УжНУ» – Ужгород, 2022. №3. С. 137-143. URL: <http://journal-app.uzhnu.edu.ua/article/view/264934/260915>

Науковий керівник: *Гордєєв Володимир Іванович* – кандидат юридичних наук, доцент, доцент кафедри земельного та аграрного права Національного юридичного університету імені Ярослава Мудрого.

Кривошей Олександра Михайлівна
студентка IV курсу
Полтавського юридичного інституту
Національного юридичного університету
імені Ярослава Мудрого

ЮРИСДИКЦІЯ МЕЖОВИХ ЗЕМЕЛЬНИХ СПОРІВ

Земельна ділянка, як об'єкт земельних правовідносин, не матиме повної характеристики, якщо її межі не будуть встановлені. Формування земельної ділянки законодавець у ст. 79-1 Земельного кодексу України (далі – ЗК України) нерозривно пов'язує з визначенням її площі, встановленням меж та внесенням інформації про неї до Державного земельного кадастру [1].

Проблема юрисдикції межових спорів набуває особливої уваги через різноманітність органів, які можуть бути залучені до їх вирішення, а також через невизначеність деяких аспектів законодавства щодо їх розгляду. Метою даного дослідження є аналіз правових засад юрисдикції межових земельних спорів в Україні, вивчення національної судової практики вирішення таких спорів, а також визначення основних проблем та шляхів удосконалення механізмів їх вирішення з огляду на сучасні реалії земельного законодавства.

Серед науковців, які досліджували цю тематику, варто виділити таких, як Л. В. Лейба, Т. О. Третяк, О.І. Підпригора тощо. Вони працювали над питанням визначення суті і підстав межових земельних спорів, а також визначення юрисдикції органів, які уповноважені розглядати такі спори.

Слід відмітити, що відповідне питання, крім наукових праць, регулюється також і законодавчими актами, такими як, Конституція України, ЗК України, Закони України «Про державний контроль за використанням та охороною земель», «Про землеустрій», «Про Державний земельний кадастр», ЦПК України, ГПК України, КАС України тощо.

Для кращого розуміння сутності дослідження, пропонуємо ознайомитися із змістом понять «межа земельної ділянки» і «межові земельні спори». Відповідно до ст. 1 ЗУ «Про державний контроль за використанням та охороною земель», межею земельної ділянки вважається умовно замкнена ламана лінія, що розмежовує земельні ділянки [2]. У науковій літературі межею земельної ділянки запропоновано вважати визначену в документації (планах) лінію певної величини, за допомогою якої відокремлюються земельні ділянки одна від одної або від інших природних об'єктів [3, с. 140]. Межуванням земель є роботи по встановленню чи відновленню в натурі меж адміністративно-територіальних одиниць та меж інших земельних ділянок із закріпленням їх межовими знаками [4]. Межовими спорами є спори з приводу меж земельної ділянки, невірного місцезнаходження, накладень земельних ділянок одна на одну, помилок в площі тощо [5, с. 245].

Межові спори є категорією земельних спорів, оскільки вони є спорами з приводу земельних ділянок та спорами про право, які виникають у межах спірних матеріальних правовідносин. Причиною виникнення межових спорів є помилки допущені при перенесенні інформації з Державного реєстру земель до Державного земельного кадастру у визначенні площ та/або меж земельних ділянок (розташування в межах земельної ділянки частини іншої земельної ділянки; невідповідність меж земельної ділянки, вказаних у реєстрі, її дійсним межам; невідповідність площі земельної ділянки, вказаної у реєстрі, її дійсній площі у зв'язку із зміною методів підрахунку (округлення)); присвоєння декільком земельним ділянкам однакових кадастрових номерів. Також внаслідок швидкої приватизації земельних ділянок виникли ситуації, коли приватизовані громадянами України земельні ділянки накладаються одна на одну, «заходять» на дороги через неправильне визначення координат поворотних точок меж земельної ділянки тощо.

Обрання належного способу захисту при вирішенні межових спорів залежить від конкретної ситуації. Відповідно до ст. 158 ЗК України, земельні спори вирішуються судами та органами місцевого самоврядування [1]. Органи місцевого самоврядування вирішують земельні спори 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. У разі незгоди з рішенням органу місцевого

самоврядування спір вирішується у судовому порядку, що впливає зі ст. 124 Основного Закону України, відповідно до якої правосуддя в Україні здійснюється виключно судами [6]. Таким чином, не зважаючи на те, що ЗК України передбачено можливість вирішення земельних спорів органами місцевого самоврядування, власники чи користувачі земельних ділянок не позбавлені можливості безпосередньо звертатися до суду за захистом порушених, невизнаних чи оспорюваних прав [3, с. 163].

Земельні спори розглядаються в порядку цивільного, господарського та адміністративного судочинства. Пропонуємо розглянути кожен вид судочинства окремо. В порядку адміністративного судочинства розглядаються спори фізичних чи юридичних осіб із суб'єктом владних повноважень щодо оскарження його рішень, дій чи бездіяльності, а також спори за зверненням суб'єкта владних повноважень у випадках, встановлених законом (ст. 19 КАС України) [7]. Вжитий у цій процесуальній нормі термін «суб'єкт владних повноважень» означає орган державної влади, орган місцевого самоврядування, їх посадову чи службову особу, іншого суб'єкта при здійсненні ними публічно-владних управлінських функцій на підставі законодавства, в тому числі на виконання делегованих повноважень, або наданні адміністративних послуг (ч. 1 ст. 4 КАС України) [7].

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 (ч. 1 ст. 19 ЦПК України) [8]. Особливості розгляду судами загальної юрисдикції цивільних справ у сфері земельних відносин розглядаються у постанові Пленуму Верховного Суду України від 16.04.2004 № 7 «Про практику застосування судами земельного законодавства при розгляді цивільних справ».

Що стосується господарського судочинства, то в порядку господарського судочинства розглядаються справи за зверненнями підприємств, установ, організацій, інших юридичних осіб (у тому числі іноземних), громадян, які здійснюють підприємницьку діяльність без створення юридичної особи і в установленому порядку набули статусу суб'єкта підприємницької діяльності, за захистом своїх порушених або оспорюваних прав і охоронюваних законом інтересів, а також для вжиття передбачених ГПК України заходів, спрямованих на запобігання правопорушенням. У випадках, передбачених законодавчими актами України, до господарського суду мають право також звертатися державні та інші органи, фізичні особи, що не є суб'єктами підприємницької діяльності (ст. 20 ГПК України) [9]. Особливості вирішення господарськими судами спорів у сфері земельних відносин відображені в Постанові Пленуму Вищого господарського суду України від 17.05.2011 № 6 «Про деякі питання практики розгляду справ у спорах, що виникають із земельних відносин».

Вважаємо необхідним зазначити, що відповідно до ст. 158-1 ЗК

України, сторони земельних спорів можуть примиритися, шляхом медіації, на будь-якій стадії судового процесу [1]. Земельний спір може бути врегульовано шляхом медіації відповідно до Закону України "Про медіацію" з урахуванням особливостей, передбачених ЗК України.

Проте на практиці існують певні проблеми в розмежуванні юрисдикцій, пов'язані з дублюванням компетенції або правовими колізіями. Під час вирішення межових спорів між органами місцевого самоврядування та фізичними або юридичними особами важливо правильно визначити, чи є спір адміністративним, чи відноситься він до компетенції загальної або господарської юрисдикції. Багато правових позицій Верховного Суду присвячено питанням розмежування юрисдикцій судів у межових земельних спорах. Наприклад, постанова Верховного Суду від 22.09.2022 у справі № 687/621/17 12 [10], постанова Верховного Суду від 19 січня 2022 року у справі № 592/10260/16 [11] тощо.

Таким чином, на підставі всього вищенаведеного, можемо стверджувати, що існуюча система розмежування юрисдикцій не завжди є чіткою та викликає труднощі у правозастосуванні. Для ефективного вирішення межових спорів потрібно удосконалити процедури розгляду таких справ, зокрема шляхом визначення більш чітких меж компетенції між адміністративними, господарськими та загальними судами, а також більш ретельного регулювання ролі органів, що беруть участь у вирішенні цих спорів (зокрема органів місцевого самоврядування). Отже, наукові джерела та судова практика з теми юрисдикції судів при вирішенні межових спорів відображають багатогранність цієї проблеми та необхідність подальших досліджень для удосконалення нормативно-правової бази, що регулює земельні спори в Україні.

Список використаних джерел

1. Земельний кодекс України : Закон України від 25.10.2001 р. № 2768-III. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>
2. Про державний контроль за використанням та охороною земель : Закон України від 19.06.2003 р. № 963-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/963-15#Text>
3. Лейба Л. В. Правове регулювання вирішення земельних спорів : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.06 / Національна юридична академія України ім. Ярослава Мудрого. Харків, 2005. 189 с.
4. Про землеустрій: Закон України від 22.05.2003 р. № 858-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/858-15#Text>
5. Третяк Т.О. Добросусідство в земельному праві України : монографія / Т. О. Третяк. Київ : Алерта, 2019. 245 с.
6. Конституція України: Закон від 28.06.1996 о. № 254к/96-ВР. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254%D0%B/96-%D0%B2%D1%80#Text>
7. Кодекс адміністративного судочинства України: Закон України від 06.07.2005 р. № 2747-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2747-15>

8. Цивільний процесуальний кодекс України : Закон України від 18.03.2004 р. № 1618-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1618-15#Text>

9. Господарський процесуальний кодекс України : Закон України від 06.11.1991 р. № 1798-XII URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1798-12#Text>

10. Постанова Верховного Суду від 22.09.2022 р. у справі № 687/621/17 12. URL: <http://iplex.com.ua/doc.php?regnum=106390014&red=100003ecfff57cd3ae76f8a45b5e2db7a8e7db&d=5>

11. Постанова Верховного Суду від 19 січня 2022 р. у справі № 592/10260/16. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/102747833>.

Науковий керівник: *Батигіна Олена Михайлівна* – кандидатка юридичних наук, доцентка, доцентка кафедри конституційного, адміністративного, екологічного та трудового права Полтавського юридичного інституту Національного юридичного університету імені Ярослава Мудрого.

Лещенко Софія Олександрівна

студентка 4 курсу 2 групи
факультету слідчої та детективної діяльності
Національного юридичного університету
імені Ярослава Мудрого

ПУБЛІЧНО-ПРАВОВІ АСПЕКТИ РЕГУЛЮВАННЯ РЕКУЛЬТИВАЦІЇ ЗЕМЕЛЬ

Рекультивация земель набуває дедалі більшої актуальності в Україні, оскільки кількість порушених земельних угідь постійно зростає. Основними причинами деградації земель є видобуток корисних копалин, будівництво та незаконна діяльність, а також проведення бойових дій на території України. Відновлення земель має важливе значення, адже воно не лише сприяє відновленню родючості ґрунтів, але й допомагає зберегти біорізноманіття та екосистеми, знижуючи негативний вплив на клімат і водні ресурси. Проблема рекультивации земель перебуває в зоні публічно-правового регулювання, оскільки її реалізація є предметом державного контролю, адміністративних процедур і відповідальності.

Згідно з Постановою КМУ № 1063 від 30 листопада 2016 року, рекультивация лісгосподарських земель, пошкоджених через незаконний видобуток бурштину, має проводитися відповідно до затвердженого робочого проекту землеустрою [1].

Відтворення земель як ключовий аспект їх охорони передбачає проведення заходів, які мають на меті відновлення втрачених наслідок

сільськогосподарської експлуатації та іншого антропогенного впливу корисних властивостей ґрунту як ресурсу аграрного виробництва та складової природного середовища [2]. У ст. 52 ЗУ «Про охорону земель» юридично визначає єдиний напрям рекультивації порушених земель – сільськогосподарського призначення. Як слушно підкреслює у свої роботі Лісова Т.В. «Щодо питання про відновлення земель як виду земельних відносин» заходи рекультивації, на відміну від консервації деградованих та малопродуктивних земель сільськогосподарського призначення, повинні включати не лише землі сільськогосподарського призначення, а й землі інших категорій [3].

Питання контролю під час проведення робіт регулюється ст. 6 Закону України «Про державний контроль за використанням та охороною земель», де вказано, що центральний орган виконавчої влади, який реалізує державну політику у сфері земельних відносин, здійснює контроль за виконанням умов зняття, збереження і використання родючого шару ґрунту, а також своєчасного проведення рекультивації в обсягах, передбачених проектом землеустрою.

Окрім цього, відповідно до ст. 10 цього ж Закону, державні інспектори, що здійснюють контроль за використанням та охороною земель, мають право без перешкод оглядати земельні ділянки, перевіряти відповідні документи щодо їх використання та охорони, надавати обов'язкові для виконання вказівки щодо виправлення порушень, а також складати протоколи про адміністративні правопорушення та ініціювати притягнення порушників до відповідальності.

Суб'єкт має право оскаржити дії державного інспектора та подати скаргу на постанову по справі про адміністративне правопорушення протягом 10 днів з дня її винесення. Крім того приписи, постанови про усунення порушення земельного законодавства також можуть визнаватися протиправними та скасовуватися в судовому порядку, так як вони належать до адміністративних актів. На наш погляд, данні спори підлягають розгляду відповідно до Кодексу адміністративного судочинства України, так як в цьому випадку державні органи здійснюють державний контроль за використанням та охороною земель, як управлінську функцію, а тому між суб'єктами виникають публічно-правові відносини.

Одночасно законодавство передбачає адміністративну та кримінальну відповідальність за порушення вимог рекультивації, що має стимулювати підприємства до дотримання екологічних норм і раціонального використання земельних ресурсів.

У разі ухилення від обов'язкової рекультивації земель, передбачена кримінальна відповідальність в ст. 254 КК. Невиконання вимог щодо відновлення земель після їх використання для промислових, будівельних чи інших цілей може призвести до серйозних екологічних та економічних наслідків. Законодавство вимагає від підприємств, які здійснюють таку

діяльність, проведення рекультивації для повернення земель до попереднього стану або підготовки їх до подальшого безпечного використання.

Порушення цього обов'язку щодо земель, пошкоджених через видобуток бурштину, може мати тяжкі наслідки. Відповідно до законодавства, якщо не проводиться рекультивація, і це спричиняє серйозні екологічні наслідки, винні особи можуть бути покарані позбавленням волі на строк від 5 до 7 років.

Якщо ж ухилення від обов'язкової рекультивації є умисним і стосується земель, пошкоджених унаслідок розробки родовищ бурштину або видобутку бурштину за спеціальним дозволом, це передбачає покарання у вигляді штрафу або обмеження волі на строк до трьох років. Також можливе позбавлення волі на той самий строк, а також заборона на обіймання певних посад чи заняття діяльністю на термін до трьох років.

В КУпАП передбачено «Порушення строків повернення тимчасово зайнятих земель або неприведення їх у стан, придатний для використання за призначенням» Зокрема, друга частина цієї норми встановлює відповідальність за невиконання рекультиваційних заходів без конкретизації причин порушення земель, зокрема, без згадки про їхнє пошкодження внаслідок видобутку бурштину чи інших факторів. Це створює можливість для кваліфікації таких правопорушень як адміністративних, що може впливати на міру відповідальності винних осіб. Відсутність значної судової практики щодо рекультивації земель також свідчить про низку системних проблем у правовому регулюванні цієї сфери.

Аналізуючи законодавство, можна помітити, що існує відсутність правових норм, що регулюють зняття та перенесення родючого шару ґрунту, а також оформлення відповідних документів. Законодавством не визначено терміни для зняття ґрунту та його зберігання. Крім того, необхідно на законодавчому рівні встановити чіткі терміни проведення рекультивації деградованих, пошкоджених і забруднених земель в залежності від їх цільового призначення. Як вважає Годован О.В. однією з нагальних проблем є необхідність належного законодавчого забезпечення рекультивації земель. Це включає в себе розробку та впровадження багаторівневої системи стандартизації та нормування в сфері землеустрою, сталого землекористування, охорони та рекультивації земель. Така система повинна мати чітку ієрархічну структуру та підпорядкованість органам державної влади [4, с. 77] .

Отже, для ефективного вирішення проблеми відновлення деградованих земель в Україні доцільно розробити та впровадити державні стандарти та вимоги до якості рекультиваційних робіт. Це включає розробку спеціальних екологічних норм, правил для оцінки впливу на довкілля, а також встановлення чітких критеріїв відновлення земель до їх природного або економічного стану.

Аналіз наявної системи рекультивації показує, що правові норми потребують вдосконалення. З огляду на вищезазначене, можна зробити висновок, що публічно-правове регулювання рекультивації земель в Україні потребує подальшого вдосконалення. Зокрема, необхідно розширити законодавчі вимоги щодо контролю за виконанням рекультиваційних заходів, встановити конкретні строки проведення робіт.

Рекультиваційна система повинна бути комплексною та охоплювати детальні процедури зняття і зберігання родючого шару ґрунту. Рекомендації щодо вдосконалення передбачають оновлення нормативно-правових актів, впровадження сучасних технологій відновлення та посилення контролю за дотриманням вимог рекультивації. Реалізація цих заходів сприятиме сталому розвитку земельних ресурсів України і зменшенню негативного впливу антропогенної діяльності на довкілля. Земельні спори при здійсненні заходів державного контролю за використанням та охороною земель мають публічно-правовий характер, а тому повинні розглядатися судами адміністративної юрисдикції.

Список використаних джерел

1. Деякі питання реалізації пілотного проекту рекультивації земель лісгосподарського призначення, порушених внаслідок незаконного видобування бурштину: Постанова Каб. Міністрів України від 30.11.2016 р. № 1063. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1063-2016-p#Text>
2. Екологічне право :підручник /[А. П. Гетьман, Г. В. Анісімова, А. К. Соколова та ін.]; за ред. А. П. Гетьмана. Харків : Право, 2021. 552с.
3. Лісова, Т. В. Щодо питання про відновлення земель як виду земельних відносин. *Науковий вісник Ужгородського національного університету. Серія: Право* 36 (1) (2016): 200-203.
4. Годован, Олександра Володимирівна. «ЩОДО ОКРЕМИХ ПРОБЛЕМ ПРАВОВОГО РЕГУЛЮВАННЯ РЕКУЛЬТИВАЦІЇ ЗЕМЕЛЬ». *П'ятдесят сьомі економіко-правові дискусії: матеріали міжнародної науково-практичної конференції* (м. Львів, 2021): С. 75-78. URL: http://www.spilnota.net.ua/data/downloads/file_1636117618.pdf.

Науковий керівник: *Гордєєв Володимир Іванович* – кандидат юридичних наук, доцент, доцент кафедри земельного та аграрного права Національного юридичного університету імені Ярослава Мудрого.

Новікова Валерія Олександрівна

студентка 3 курсу

зі спеціальності «Право»

Київського університету права

Національної академії наук України,

магістр фінансів

ДЕЯКІ ПИТАННЯ ВИРІШЕННЯ ЗМЕЛЬНИХ СПОРІВ

У науковій літературі давно триває дискусія щодо розмежування юрисдикції у земельних спорах, а також питання правової природи відносин та захисту порушених прав. Аналізуючи гарантії права власності на нерухоме майно, закріплені у статті 41 Конституції України [1], кожний має право володіння, користування та розпорядження своєю власністю. Правове регулювання власності в земельних правовідносинах закріплене в ст. 316, ст. 319 Цивільного кодексу України [3], де зазначено, що це є право особи на річ (майно), яке вона здійснює відповідно до закону за своєю волею, незалежно від волі інших осіб. Власник володіє, користується, розпоряджається своїм майном на власний розсуд, а також має право вчиняти щодо свого майна будь-які дії, які не суперечать закону.

Зокрема, положення ч.2 ст. 79 та ст. 79¹ Земельного кодексу України [2] визначають право власності на земельну ділянку таким, що сформоване з моменту присвоєння їй кадастрового номера і винесення меж в натуру (на місцевість) та до вчинення державної реєстрації, що здійснюється на підставі документації із землеустрою. Важливо зазначити, що ст. 16 Закону України «Про Державний земельний кадастр» від 07.07.2011 № 3613-VI (далі – Закон № 3613-VI), передбачає випадки, коли відбувається зміна власника чи користувача земельної ділянки, або зміна відомостей про неї, однак така обставина не може бути підставою для скасування кадастрового номера. Пунктом 2 розділу «Прикінцеві та перехідні положення» Закону № 3613-VI, визначено, що земельні ділянки, право власності (користування) на які виникло до 2004 року, вважаються сформованими незалежно від присвоєння їм кадастрового номера (ч. 12 ст. 79¹ ЗК).

Безперечно, що запровадження нової системи державної реєстрації прав на земельні ділянки з 01 січня 2013 року має позитивний результат, хоча не обійшлося без помилок і протиріч. Візьмемо до прикладу Державний земельний кадастр, де міститься багато «накладок» та змін межових знаків власниками на одну й ту саму ділянку, що в подальшому призводить до збільшення земельних спорів в судах загальної і спеціальної юрисдикції.

Законодавцем передбачено, що у випадку виникнення спору між власниками суміжних ділянок щодо межових знаків, або ухвалення протиправного рішення суб'єкта владних повноважень, яким порушені

права власника такі спори вирішуються органами місцевого самоврядування, або у судовому порядку (ч. 1 ст. 321 ЦК України, ч. 3 ст. 158, 159 ЗК України). У спірних питаннях землеустрою органи державної влади і місцевого самоврядування, їх посадові особи зобов'язані діяти лише на підставі, в межах повноважень та у спосіб, що передбачені Конституцією і законами України (ч. 2 ст. 19), що зобов'язує органи влади на місцях дотримуватися встановлених законом вимог (ч. 1 ст. 154 ЗК).

Виходячи з принципу верховенства права, кожна особа має право на захист свого цивільного права у разі його порушення, невизнання або оспорювання (ч. 1 ст. 15 ЦК України), зокрема, способи захисту прав на земельні ділянки визначені Земельним кодексом України (ч. 3 ст. 152).

Незважаючи на змішаний порядок захисту земельних прав, суди необґрунтовано відмовляють у відкритті провадження, якщо особа не скористалася позасудовим (досудовим) урегулюванням спору передбаченого Законом України «Про місцеве самоврядування в Україні» [4], положення про Державну службу України з питань геодезії, картографії та кадастру, про територіальні органи Держгеокадастру та ін. У разі видання органом виконавчої влади або органом місцевого самоврядування правового акта, яким порушено права особи, він визнається недійсним (ч. 1 ст. 155 ЗК), і незаконним та скасовується в судовому порядку (ч. 1 ст. 393 ЦК), оскільки суди наділені виключним правом вирішувати земельні спори з приводу володіння, користування і розпорядження земельними ділянками, що перебувають у власності громадян і юридичних осіб (ч. 2 ст. 158 ЗК). Безперечно, що в даній категорії існує приватно-правовий спір між власниками суміжних земельних ділянок.

Деякі автори [8, с. 5] вважають, що «...земельний спір є динамічним явищем і може пройти у своєму розвитку кілька стадій: від вираження розбіжностей сторін з приводу суб'єктивних прав і законних інтересів на землю до ухвалення і виконання рішення суду». А тому врегулювання спорів цієї категорії можливе при використанні різних шляхів примирення, таких як: «досудовий», «позасудовий», «альтернативний», «позапублічний» [10, с. 4].

Правила визначення компетенції судів при вирішенні цивільних справ передбачені статтями 15, 19 ЦПК України, розглядаються у порядку цивільного судочинства при наявності майнового чи немайнового особистого спору, який обумовлений порушенням або загрозою порушення приватного права, що підлягає захисту у спосіб, передбачений законом, навіть якщо до порушення приватного права чи інтересу призвели управлінські дії суб'єктів владних повноважень.

Така правова позиція зазначена у висновках Великої Палати Верховного Суду: від 06.04.2018 справа № 810/2421/16; від 06.06.2018 справа №826/631/15; від 03.10.2018 справа № 2а-4539/11; від 20.03.2019 справа № 350/67/15-ц; від 21.03.2018 справа №536/233/16-ц, від

30.05.2018 справа №826/5737/16, від 04.03.2020 справа №296/3870/19. А також у постанові Верховного Суду у складі Касаційного адміністративного суду від 28.01.2025 справа № 562/4257/17 про надання дозволу на розробку проектів землеустрою.

Враховуючи Рішення Конституційного Суду України від 01 квітня 2010 р. №10-рп/2010 [5] та постанову Великої Палати Верховного Суду від 21.03.2018 у справі № 536/233/16-ц, зазначено, що пред'явлені позовні вимоги про визнання рішення незаконним, а саме йдеться про оспорювання цивільного речового права (наприклад, права власності на землю), що виникло в результаті та реалізації після прийняття рішення суб'єкта владних повноважень, тобто існує спір про право, що має розглядатися за правилами цивільного судочинства.

Разом з тим, постановою Пленуму Верховного Суду України «Про практику застосування судами земельного законодавства при розгляді цивільних справ» 16.04.2004 № 7, з доповненнями в редакції постанови Пленуму ВСУ №2 від 19.03.2010, врегульовані питання розмежування підсудності земельних та пов'язаних із земельними відносинами майнових спорів між судами, та визначено, що розгляд таких спорів здійснюються в порядку цивільного судочинства в позовному провадженні, за загальним правилом, залежно від суб'єктного складу їх учасників та характеру правовідносин [7].

Стаття перша Першого Протоколу до Конвенції про захист прав людини і основоположних свобод, проголошує, що кожна фізична або юридична особа має право мирно володіти своїм майном. Термін «майно» охоплює рухоме і нерухоме майно, а також майнові інтереси особи (п. 30 Рішення ЄСПЛ від 09 січня 2007 року у справі «Інтерсплав проти України»). А тому рішення органу місцевого самоврядування щодо зміни межових знаків *de facto* може призвести до неправомірного втручання у право власності заявника (Рішення ЄСПЛ, «Атіма Лімітед» проти України» від 20.05.2021 (заява № 56714/11), тому такий спір підлягає розгляду судами цивільної юрисдикції, як приватно-правовий, в той час як відмова органу державної влади у наданні дозволу на здійснення проектних робіт з питань землеустрою відноситься до компетенції адміністративних судів, що має ознаки публічно-правового спору [6].

Отже, застосування будь-якого способу захисту цивільного права та інтересу має бути об'єктивно виправданим та обґрунтованим, з реальним відновленням суб'єктивного права, яке порушене, або не визнається; відповідати цілям судочинства та не суперечити принципам верховенства права, і не спонукати позивача знову звертатися за захистом до суду (пункт 5.6 постанови ВП ВС, 21.09.2022, справа №908/976/19 (№ у ЄДРСР 108930841).

Погоджуємося з думкою судді Верховного Суду В. Бевзенка, що визначення природи земельних правовідносин має принципове значення для належного захисту суб'єктивних прав та інтересів громадян у

правозастосовній і судовій практиці. А тому поділ земельних правовідносин на приватні і публічні, гарантуватиме особі правильність визначення судової юрисдикції для ефективного захисту суб'єктивних прав при однаковому застосуванні національного законодавства [9, с.78].

Висновки. Ефективний юридичний захист порушених прав особи у земельних правовідносинах залежить від належного розгляду спору самоврядним органом, з дотриманням вимог закону, що дозволить значно зменшити навантаження на судові інстанції та забезпечить верховенство права особи. Процесуальні правовідносини при вирішенні земельних спорів є особливим видом юрисдикційних правовідносин, в основі яких лежить спір про право. Вони характеризуються владним публічним характером із складною внутрішньою структурою суб'єктів і сукупністю процедур для їх регулювання.

Список використаних джерел

1. Конституція України від 28 червня 1996 р. URL: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/254к/96-вр> (дата звернення: 25.03.2025).
2. Земельний кодекс України від 25 жовтня 2001 р. № 2768-III. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text> (дата звернення: 25.03.2025),
3. Цивільний кодекс України від 16 січня 2003 р. № 435-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text> (дата звернення: 25.03.2025).
4. Закон України «Про місцеве самоврядування в Україні» від 21 травня 1997 р. № 280/97-ВР. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/280/97-%D0%B2%D1%80#Text> (дата звернення: 25.03.2025).
5. Рішення Конституційного Суду України від 01 квітня 2010 р. № 10-рп/2010 у справі № 1-6/2010 за конституційним поданням Вищого адміністративного суду України щодо офіційного тлумачення положень частини першої статті 143 Конституції України, пунктів «а», «б», «в», «г» статті 12 Земельного кодексу України, пункту 1 частини першої статті 17 Кодексу адміністративного судочинства України URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/v010p710-10#Text> (дата звернення: 25.03.2025).
6. Рішення Європейського Суду з прав людини у справі «Атіма Лімітед» проти України» від 20 травня 2021 р. (заява № 56714). URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/974_g16#Text (дата звернення: 25.03.2025).
7. Постанова Пленуму Верховного Суду України від 19 березня 2010 р. № 2 «Про внесення змін та доповнень до постанови Пленуму Верховного Суду України від 16 квітня 2004 р. № 7 «Про практику застосування судами земельного законодавства при розгляді цивільних справ». URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/v0002700-10#Text> (дата

звернення: 25.03.2025).

8. Арсенюк А.О. Процесуально-процедурний порядок судового розгляду земельних спорів в Україні: автореф. дис. на здобуття наук. канд. юр. наук: 12.00.06. Нац. ун-т біоресурсів і природокористування України. Київ, 2016. 22 с. URL: <https://dglb.nubip.edu.ua/server/api/core/bitstreams/41e44a5d-2687-460a-a7b9-dfccf4d3b809/content> (дата звернення: 25.03.2025).

9. Бевзенко В. М. Земельні правовідносини як предмет юрисдикції адміністративних судів. *Юридична Україна*. 2014. № 7. С. 74-88. URL: file:///C:/Users/User/Desktop/urykr_2014_7_16.pdf

10. Валянська Т.П. «Альтернативне вирішення конфліктів у сфері земельних відносин: правові аспекти: автореф. дис. на здобуття наук. канд. юр. наук: 12.00.06. Нац. ун-т «Одеська юридична академія». Одеса, 2024. 19 с. URL: <https://dspace.onua.edu.ua/items/f707fd2a-62b6-46fb-b705-e7f34efe0099>

Науковий керівник: *Кулик Олег Ігорович* – кандидат юридичних наук, доцент кафедри міжнародного прав та галузевих парових дисциплін КУП НАН України.

Цимбаліст Анастасія Денисівна
студентка Навчально-наукового інституту права
Київського національного університету
імені Тараса Шевченка

ДЕЯКІ АСПЕКТИ ВИЗНАЧЕННЯ ПРЕДМЕТНОЇ ПІДСУДНОСТІ ЗЕМЕЛЬНИХ СПОРІВ: РОЗМЕЖУВАННЯ ЦИВІЛЬНОЇ ТА ГОСПОДАРСЬКОЇ ЮРИСДИКЦІЙ

Зміни у земельному законодавстві України, відкриття ринку землі зумовили поширенню вирішення земельних спорів у суді. Проте відсутність достатньої кількості інструментів для вирішення такого виду спорів у позасудовому порядку не означає, що подати позовну заяву – це досконале та істинне вирішення проблеми. Закриття проваджень у земельних спорах у зв'язку з їхньою непідвідомчістю суду певної юрисдикції є поширеною практикою. Наявність розбіжностей у позиціях суддів, багатоманітність змісту земельних правовідносин, велика кількість різних за правовим статусом суб'єктів – усе це є причиною виникнення такої дилеми у правовій доктрині, що в свою чергу підвищує актуальність потреби у розмежуванні предметної підсудності.

Розв'язання цієї проблеми могло б мати своє вирішення у виокремленні та формулюванні у законодавчих актах критеріїв для розмежування такої категорії справ як земельні спори. Тобто створити конкретно визначені законом умови, за яких певна справа підлягає

розгляду за правилами того чи іншого виду судочинства. До таких критеріїв, зокрема, можна віднести: суб'єктний склад правовідносин, предмет спору та характер спірних матеріальних правовідносин.

Справи, що виникають із земельних правовідносин включені до переліку справ, які розглядаються у порядку цивільного судочинства [1, ст.19]. Положення Господарського процесуального кодексу також свідчать, що господарськими судами розглядаються земельні спори, зокрема справи у спорах, що виникають з правочинів щодо паїв, справи у спорах щодо права власності на землю [2, ст. 20].

Звертаючись до Цивільного та Господарського процесуальних кодексів, можна стверджувати, що вже існуючих критеріїв для розмежування предметної юрисдикційності земельних спорів не достатньо для того, щоб повністю вирішити цю правову дилему. Адже у цих нормативно-правових актах існують наведені вище положення одночасно, що не дає у повній мірі окреслити концептуальну різницю земельних спорів, які розглядаються за правилами різного судочинства.

Аналізуючи судову практику останніх років можна зробити висновок, що у кожній справі суд з'ясовує конкретні обставини: чи є спір приватноправовим або публічно-правовим, чи виник спір із відносин, урегульованих нормами цивільного права або вони пов'язані із провадженням господарської діяльності, чи виник спір з приводу реалізації суб'єктом владних повноважень управлінських функцій у сфері земельних правовідносин [3, с. 723].

З огляду на те, що земельні спори є популярною категорією справ, існує можливість виокремити деякі їхні підвиди, у яких питання юрисдикційності є найбільш проблемним і навіть майже вирішеним. Нижче описані деякі з таких різновидів справ.

Справа за позовом фізичної особи до ГУ Держгеокадастру про визнання неправомірним набуття права оренди земельної ділянки підлягає розгляду в межах цивільного судочинства. Велика Палата Верховного Суду дійшла до висновку, що спір стосується приватноправових відносин, адже існує речове право на земельну ділянку, і вирішення питання правомірності набуття особою такого права, як і питання щодо порушення прав позивача внаслідок неправомірного використання земельної ділянки [4].

На земельні спори фермерських господарств з прокурором, який діє в інтересах держави, щодо користування земельними ділянками, наданими із земель державної або комунальної власності, поширюється юрисдикція господарських судів. Адже з моменту, коли фізична особа створила фермерське господарство, у правовідносинах користування земельною ділянкою відбулася фактична заміна орендаря, й обов'язки землекористувача земельної ділянки перейшли до фермерського господарства з дня його державної реєстрації. Звідси спір стосується земельної ділянки, наданої в оренду фермерському господарству, а не фізичній особі [5].

Спiр за позовом товариства (орендаря за первинним договором оренди) до фiзичної особи (орендодавця), державного реєстратора та фермерського господарства (орендаря за наступним договором оренди тiєї ж дiлянки) про визнання недiйсним договору оренди та скасування рiшення про держреєстрацiю права оренди є приватноправовим i розглядається за правилами цивiльного судочинства [6].

Вiдсутнiсть чiтких критерiїв для розмежування земельних спорiв мiж юрисдикцiями веде за собою як наслiдок поширення практики визначення неправильної пiдсудностi, що створює за собою новi проблеми. Зокрема, навантаження на суди пiдвищується, адже у ситуацiї, коли провадження у справi закривається у зв'язку iз тим, що її розгляд вiднесено до юрисдикцiї iншого суду, позивач з метою захисту свого права має право звернутися до суду першої iнстанцiї iншої юрисдикцiї та розпочати судовий процес iз самого початку.

У висновку варто зазначити, що процес вирiшення такої дилеми як вiдсутнiсть чiтких критерiїв для розмежування предметної юрисдикцiї у земельних спорах це питання реформування процесуального законодавства та пристосування земельних правовiдносин до нових умов правового середовища. Судовий спiсiб захисту хоч i є наразi бiльш ефективним, аниж позасудовi з огляду на певнi обставини, проте вiн потребує свого удосконалення. Реформування, зокрема, законодавства, що стосується ведення господарської дiяльностi зможе посприяти вирiшенню питання розмежування цивiльної та господарської пiдсудностi у земельних спорах.

Список використаних джерел

1. Цивiльний процесуальний кодекс України у редакцiї вiд 08.02.2025 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1618-15#n9697> (дата звернення 26.03.2025).
2. Господарський процесуальний кодекс України у редакцiї вiд 08.02.2025 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1798-12#n4452> (дата звернення 26.03.2025).
3. Годованюк А. Й. Критерiї розмежування судової юрисдикцiї у земельних спорах. Матерiали Мiжнар.наук.-практ. конф. (Одеса, 26 квітня 2024 року) / за заг. ред. С. В. Кiвалова. Одеса : Фенiкс, 2024. 1000 с. URL: <https://dspace.onua.edu.ua/server/api/core/bitstreams/5bc44ab6-31ee-4db5-834b-beb223bdc5f4/content> (дата звернення 26.03.2025).
4. Постанова Великої Палати Верховного Суду вiд 15.05.2018 р. у справi № 809/739/17. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/74188516> (дата звернення 26.03.2025).
5. Постанова Великої Палати Верховного Суду вiд 16.01.2019 р. у справi №483/1863/17. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/79365503> (дата звернення 26.03.2025).
6. Постанова Великої Палати Верховного Суду вiд 15.01.2020 р.

у справі № 587/2326/16-ц. URL:
<https://reyestr.court.gov.ua/Review/87053624> (дата звернення 26.03.2025).

Науковий керівник: *Щербина Б. С.* – кандидат юридичних наук, доцент кафедри цивільного права Навчально-наукового інституту права Київського національного університету імені Тараса Шевченка.

АКТУАЛЬНІ ПИТАННЯ ЮРИСДИКЦІЇ У ЗЕМЕЛЬНИХ СПОРАХ

**Збірник
тез наукових доповідей учасників
Всеукраїнського круглого столу, присвяченого пам'яті
доктора юридичних наук, професора, академіка НАПрН України
Юрія Прокоповича Битяка
(м. Харків, 28 березня 2025 р.)**

Сайт: <https://nauka.nlu.edu.ua/nauka/vnd/zbirnyky-naukovyh-konferenczij/>

Видається в авторській редакції

Відповідальна за випуск канд. юрид. наук, доц. *Д. М. Данілік*

Коректорка *І. А. Гребцова*
Комп'ютерне макетування *А. Г. Якиної*

Оприлюднено через мережу Інтернет 24.04.2025 р.
Формат 60x84^{1/8}. Обл.-вид. арк. 14,6 (15,6 МБ).

Національний юридичний університет
імені Ярослава Мудрого
Редакційно-видавничий відділ наукових видань
Україна, 61024, м. Харків, вул. Григорія Сковороди, 77, к. 518
тел. (057) 757-72-99, 757-76-16
e-mail: epdsp@nlu.edu.ua

Свідоцтво
про внесення суб'єкта видавничої справи до державного реєстру видавців,
виготовлювачів і розповсюджувачів видавничої продукції
Серія ДК № 7560 від 28.12.2021 р.