Вирішення спорів щодо меж земельних ділянок.

Говгаленко Вікторія Олександрівна

**ВСТУП**

В юридичній науці процесуальні особливості розгляду різних категорій цивільних справ вивчені досить глибоко, проте теоретичні дослідження процесуальних форм вирішення земельних спорів залишаються незначними.

Виникнення спірних відносин пов'язано з порушенням законних прав суб'єкта з боку інших осіб. Суперечка про право виникає тоді, коли сторона, яка вважає своє право порушеним, заявляє про це, вимагаючи його відновлення. Відмітною ознакою спору є наявність об'єктивно виражених суперечливих позицій сторін по предмету спору. Звісно ж, що одна сторона в суперечці об'єктивно має права на спірну земельну ділянку, а інша - об'єктивно таких прав не має. Дві сторони в суперечці, як правило, не можуть володіти рівними за обсягом правами на одну земельну ділянку, так як відповідно до законодавства ця ділянка надається конкретному землевласнику (землекористувачу) в строго певних цілях та межах. У земельному спорі може мати місце як омана однієї зі сторін з приводу наданого їй об'єктивного права на спірну земельну ділянку, так і пряме порушення суб'єктивного права. Порушення цього права може виражатися у вчиненні конкретних дій, або в безпідставному ухиленні однієї із сторін від вчинення певних дій на користь іншої сторони.

Виникнення земельних спорів про порушення права землеволодіння (землекористування) пояснюється рядом причин. У процесі здійснення права на землю окремими особами відбувається зіткнення їх інтересів з приводу меж, цілей і характеру використання наданих їм земельних ділянок.

Земельні спори є однією з найскладніших категорій судових справ, з огляду на значний масив нормативного регулювання земельних відносин, а також особливу правову природу і цінність об'єкта спору - землі. Земля має цінність, яка відрізняє її від будь-якого іншого матеріального об'єкта, вона є місцем проживання всіх попередніх і майбутніх людських поколінь, вона обмежена в просторі, є базисом для розміщення продуктивних сил. В силу своїх природних властивостей земля виступає загальною основою для розміщення об'єктів, необхідних для забезпечення життєдіяльності суспільства (міст, промислових, історико-культурних об'єктів тощо). Завдяки родючому ґрунтовому покриву, земля є основним засобом виробництва в сільському і лісовому господарствах. Ці властивості землі отримали своє відображення в правових нормах певних категорій земель відповідно до їх цільового призначення. Цінність землі як ресурсу полягає в тому, що земля може виступати як засіб виробництва, як об'єкт галузевого законодавства, як об'єкт угод з нерухомістю, як основа життя і діяльності народів, що проживають на відповідній території, як певна територія і в інших якостях. Така цінність передбачає концентрацію навколо неї різного роду інтересів суб'єктів господарської та підприємницької діяльності.

Земельне законодавство проголосило виключно судовий порядок вирішення земельних спорів, тому саме судовий спосіб захисту порушених земельних прав в даний час є пріоритетним.

Актуальність теми дослідження обумовлена ускладненням земельних правовідносин, особливої соціальної значимістю землі, закріпленої в ст. 14 Конституції України, різким збільшення числа суперечок, пов'язаних із землею, встановленням судової форми захисту земельних прав та інтересів, а так само необхідністю комплексного вивчення процесуальних особливостей розгляду земельних спорів, що мають теоретичне і практичне значення.

Особливе місце в системі земельних спорів належить так званим межевим спорам, що виникають між суб’єктами при визначені меж земельних ділянок.

У цивільно-правовому аспекті межі земельної ділянки - це територія реалізації своїх суб'єктивних прав власником або іншим правовласником даної земельної ділянки. Правовласник може забудовувати тільки свою ділянку, може займатися на ньому розведенням домашніх тварин, вирощувати овочі, фрукти, може його продати, здати в оренду, але все це ні в якому разі не повинно зачіпати чужі земельні ділянки і ніяк не повинно перешкоджати іншим правовласникам здійснювати свої повноваження.

Що ж стосується фізичної складової поняття «меж земельної ділянки» - це те, чим власне і обмежуються межі земельної ділянки: паркан, мітки тощо. Однак, цей аспект є лише факультативним, тому що далеко не завжди земельні ділянки чимось то обгороджені з тих чи інших причин.

У спорах, що виникають при встановленні або зміні меж земельних ділянок, дуже яскраво проявляються саме їх адміністративні та цивільно-правові поняття. Як показав аналіз судової практики, в основі ста відсотків суперечок щодо меж земельних ділянок лежить розбіжність кордонів фактичних з кордонами, встановленими державними органами та внесеними до реєстру. Найчастіше в судовій практиці можна зустріти суперечки, пов'язані з перетином кордонів земельних ділянок, на етапі узгодження меж; а також, суперечки, що виникають в результаті виявленого захід кордонів однієї земельної ділянки з вже зареєстрованими межами іншої земельної ділянки.

Спори між правовласниками суміжних земельних ділянок можуть виникати на самих різних підставах. Але, як показує судова практика, першоосновою будь-якого «прикордонного» конфлікту є розбіжність юридичних і фактичних меж, тобто зазначених в документах і існуючих насправді. Дійсно, якщо фактичні межі земельної ділянки збігаються з межами юридичними, то і предмета для суперечки, як правило, не виникає, або він вирішується досить просто. Коли правовласники вирішують між собою питання про те, де саме поставити паркан і правомірно чи неправомірно той чи інший володар земельної ділянки звів об'єкт нерухомості, алгоритм судового розгляду багато в чому вироблений. Складнощі виникають, принаймні на сьогодні здебільшого тоді коли мова йде про земельні ділянки, межі яких належним чином не визначені.

Сучасне земельне законодавство відносить позов про встановлення меж земельної ділянки до різновиду позовів про права на нерухоме майно (01 березня 2013 року Пленумом Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ було прийнято постанову № 3 «Про деякі питання юрисдикції загальних судів та визначення підсудності цивільних справ»). Правова природа такого позову близька до правовою природою позову про визнання права, оскільки, вимагаючи встановити межі земельної ділянки, позивач просить судового визнання того, що він є власником (землевласником) земельної ділянки саме в обсязі, описаному координатами характерних точок меж. Відомі випадки, коли позов про визнання права супроводжується вимогами про встановлення меж земельної ділянки. Разом з тим позов про встановлення меж можна назвати речове-правовим позовом, тим більше різновидом позову про визнання права, так як він може бути реалізований для захисту не тільки речового, а й зобов'язального права.

Теоретичну базу дослідження становлять праці вчених, які вивчали і вивчають особливості земельних правовідносин і вирішення межевих земельних спорів, таких як Г. І. Балюк, О.В. Бурцев, А. П. Гетьман, І. І. Каракаш, Т. О. Коваленко, Д. В. Ковальський, Т. Г. Ковальчук, М. В. Краснова, М. І. Краснов, О. І. Красов, П. Ф. Кулинич, Л. В. Лейба, Н. Р. Малишева, А. М. Мірошниченко, В. В. Носік, О. М. Пащенко, В. В. Петров, О. О. Погрібний, В. Д. Сидор, В. І. Семчик, М.О. Сиродоєв, Н. І. Титова, В. І. Федорович, Ю. С. Шемшученко, М. В. Шульга та ін.

Метою роботи є здійснення теоретичного аналізу правових особливостей вирішення спорів щодо меж земельних ділянок.

Мета дослідження визначила вирішення наступних взаємопов'язаних завдань:

* проаналізувати еволюцію історико-правових передумови виникнення відносин в сфері вирішення спорів щодо меж земельних ділянок;
* охарактеризувати поняття «межа земельної ділянки» з юридичної точки зору за її матеріально-правовою ознакою;
* визначити критерії розподілу межевих спорів;
* дослідити проблеми розмежування підвідомчості земельних спорів;
* класифікувати характерні ознаки для спорів щодо меж земельних ділянок;
* окреслити місце неюрисдикційних засобів в системі захисту земельних права;
* визначити шляхи вдосконалення процедури вирішення спорів щодо меж земельних ділянок.

*Об'єктом дослідження* кваліфікаційної роботиє суспільні відносини, що складаються в процесі вирішення спорів щодо меж земельних ділянок.

*Предметом наукового дослідження* є проблеми реалізації механізму вирішення спорів щодо меж земельних ділянок.

*Методологічну основу* кваліфікаційної роботи склали сучасні досягнення теорії пізнання. У процесі дослідження застосовувалися філософський, теоретичний, емпіричний методи (діалектика, системний метод, аналіз, синтез, аналогія, дедукція, спостереження, моделювання), традиційно правові методи (формально-логічний), методи, використовувані в конкретно-соціологічних дослідженнях (статистичні, експертні оцінки та ін.).

В ході дослідження було проаналізовано нормативно-правову базу в сфері вирішення спорів щодо меж земельних ділянок, проаналізовано судову практику з визначених питань, а також наукові дослідження провідних правників-теоретиків в сфері вирішення межевих спорів.

**РОЗДІЛ 1.**

**ТЕОРЕТИЧНІ ЗАСАДИ ВИЗНАЧЕННЯ СПОРІВ ЩОДО МЕЖ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК**

**1.1. Правовий зміст визначення поняття земельних спорів**

Формування земельних відносин та практика вирішення земельних спорів нерозривно пов'язані між собою. З моменту зародження державності земельна політика виступає однією з головних характеристик держави. Але на всіх етапах історичного розвитку України це питання залишалося одним з найскладніших і актуальних.

Проблеми, що стосуються земельних спорів, в тій чи іншій мірі вже піднімалися такими вченими, як Г. І. Балюк, А. П. Гетьман, Л. В. Лейба, А. М. Мірошниченко, А. А. Погрібний та ін. Водночас питання становлення та розвитку правового забезпечення вирішення земельних межових спорів досліджені ще недостатньо.

Мета даної публікації - на підставі аналізу системи джерел права, що регулюють відносини в сфері вирішення земельних спорів, з'ясувати особливості становлення і розвитку правового забезпечення вирішення земельних межових спорів.

Виникнення і формування регламентації земельних відносин та практики вирішення земельних спорів є нерозривно пов'язані історичні явища. Підтвердженням цьому є період суспільного розвитку, коли в першій збірці правових норм - Руській Правді - були закладені основні принципи нормативного упорядкування земельних відносин. Однак сам процес становлення правового регулювання вирішення земельних спорів був і поки що залишається складним і неоднозначним. В історичному плані досить показовим є становлення основних принципів дозволу саме межових земельних суперечок.

У науковій правовій літературі зазначається, що наявність великих вільних масивів придатних для обробітку земель, а також відсутність права приватної власності на землю зумовили впровадження широких колективістських засад володіння і користування земельними ділянками [33, с. 5]. У зв'язку з цим протягом тривалого часу суперечок щодо меж земельних ділянок взагалі не існувало.

Виникнення земельно-межових відносин нерозривно пов'язано з межування земель, яке в тому чи іншому вигляді вводиться в процесі життєдіяльності суспільства. Зокрема, на ранньому етапі його еволюції визначення меж землеволодінь здійснюється шляхом фактичної обробки певної земельної ділянки. Закінчення або зміна площі його обробки веде до зміни меж землеволодіння [76, с. 48]. На даному етапі земельно-межові відносини регулюються за допомогою звичаєво-правової форми.

Своєрідний їх розвиток спостерігається і в період монголо-татарської навали. Нові соціально-економічні умови зумовлюють необхідність закріплення кордонів князівств, в тому числі кордонів так званої «чорної землі», з метою правильного нарахування та збору «татарської данини» [21, c. 23, 24]. Саме на цьому етапі суспільного розвитку з'являється таке поняття, як опис (оформлення) меж, що характерно, зокрема, при укладанні угод про відчуження земельних ділянок. Оформлення меж земельної ділянки здійснювалося шляхом детального опису місця його розташування з чітким переліком і описом всіх межових знаків і зазначенням свідків, які були присутні при визначенні меж в натурі або при описі меж земельної ділянки: «А се з'їжджаються на землю ... (перелік свідків граничного процесу ) - переможе деревнею Кирилова монастиря Осташевський та проміж Нікольський землею ... розвести межі по купчейц грамоті по Кирилової: від Словенськаго озера по яр, та на враз камінь, так на інший камінь ..., да на ялину серед лугу ... ». Документ, що містить такий опис, називався межовий грамотою [7, с. 28-31].

Тривалий час, аж до закінчення монголо-татарської навали, формувалося місцеве законодавство. Показовим в цьому сенсі стало законодавство північно-східних і південно-західних князівств, спрямоване на регулювання земельно-межових відносин. Так, Новгородська судна грамота визначала, що у всіх суперечках про межі землеволодіння рішення виносилось за фактом приїзду на місце спірного володіння «Межника». Санкцій за знищення межових знаків ця грамота не встановлювала, але разом з тим за самовільне втручання на територію землеволодінь стягувалася певна грошова сума [69, с. 311-317].

Псковська судна грамота (1397 г.) повинна була регламентувати діяльність межового суду і встановлювала систему судових доказів у справах про спірне землеволодіння [69, с. 374-377].

Велике значення для вирішення межових земельних спорів мав перший український правовий кодекс - «Права, за якими судиться малоросійський народ ...» [69]. Зокрема, його гол. 17 встановлювала порядок і правила межування землі, компетенцію та повноваження посадових осіб, відповідальних за землевпорядкування - «межевіков», або земельних прикордонних комісарів, визначала порядок відновлення порушених прав щодо володіння землею і закріплювала відповідальність за їх порушення, яка істотно диференціювалися в залежності від станової приналежності відповідача.

У 1754 р введено Генеральне межування, головною метою якого полягала в організації та регулюванні земельного кадастру в Російській імперії, в тому числі і в Україні, а також визначення меж землеволодінь поміщиків, козацької старшини, купців та інших власників землі. В основу Генерального межування було покладено фактичне володіння землею, що дозволило легалізувати численні захоплення поміщиками державних і селянських земель.

На Лівобережжі України Генеральне межування проводилося відповідно до урядової Інструкцією 1766, остаточно закріпила феодальне землеволодіння. У 1769 - 1981 рр. межування було проведено на Слобожанщині, в 1783 - 1828 рр. - на Катеринославщині і Херсонщині, в 1828 - 1843 рр. - в Таврії. Наділення землею українських феодалів і перерозподіл землі між ними по гетьманським універсалів підтверджувалося царськими грамотами.

Проведенням Генерального межування керувала створена при Сенаті межова експедиція, якій були підпорядковані губернські межові канцелярії і повітові межові контори. Ці ж органи розглядали спірні межові справи. В Україні цими справами займалися підкоморські суди, які в 1834 р були перейменовані в межові. Саме діяльність підкоморських судів можна вважати відправною точкою формування основних правових принципів для розв'язання межових земельних суперечок.

Відповідно до Литовським статутом (1566 г.) підкоморські суди створювалися в кожному повіті. Такі суди згідно з цивільно-процесуальному порядку мали компетенцію, похідну від земських судів, від яких отримували в своє спеціальне виробництво справи з приводу суперечок про межах і кордонах земельних володінь.

У Правобережній Україні підкоморський суд, як становий шляхетний суд, створювався спеціально для вирішення межових земельних суперечок. Справи в ньому вів один суддя - підкоморій, який спочатку призначався великим князем, а, починаючи, з 1588 р шляхта повіту вибирала 4-х кандидатів на цю посаду, з яких великий князь призначав підкоморія. У 1763 р в рамках проведеної судової реформи підкоморський суд був створений і в Лівобережній Україні. Його обирали на території полку землевласники і полкова старшина. До складу суду довічно входили підкоморій, коморник і писар [85, с. 340-345].

Незважаючи на те, що компетенції судів підкоморського були похідними від земських, посади підкоморського суддів вважалися престижніше. Висока значимість посади підкоморія обумовлена спеціальною компетенцією підкоморського судів. Земельні спори виникали переважно між великими землевласниками, що належали до нечисленних привілейованих станів. Підкоморські суди були державними органами, виконували одну з найважливіших функцій феодальної держави, спрямовану на врегулювання внутрішніх протиріч між цими станами, тому від їх суддів був потрібний дуже високий рівень правової компетенції та гарне знання землемірного справи.

У підкоморія було 1-2 помічника - коморники (землеміри), яких з їх згоди вибирав собі сам підкоморій з числа сотенних старшин. Поряд з підкоморієм і коморники в полкових канцеляріях обиралися також комісари для розгляду приватних земельних справ і справ державних маєтків. На їхню користь надходили так звані «Копцева гроші», отримані від сторін за межування земельних володінь. Серед вчених висловлено припущення, що завданнями земельних комісарів було попереднє з'ясування обставин справи під час виїзду на місце, спроба його вирішення шляхом примирення сторін і проведення безпосереднього межування спірних земель.

Розгляд справи проводилося на місці спірних кордонів землеволодінь. Тут підкоморій вислуховував пояснення сторін, опитував сусідів, після чого виносив рішення і особисто встановлював межові знаки. Таким чином, можна зробити висновок, що підкоморські суди представляли собою свого роду спеціалізовані земельні суди. У 1783 р підкоморські суди були ліквідовані, а в 1796 р знову відновлені. З 1834 року цей суд функціонував під назвою «межовий суд» аж до його остаточної ліквідації в 1840 р

Розвиток правової регламентації питань, пов'язаних з вирішенням межових земельних спорів, отримало своє продовження в рамках реформи 1861 р, в результаті якої Російська імперія пішла шляхом прусської буржуазної аграрної еволюції. В результаті реалізації цієї реформи селяни фактично прирікали себе на кабалу кредитно-викупних платежів. Надані їм земельні ділянки часто були роздроблені і мали незручну конфігурацію. Вони знаходилися далеко один від одного, на значній відстані від селянських садиб, водопоїв і доріг. Такі ділянки нерідко виявлялися оточеними поміщицькими землями. Фактично виникала проблема так званої «черезсмужжя», що серйозно заважала раціонального ведення сільського господарства, залишаючи селян в істотній залежності від поміщика. Зрозуміло, що такий підхід до розмежування дворянських і селянських землеволодінь не міг не вплинути на значне збільшення питомої ваги земельних суперечок і їх різновидів.

У цей період починає формуватися система органів, покликаних вирішувати земельні спори. Так, в ст. 1 «Положення про губернських і повітових в селянських справах установах» вказується, що дозвіл «непорозумінь, суперечок і скарг», що виникали «по відносинам поземельним» між поміщиками і селянами, було покладено на світових посередників (як першу інстанцію), які фактично представляли собою своєрідний судово-адміністративний орган в селі [20, с. 38]. Даним Положенням регламентувався порядок призначення на посаду світових посередників, визначалися їх компетенція у відповідних спорах і процедура дозволу або «непорозумінь, суперечок і скарг», а також оскарження виконання його рішень. У всіх випадках вирішення земельних спорів закон орієнтував насамперед на примирення обох сторін.

Зі встановленням радянської влади в Україні змінювалася і уточнювалася радянська політика держави. Основним механізмом її закріплення став Земельний кодекс УСРР 1922 р положення якого деталізувалися і конкретизувалися в інших нормативних актах, одним з яких був Закон «Про порядок розгляду земельних спорів» від 24 травня 1922 г. [69, с.145].

Згідно з цим Законом, що ввійшов до складу Земельного кодексу, створювалися особливі земельні суди - земельні комісії, які забезпечували захист прав селян на підставі офіційно встановлених законоположень. У зв'язку з особливою важливістю і актуальністю питань, що стосуються регламентації порядку розгляду земельних спорів, в Земельному кодексі УСРР 1922 р їм був присвячений цілий розділ (розд. ІІІ ч. ІV) [19, с. 52].

Відповідно до Земельного кодексу вирішення земельних спорів відбувалося в спеціально заснованих для цієї мети волосних, повітових та губернських земельних комісіях (ст. 207), т. Е. Здійснювалося системою спеціально створених органів - земельних комісій, які в своїй діяльності поєднували елементи адміністративних і судових принципів розгляду цих суперечок. У зв'язку з цим вони отримали назву земельно-судових комісій. Ці комісії фактично виконували функції спеціалізованих судових органів, члени яких користувалися правами народних суддів. Вони дозволяли все без винятку земельні спори незалежно від їх характеру, суб'єктного складу і т. П.

До компетенції земельно-судових комісій ставилися підвідомчі правові спори при здійсненні землеустрою, а також спори, пов'язані з правом на землекористування. Зокрема, мова йшла про виділення і переділ землі, позбавлення користувача права на земельну ділянку у випадках, передбачених законом, про зміну розміру земельної ділянки, межових спорах тощо.

Процесуальний порядок діяльності земельних судових комісій передбачався Інструкцією щодо застосування розділу III частини IV Земельного кодексу про порядок розгляду земельних спорів, виданої у грудні 1922 р Наркомземом УРСР за погодженням з Народний комісаріат юстиції [69, с. 20]. Земельні судові комісії проіснували аж до 1930 р Їх діяльність оцінювалася по-різному, в той же час протягом тривалого часу їх досвід використовувався в процесі розвитку земельного права.

Своєрідним підсумком становлення радянського земельного права за більш ніж піввікову його історію і фундаментом його подальшого розвитку стали Основи земельного законодавства Союзу РСР і союзних республік, прийняті Верховною Радою СРСР 12 грудня 1968 г. [26, с .123]. Відповідно до їхніх ст. 49 була визначена система органів, наділених повноваженнями щодо вирішення земельних спорів. Переважна більшість останніх, в тому числі і суперечок між світами, дозволялося в адміністративному порядку.

Радикальна реформа земельних відносин, що почалася в 1990 р, підняла правове регулювання земельних відносин на якісно новий рівень. Так, з початком земельної реформи та прийняттям низки нормативних актів, включаючи і нову редакцію Земельного кодексу (1992) [18], новий Земельний кодекс України (2001 г.) [16] і земельні відносини зазнали істотних радикальних змін. На цьому етапі формується принципово новий підхід до системи органів, уповноважених вирішувати земельні спори, і до демократизації процедури їх дозволу.

Таким чином, правові основи земельних спорів в Україні протягом тривалого часу (аж до сьогоднішнього дня) змінювалися і удосконалювалися з урахуванням історичного досвіду. При цьому обов'язково закріплювалася система певних (спеціалізованих) органів, покликаних вирішувати дану категорію земельних суперечок.

Сьогодні ж проблема вирішення земельних спорів без перебільшення є однією з найактуальніших і злободенних проблем національного права. Деякі вчені пояснюють таке становище тим, що раніше, в радянський період розвитку українського суспільства, земля перебувала переважно в державній власності, тому всі конфлікти, пов'язані з земельними відносинами, державними органами влади досить оперативно вирішувалися в адміністративному порядку [1, с .232].

Процес передачі земельних ділянок у приватну власність громадян та юридичних осіб, що почався в 90-і рр. минулого століття, був схвалений переважною більшістю населення країни з величезним ентузіазмом. Однак зазначений процес спричинив за собою стрімке утворення не тільки значного нового прошарку суспільства у вигляді власників земельних ділянок, землевласників, землекористувачів, орендарів та інших землеволодільцев, але і бурхливий сплеск і зростання земельних спорів між ними. Сприяло цьому явищу і розвинуте, проте часто суперечливе і часто мінливе сучасне законодавство. Почалися дискусії вчених, пов'язані з відмежуванням такої категорії спорів як земельні спори від суперечок, що виникають в області цивільно-правових, адміністративних, податкових та інших правовідносин. Відомо, що кількість суперечок, пов'язаних із земельними правовідносинами, з року в рік збільшується, і більшість справ пов'язане з вирішенням спорів про право власності на землю, що випливають з різних правовідносин, пов'язаних з власністю на земельні ділянки. Справи, пов'язані із застосуванням земельного законодавства, також часто включають вимоги про визначення місця розташування суміжного кордону між ділянками, про знесення будівель, перенесення огорож, витребування земельної ділянки з чужого незаконного володіння та інші суперечки [7].

На думку А.Р. Емалтинова, земельні спори являють собою одну з найскладніших категорій судових справ. Причиною цього, на думку зазначеного автора, є великий обсяг законодавчих норм, що регулюють земельні відносини і їх складність, цінність землі і її двояку правову природу (як об'єкт природного світу і як майно в економічному обороті) [20, с. 56].

Д. А. Тоточенко вважає, що складність земельних спорів можна пояснити наступним:

- різноманітністю земельних спорів;

- недостатньою сформованістю судової практики щодо земельних спорів внаслідок докорінних перетворень законодавства в результаті земельної реформи;

- великою кількістю нормативних правових актів, що регулюють земельні відносини, які часто суперечать один одному;

- тим, що земельна ділянка є особливим об'єктом нерухомості, правовий режим якого регулюється як земельним, так і цивільним законодавством [20, с.58].

При цьому, незважаючи на велику кількість досліджень, так чи інакше пов'язаних із земельними спорами до сих пір не вироблено їх законодавче визначення, не знайдений досить ефективний механізм їх своєчасного і справедливого вирішення, що залишає простір для майбутніх наукових досліджень.

Захист порушеного права на земельні ділянки є основою земельних спорів, які розглядаються в судах загальної юрисдикції, при вирішенні яких суди стикаються з рядом проблем процесуального характеру.

Перш ніж почати аналіз процесуальних особливостей розгляду та вирішення земельних спорів, слід коротко розглянути питання про поняття земельного спору. Дане питання є практично значущим для подальшого визначення підсудності земельних спорів та схожих з ними суперечок, що випливають із земельних правовідносин, як важливого етапу в процесі вирішення спору.

Виходячи з розуміння спору, як взаємних вимог декількох сторін на один і той же об'єкт, що вирішується в судовому порядку, під земельною суперечкою слід розуміти конфлікт між суб'єктами права на землю і державними органами з питань володіння, розпорядження та користування землею. Предметом земельного спору може послужити будь-яка конфліктна ситуація, пов'язана з земельною ділянкою. Найбільш поширеною ситуацією, що веде до порушення земельного законодавства, а, отже, і до земельної конфлікту, є незнання закону. Власники, землевласники, землекористувачі часто не інформовані про спосіб дозволеного використання земельної ділянки, про вимоги земельного, екологічного, цивільного законодавства.

Конституція України у ст. 55 гарантує право на оскарження в суді рішень, дій чи бездіяльності органів державної влади, органів місцевого самоврядування, посадових і службових осіб [27].

Судовий порядок розгляду земельних спорів мало чим відрізняється від порядку розгляду інших позовів. Правила поводження з позовними вимогами до різних судів і розгляд справ в них визначаються Цивільним процесуальним кодексом, Господарським процесуальним кодексом, Кодексом адміністративного судочинства України. Звернення до суду носить позовний характер шляхом подачі позову, заяви, скарги, що містять обставини і обґрунтування виникнення земельних спорів. Подача будь-якого з названих звернень до суду повинна відповідати встановленої ЦПКУ, ГПКУ, КАСУ процедурі, яка, серед інших вимог, за загальним правилом передбачає сплату державного мита. Розмір державного мита прив'язаний до вартості ділянки, і може бути досить значний, тому часто позивачі, що не володіють такими значними коштами, клопочуть про відстрочку сплати держмита. При задоволенні такого клопотання судом позовну заяву може бути прийнято без оплати держмита, з відстрочкою платежу. Закон України «Про судовий збір» містить основні поняття і положення по порядку сплати державного мита [66]. Щодо земельних спорів можна відзначити, що державне мито розраховується виходячи з кадастрової вартості земельної ділянки, яка може сильно відрізнятися від ринкової. При цьому дізнатися кадастрову вартість набагато простіше, ніж ринкову - запросивши виписку з Державного земельного кадастру.

Підсумовуючи вищесказане можна стверджувати, що земельні спори є істотним елементом земельних правовідносин. Але при цьому вирішення земельних спорів залишається вельми утрудненим процесом, оскільки законодавство, яке регламентує дані правовідносини, широко і недосконале, а судова практика не виробила однакового підходу до таких справ [3, с.256].

На даний момент в юридичній літературі часто зустрічаються пропозиції про створення спеціалізованих судів по вирішенню земельних спорів. Деякі автори вважають за необхідне, одночасно зі створенням спеціалізованих земельних судів, формування особливого земельно-процесуального права. Тому цікавий зарубіжний досвід. Спеціалізовані суди по вирішенню земельних спорів [18, с.197] показали свою ефективність в Великобританії, Німеччині, Данії, Швейцарії, США, Туреччини, на Кіпрі і в ряді інших держав.

Наприклад, в США основний обсяг земельних спорів розглядають суди загальної юрисдикції (районні, окружні, апеляційні, вищі). Поряд з цим в окремих штатах створені й успішно функціонують спеціальні судові органи, покликані вирішувати земельні спори. У Бостоні (штат Массачусетс) в 1898 р був заснований спеціалізований суд по вирішенню земельних спорів (Massachusetts Land Court). Спочатку він був утворений виключно для захисту земельних прав громадян, передбачених Законом «Про реєстрацію земель», прийнятим в 1898 р, але поступово його компетенція в сфері вирішення земельних спорів була значно розширена [18, с.198]. На даний момент земельний суд вважається спеціалізованим судом, призначенням якого є вирішення земельних спорів. Юрисдикція суду поширюється на весь штат. Особливістю Массачусетського земельного суду є те, що, крім суддів, в цьому органі працюють інженери, геодезисти, фахівці з нерухомості, судовий адміністратор, реєстратор земель, ревізори і асистенти, які допомагають суду більш якісно і кваліфіковано відправляти судочинство. Вважається, що створення спеціалізованих судів по вирішенню земельних спорів є виправданим і призведе до підвищення якості розгляду спорів, пов'язаних із земельними відносинами [14].

Розглянуті процесуальні особливості вирішення земельних спорах в суді дозволяють прийти до висновку про те, що процесуальний порядок такого дозволу включає три основні пов'язані між собою стадії, (підготовка та направлення позовних вимог, розгляд справи в суді, винесення і оформлення судового рішення) проходження кожної з яких є досить складною процедурою для учасників. Також викликає великі труднощі виконання винесеного судового рішення. Всі ці обставини вимагають негайного вдосконалення законодавства, що застосовується в вирішенні земельних спорів.

Безсумнівно, що ряд земельних спорів може бути дозволений третейськими судами, що дає більш широкі можливості для досягнення обопільно прийнятного результату, конфіденційність, економію коштів. У той же час практика показує, що навіть якщо надати дозвіл на вирішення земельних справ третейськими судами, сторони при земельних спорах вибирають в основному процедуру їх вирішення судами загальної юрисдикції зважаючи на недовіру та відсутність дієвого процесуального механізму даної інституції [80, с. 17].

Крім того, слід зауважити, що для контролю виконання норм законодавства по використанню земельних ділянок громадянами та юридичними особами в нашій країні передбачена діяльність Державної службу України з питань геодезії, картографії та кадастру. В ході перевірок, здійснюваних даним органом, складаються акти з результатами наглядових дій. Незважаючи на активну діяльність наглядових органів, кількість конфліктних земельних ситуацій не зменшується, дозвіл їх є досить довгим і витратним процесом [78].

Представляється доречним встановити можливість дозволу ряду земельних спорів в адміністративному порядку зазначеними органами нагляду і контролю. Позитивними моментами встановлення такої можливості може стати оперативність вирішення земельного спору, оскільки для адміністративного порядку законодавством встановлені набагато менші терміни розгляду справ. При цьому зацікавлена особа, яка не задоволена результатом розгляду земельного спору, не втрачає можливість подальшого звернення до судових інстанцій. Перевагою адміністративного порядку може також виступати можливість швидкої видачі розпорядження до виконання винесеного рішення. Адміністративному порядку дозволу може підлягати чимала кількість суперечок, які виявляються в даний момент у великій кількості органами земельного нагляду і контролю, наприклад з приводу оскарження фактів порушення земельного законодавства іншими суб'єктами спірних правовідносин.

**1.2. Спори щодо меж земельних ділянок, як особливий вид земельних спорів**

Щоб земельна ділянка стала предметом будь-якої угоди, її необхідно поставити на кадастровий облік. А щоб поставити об'єкт на кадастровий облік і визнати його нерухомістю, необхідно, щоб земельна ділянка можливо було ідентифікувати, тобто земельна ділянка повинна бути індивідуалізована. А саме, вона має характеризуватися такими обов'язковими ознаками як: місце розташування, розмір (площа) і кордони. На наш погляд, провівши аналіз правової ситуації і судової практики з питання реєстрації прав на земельні ділянки, найбільший інтерес представляє саме процес встановлення меж земельної ділянки, а також спори з цим пов'язані. По-перше, за останні пару десятків років в оборот тим чи іншим чином було введено безліч земельних ділянок, які мають кордони лише фактичні, а не встановлені юридично і не закріплені в установленому законом порядку. По суті це унікальна ситуація. По-друге, законодавство регламентує і регулює відносини з приводу технічного боку питання встановлення меж. Але, в той же час, законодавець не приділяє належної уваги усуненню розбіжностей між правовласниками суміжних земельних ділянок або правовласників в частковій власності щодо кордонів їх спільної земельної ділянки. А адже в більшості випадків саме такі суперечки передують встановленню меж і відповідно реєстрації будь-яких прав на спірну земельну ділянку. Якщо розглядати це поняття в адміністративному контексті, то межі земельної ділянки можна визначити як один з ознак індивідуалізації земельної ділянки, встановленим шляхом проведення процедури межування і закріплений уповноваженим органом в єдиному реєстрі нерухомого майна [4, с. 32]. Також межі земельної ділянки можна розглядати ще в двох аспектах: цивільно-правової та фізичний.

У цивільно-правовому аспекті межі земельної ділянки - це територія реалізації своїх суб'єктивних прав власником або іншим правовласником даної земельної ділянки. Правовласник може забудовувати тільки свою ділянку, може займатися на ньому розведенням домашніх тварин, вирощувати овочі, фрукти, може його продати, здати в оренду, але все це ні в якому разі не повинно зачіпати чужі земельні ділянки і ніяк не повинно перешкоджати іншим правовласникам здійснювати свої повноваження.

Що ж стосується фізичної складової поняття «меж земельної ділянки» - це те, чим власне і обмежуються межі земельної ділянки: паркан, мітки тощо. Однак, цей аспект є лише факультативним, тому що далеко не завжди земельні ділянки чимось то обгороджені з тих чи інших причин.

У спорах, що виникають при встановленні або зміну меж земельних ділянок, дуже яскраво проявляються саме їх адміністративні та цивільно-правові поняття. Як показав аналіз судової практики, в основі ста відсотків суперечок щодо меж земельних ділянок лежить розбіжність кордонів фактичних з кордонами, встановленими державними органами та внесеними до Реєстру. Найчастіше в судовій практиці можна зустріти суперечки, пов'язані з перетином кордонів земельних ділянок, на етапі узгодження меж; а також, суперечки, що виникають в результаті виявленого захід кордонів однієї земельної ділянки з вже зареєстрованими межами іншої земельної ділянки.

На сьогоднішній день найбільш ефективним і основним важелем у вирішенні спорів щодо меж земельних ділянок є судовий розгляд [14, с. 140]. Захисту прав на земельні ділянки шляхом розгляду земельних спорів присвячена глава 25 Земельного кодексу України, яка встановлює такі способи захисту порушених прав: визнання права на земельну ділянку; відновлення становища, яке існувало до порушення права на земельну ділянку, і припинення дій, що порушують право на земельну ділянку або створюють загрозу його порушення; визнання недійсним акту виконавчого органу державної влади або акту органу місцевого самоврядування [16]; відшкодування збитків або виконання зобов'язань в натурі (в тому числі відновлення земельних ділянок в колишніх межах, усунення інших земельних правопорушень і виконання що виникли зобов'язань).

Розглянувши вищеназвані способи захисту порушених прав правовласників земельних ділянок, можна зробити висновок про те, що вони не містять спеціальних способів захисту в рамках процесу узгодження меж земельної ділянки або суміжних земельних ділянок. Ці способи повинні допомогти правовласникам і державним органам прийти до єдиної думки про те, де повинні проходити кордони тієї чи іншої земельної ділянки, або суміжних земельних ділянок.

Так як судовий захист на сьогоднішній день - це найпоширеніший і наскільки це можливо ефективний спосіб захисту порушених прав, то встановлювати найбільш оптимальні межі по узгодження сторін набагато надійніше в судовому засіданні шляхом укладення мирової угоди, або, прийнявши відповідне рішення суду. Як видно суд у вирішенні таких питань відіграє дуже важливу роль. Також, одним з вирішальних чинників звернення до суду для вирішення спорів про встановлення або зміни меж земельних ділянок є широкий перелік засобів і способів доведення. Особливо можливість залучення свідків у справі; будь то сусіди, родичі або працівники будь-яких обслуговуючих організацій [18, с. 147].

Отже, на нашу думку, для більшої ефективності вирішення спорів, пов'язаних з встановленням або зміною меж земельних ділянок, законодавцю необхідно включити спеціальні норми, що регламентують як судовий, так і досудовий порядок, що стосуються саме процесу встановлення або зміни меж земельних ділянок. Однак, не слід весь вантаж суперечок даної категорії передавати тільки судам, необхідно розвивати і інститут досудового врегулювання спорів - медіації. У нашій країні цей інститут лише починає розвиватися, але ні в якому разі не можна недооцінювати його значення. При правильному сприйнятті інституту медіації в масах, в майбутньому це дозволить знизити навантаження на судову систему, що надасть можливість судам набагато ефективніше і ґрунтовніше розглядати складніші питання встановлення або зміни меж земельних ділянок, які з тих чи інших причина мені представляється можливим дозволити в досудовому порядку .

Різноманіття існуючих в науці понять земельних спорів вказує на необхідність їх класифікації. Земельні спори, такі автори як Е.С. Болтанова, Б.В. Єрофєєв, Г.А. Мисник та ін. Класифікують по різному. Нам видається цікавим перелік наступних позицій.

Е.С. Болтанова проводить класифікації земельних спорів в залежності від характеру, суб'єктів суперечок і з інших підстав [22, с. 70]. Земельні спори в залежності від їх зв'язку з майновими відносинами діляться на дві групи.

1. Чисто земельні спори (або земельні спори, які пов'язані з майновими відносинами), тобто суперечки, які пов'язані з порушенням або оскарженням прав громадян або юридичних осіб на земельні ділянки. У таких суперечках майновий інтерес, як правило, відсутня, або не виступає на перший план, і жодної зі сторін не завдано матеріальної шкоди. До цієї категорії спорів можна віднести спори про оскарження меж та розмірів земельних ділянок, про усунення перешкод в користуванні земельною ділянкою, суперечки між подружжям (в тому числі колишніми) про розподіл спільної земельної ділянки або визначення порядку користування цим ділянкою, суперечки про переважне право успадкування земельної ділянки певного цільового призначення та ін.

2. Земельно-майнові суперечки (або земельні суперечки, тісно пов'язані з майновими відносинами) - це суперечки з приводу земельних ділянок, при вирішенні яких потрібна і визначення прав на інше майно. Наявність наведеної категорії спорів пояснюється тим, що право на нерухоме майно (будівля, будівля, споруда, приміщення) тісно пов'язане з правом на земельну ділянку, що обслуговує цю нерухомість. До таких земельних спорів можна віднести спори про порядок користування або поділ земельної ділянки між співвласниками житлових будинків та інших будівель, суперечки про визначення права на земельну ділянку, зайняту нерухомістю і необхідний для її використання. Останній вид спорів отримав широке застосування в практиці судів, і виникає він, як правило, в разі покупки нерухомості, що знаходиться на земельній ділянці, і не оформленні прав на відповідну земельну ділянку.

Е.С. Болтанова крім двох перерахованих груп, так само виділяє майнові спори, пов'язані з земельними відносинами (де немає спору про право на земельну ділянку) [22, с.91]. Майнові спори, пов'язані з земельними відносинами, є за своїм характером цивільно-правовими, і їх об'єктом виступає право на будь-яке майно (майнові права). До них відносяться: вимога про відшкодування збитків, викликаних вилученням або тимчасовим зайняттям земельної ділянки для державних і муніципальних потреб, обмеженням прав користувачів земельних ділянок або погіршенням якості землі і її псуванням; вимога про відшкодування збитків, заподіяних внаслідок порушення прав і законних інтересів суб'єктів, що використовують землю (наприклад, при самовільному зайнятті земельної ділянки, забрудненні), і ін. Для захисту порушених прав і законних інтересів власників, землевласників, землекористувачів, орендарів земельних ділянок необхідно дозвіл виник земельного спору. Звертаючись до компетентного органу, особа приводить в дію весь механізм захисту, в рамках якого держава реалізує свої владні повноваження. Вирішення земельних спорів виражається в з'ясуванні уповноваженим органом меж і змісту прав і обов'язків сторін спору і встановлення цими органами обов'язкового поведінки сторін. Уповноважений орган має право (а точніше - зобов'язаний) примусити відповідача до вчинення певних дій: відшкодувати завдані збитки; визнати право позивача на земельну ділянку; виконати свій обов'язок; припинити протиправні дії, що порушують права і законні інтереси інших осіб.

Б.В. Єрофєєв класифікує земельні спори в залежності від порядку їх розгляду на адміністративні та судові, а так само по об'єкту, суб'єкту спору та інших підставах. Розглянемо їх окремо [14, с. 60]:

1. Спори, що виникають з приводу надання земельних ділянок (з приводу порушення правил надання земельних ділянок, порушення меж землекористувань, що сталося при відведенні земельних ділянок). Наприклад, відводячи ділянку у власність тих або інших осіб, геодезична служба допустила помилку у визначенні кордонів нового землекористування і відвела новому землекористувачу частина вже належить іншому власнику землі; землекористувач самоправно присвоїв собі частину земельної площі сусіда; сусідній землекористувач незаконно перекрив прохід через земельну ділянку, яка є місцем загального користування, тощо. У всіх цих випадках потерпіла особа, його представники та інші зацікавлені особи мають право звертатися з позовом до суду і по суду домагатися відновлення порушених прав.

2. Спори, що виникають в ході здійснення прав на використання землі (як власник, так і орендар, інші особи, які здійснюють використання землі, має право оспорити у суді).

3. Спори, що виникають при вилученні земельних ділянок.

4. Земельні спори, що виникають з негаторний (власницьких) позовів.

5. Земельні спори, що виникають у зв'язку з земельно плановими роботами.

6. Спори з приводу відшкодування збитків, завданих в ході здійснення земельних правовідносин.

По предмету земельні суперечки Б.В. Єрофєєв поділяє на суперечки, що виникають з приводу:

- певних земельних прав (наприклад, права власності на земельну ділянку, права переважного перед іншими особами відновлення орендних відносин, права спадкування земельної ділянки тощо

- визнання поземельних прав, тобто прав на нерухомість, пов'язаних з правом на земельну ділянку, тощо;

- визнання майнових прав (наприклад, права на компенсацію збитків, завданих правомірними або неправомірними діями; права на урожай, вирощений до розірвання договору оренди земельної ділянки, тощо).

Г.А. Мисник виділяє дві категорії спорів [24, с. 100].

За суб'єктним складом: 1) між правовласниками земельних ділянок (розділ земельної ділянки, визначення порядку користування земельною ділянкою тощо); 2) державними, муніципальними органами і правовласниками (спори, що виникають при приватизації земельних ділянок, про безкоштовне надання земельних ділянок деяким категоріям громадян).

По предмету спору:

1) про незаконні обмеження або перешкоди в користуванні;

2) про самовільне захоплення і самовільної забудови земельної ділянки;

3) про незаконну відмову в наданні земельної ділянки;

4) про незаконну відмову в державній реєстрації прав на земельну ділянку і угод з ним;

5) про відшкодування збитків завданих правовласникам земельних ділянок;

6) про незаконне вилучення земельних ділянок;

7) про скасування ненормативних актів, які порушують права на земельні ділянки;

8) про визнання права на земельну ділянку;

9) про витребування земельної ділянки з чужого незаконного володіння.

Таким чином всі класифікації різних дослідників земельного права в деяких, а часом і у всіх своїх проявах схожі між собою. Нам видається, що земельні спори з правозастосовчої практики можна розділити на наступні групи: адміністративний та судовий порядок. При цьому судовий порядок вирішення спорів, на наш погляд, передбачає наявність такої групи [23, с. 170]:

1) про визнання права власності на садові ділянки і об'єкти нерухомості;

2) про порядок виділення земельної ділянки в рахунок земельних часток в праві спільної власності із земель сільськогосподарського призначення;

3) про визнання права власності на незатребувані земельні ділянки в складі земель сільськогосподарського призначення;

4) інші спори про право власності на землю.

До іншим спорах, пов'язаних із землекористуванням, відносять: 1) про відшкодування збитків, заподіяних порушенням прав власників земельних ділянок землекористувачів, землевласників та орендарів земельних ділянок, пов'язаних з вилученням земельних ділянок або обмеженням права володіння, користування і розпорядження ним;

2) справи за позовами СНТ до членів СНТ (іншої садівничої організації) та іншим особам, пов'язані з членством і користуванням земельними ділянками;

3) про усунення перешкод в користуванні земельними ділянками та об'єктами нерухомості;

4) про визнання недійсним рішення загальних зборів СНТ;

5) спори, пов'язані з самовільною спорудою;

6) спори про права на земельні ділянки, на яких розташовані багатоквартирні будинки;

7) в інших випадках, пов'язаних із землекористуванням.

Говорячи про земельні правовідносини, варто зазначити, що Земельний кодекс України у ст. 2 під об'єктом окреслених правовідносин визначає землі в межах території України, земельні ділянки та права на них, у тому числі на земельні частки (паї) [16].

Реалізація земельних правовідносин, а також процес їх врегулювання може супроводжуватися спірними моментами, пов’язаними як із безпосередньо земельною ділянкою , так і правом власності на неї.

Аналізуючи процесуальні питання, що супроводжують земельні спори, можна зазначити, що певна частина науковців дотримуються думки, що саме об’єкт земельних правовідносин визначає об’єктний склад земельного спору і відповідно є підставою, з приводу якої і виникає земельне спірне правовідношення [80, с. 34].

Таке визначення об’єкта земельного спору в цілому є цілком логічним та дає змогу проаналізувати можливість виокремлення персоніфікованого об’єкта у земельних спорах , пов’язаних із визначенням земельної межі.

Дане питання є актуальним в розрізі того, що законодавець не визначає межі земельних ділянок як самостійний об’єкт земельних право відносин.

Проте практика свідчить, земельні спори, пов’язані із визначенням межі є різноплановими та завжди мають характерні особливості, що мають значний вплив на їх вирішення.

Аналізуючи джерела права, що регулюють питання, пов’язані із вирішенням земельних спорів, можна виділити певну класифікацію земельних спорів, пов’язаних із визначенням земельних меж.

Земельним кодексом України визначено три основних види межових спорів серед загалу судових спорів з земельних питань: 1) спори у межах населених пунктів щодо меж земельних ділянок, що перебувають у власності і користуванні громадян, та додержання громадянами правил добросусідства, а також спори щодо розмежування меж районів у містах;

2) спори щодо розмежування територій сіл, селищ, міст, районів та областей;

3) спори щодо меж земельних ділянок за межами населених пунктів.

В даний час між правовласниками земельних ділянок досить часто виникають суперечки, пов'язані з накладенням кордонів їх ділянок один на одного. Однією з причин появи суперечок щодо меж земельних ділянок є надання державою земельних ділянок без проведення робіт з межування і кадастрового обліку. Власник може не знати що, в результаті неякісно проведених кадастрових робіт, фактично займає частину чужої земельної ділянки, однак буде нести відповідальність у вигляді штрафів та інших несприятливих наслідків [81, с. 37].

Для визначення меж своєї земельної ділянки власник звертається до кадастровому інженеру за складанням межового плану. Однак, нерідкі ситуації, в яких після складання межового плану стає відомо, що частина земельної ділянки, відповідно до проведених раніше меж, належить сусідові. В такому випадку, слід запропонувати сусідові залагодити справу миром і підписати акт погодження місця розташування меж земельної ділянки на підставі проведеного межування, а потім звернутися в кадастрову палату із заявою про уточнення меж земельних ділянок. У разі відмови вирішити суперечку в судовому порядку і позовною заявою. Крім вимоги про встановлення меж земельної ділянки в позовній заяві має бути заявлено вимогу про усунення конкретного порушення прав його власника, наприклад вимога про встановлення меж і про перенесення будови.

В судовому засіданні позивачу необхідно довести:

- суб'єктивне право на спірну частину земельної ділянки;

- наявність перешкод в його використанні;

- факт створення перешкод користування своїм майном саме відповідачем.

Суд прийме до уваги порівняння фактичної площі з вказаною в правовстановлюючих документах, за допомогою існуючих на місцевості штучних і природних орієнтирів (будинки, багаторічних насаджень) за умови, що вони зафіксовані в планах обмірів органів технічної інвентаризації, топографічних зйомках чи інших документах, що відбивають колишні фактичні Межі. Також суд врахує результати землевпорядної експертизи, межовий план, кадастрові паспорта, виписки з ДЗК і інші правовстановлюючі документи, висновок фахівця.

На думку судів, фактична площа земельної ділянки повинна бути максимально наближена до юридичної площі, зазначеної в правовстановлюючих документах, і при цьому, не повинні порушуватися права третіх осіб (інших суміжників). У разі, якщо межі земельної ділянки були встановлені раніше, при цьому площа суміжного ділянки незаконно зменшується всупереч встановленим на місцевості кордонів, суд керується правилом забезпечення балансу прав і законних інтересів кожної зі сторін.

Вимоги про встановлення меж земельної ділянки, що висуваються при поданні позовної заяви, випливають з конкретного порушення прав його власника, тому необхідно заявляти їх спільно з вимогою про усунення даного порушення (наприклад, про встановлення кордону і перенесення паркану).

В рамках судового процесу суд визначить, в який час з'явилися межі земельних ділянок позивача і відповідача та чиї кордони з'явилися на місцевості раніше. У разі, якщо дані відомості не підтверджуються документами зважаючи на їх відсутність мають пріоритет ті кордону, які існують на місцевості більше 15 років, які визначаються природними об'єктами або закріплені за допомогою об'єктів штучного походження. Ще суд з'ясує суб'єктивне право на земельну ділянку.

Дуже важливим при розгляді спору в суді є склад відповідачів і третіх осіб, він заздрості від індивідуальних особливостей справи. Залежно від категорії спору в якості відповідачів притягуються правовласники суміжних земельних ділянок, щодо меж яких виявлено накладення, а держгеокадастр - в якості третьої особи. У цьому випадку участь третіх осіб в справі може певним чином вплинути на судовий акт - ці особи можуть володіти необхідною інформацією, що забезпечить отримання судом потрібних доказів (наприклад, кадастрові та землевпорядні справи), які знадобляться для проведення в подальшому землевпорядної експертизи [66].

Також перед покупкою необхідно ретельно перевірити земельну ділянку, в тому числі і його межі. Поширена практика, що замість того, щоб вирішувати проблему (або ж не зумівши вирішити), власник може захотіти продати свою ділянку. А інший продавець і зовсім не знає про накладення кордонів, якщо він довго володів землею і до нього не пред'являли претензій. Такі ділянки "зі скелетом у шафі" продаються досить часто. Зазвичай покупцям досить кадастрового плану, тому про розбіжності вони дізнаються згодом, коли потрібно, наприклад, розділити ділянку, або виникла суперечка з сусідом. Щоб уникнути проблем в майбутньому, є сенс перевірити ділянку, перш ніж віддавати за нього гроші. Треба не тільки звіритися з ДЗК, а й попросити кадастрового інженера показати на самій ділянці його юридичні межі. Якщо реєстрова помилка виявилася після покупки, її потрібно виправити, не чекаючи, поки її помітять органи влади або сусіди. Це допоможе зберегти час, гроші і нерви. Якщо ж помилку неможливо виправити, це привід подати позов до продавця про зменшення ціни або розірвання договору.

Таким чином, при виникненні подібних ситуацій необхідно обов'язково дотримуватися досудовий порядок врегулювання ситуації - спочатку слід звернутися з відповідним проханням до власника суміжної ділянки, а потім вже з заявою до суду. При цьому актуальною проблемою є вибір належного способу захисту права, який, звичайно, залежить від особливостей конкретної справи.

**Висновки до розділу 1.**

Підсумовуючи зміст першого розділу, необхідно зазначити, що процес еволюції законодавства, спрямований як на упорядкування земельних відносин у цілому, так і на вирішення земельних межових спорів, зокрема, започаткований з часів виключної дії звичаю як єдиного джерела регулювання зазначених відносин і триває до сьогодення. Динаміка розвитку цього законодавства пов’язана з такими основними його етапами: Перший розпочався ще в добу Київської Русі з прийняттям першого збірника правових норм – Руської Правди. Особливість другого етапу (кінець XIV ст. – перша половина XVII ст.) полягала в тому, що регламентація спірних земельно-межових відносин здійснювалася польсько-литовським законодавством, зокрема, приписами Литовських статутів і законодавством Речі Посполитої. Третій (друга половина XVII ст. – початок XX ст.) характеризується підвищенням ролі правового регулювання земельно-межових відносин, проведенням Генерального межування, яке супроводжувалося виникненням численних межових конфліктів. Компетенція межових установ визначалася також Інструкцією «Межевымь губернскимь канцеляріямь и провинціальнымь конторамь» від 25 травня 1766 р. Ці межові установи вирішували межові спори, що виникали при виконанні землемірами своїх функцій; виконували рішення, прийняті землемірами щодо таких спорів; засвідчували й затверджували межові акти й межові книги, виготовляли копії з межових актів й видавали їх землеволодільцям; розглядали скарги на землемірів. Для наступного четвертого етапу (1917-1930 рр.) характерним було те, що визначальна роль у вирішенні земельних межових спорів належала спеціально створеним органам - земельно-судовим комісіям. Для п’ятого етапу (1930-1960 рр.) важливе значення в розвитку правового регулювання земельних відносин мали Конституція СРСР (1936 р.) і Конституція УРСР (1937 р.) У цей період земельні межові спори вирішувалися переважно в адміністративному порядку. На шостому етапі (1960-1990 рр.) врегулювання земельних відносин здійснювалося на засадах, визначених Основами земельного законодавства Союзу РСР і союзних республік (спочатку 1968 р., потім 1990 р.). Переважна більшість земельних спорів (у тому числі й межових) розглядувалася в адміністративному порядку. Новітній сьомий етап розвитку законодавства з вирішення земельних спорів (1990 р. – до сьогодення) невід’ємний від процесу проведення земельної реформи, прийняття Земельного кодексу України від 25 жовтня 2001 р. й низки законів та інших нормативно-правових актів, прийнятих на його розвиток.

Для кожного з названих етапів характерним є наявність спеціальних органів, наділених повноваженнями з вирішення земельних спорів. При цьому досить часто спори щодо меж земельних ділянок вирішувалися саме ними (підкоморськими судами, Помісним наказом, державними межовими установами, земельно-судовими комісіями, та ін.).

З юридичної точки зору межа земельної ділянки є її матеріально-правовою ознакою, що виникає як наслідок здійснення уповноваженими суб'єктами процедури з її визначення й оформлення. Межі земельної ділянки поширюються на підземний і наземний простір, який її власник (користувач) має право використовувати на свій розсуд, якщо інше не передбачено чинним законодавством і не порушує прав інших осіб.

Земельні спори є видом правовідносин, пов'язаних з вирішенням розбіжностей, що випливають з порушення права власності та права користування земельною ділянкою, а також відведенням або вилученням землі, що виникають між власниками землі і землекористувачами, іншими особами, органами місцевого самоврядування та державними органами, що здійснюють управління земельними ресурсами.

Межові спори - спори з приводу меж земельної ділянки, невірного місцезнаходження, накладень земельних ділянок один на одного, помилок в площі тощо.

Межові спори належать до одних з найскладніших і поширених проблем в Україні і є різновидом земельних суперечок.

Ознаки, характерні для спорів щодо меж земельних ділянок, охоплюються наступним: а) такі спори є одним із різновидів земельних спорів у цілому, б) вони виникають у рамках земельно-межових відносин і стосуються земель в межах території України, земельної ділянки, її частини або ж прав на них; в) учасниками земельно-межових спорів можуть виступати суб’єкти земельно-правових відносин, до яких слід відносити громадян, юридичних осіб, територіальні громади, державу, органи місцевого самоврядування й органи державної влади, іноземні держави та ін.; г) вагомою ознакою спорів про межі земельних ділянок виступає регламентована чинним земельним законодавством процедура їх вирішення.

Спори щодо меж земельних ділянок можуть бути класифіковані за певними критеріями, а саме: за суб’єктним складом: публічно-правові спори, які в своїй більшості є територіальними, сторонами в яких виступають суб’єкти владних повноважень, наприклад, щодо розмежування меж районів у містах, територій сіл, селищ, міст, районів та областей і усі інші межові спори, які вважаються приватно-правовими;

за компетенцією органу, до якого віднесено розв’язання спорів: спори щодо меж земельних ділянок, які вирішуються виключно судом та межові спори, які можуть бути вирішені спеціально уповноваженими органами. У першому випадку йдеться про судовий, у другому – про позасудовий порядок розв’язання таких спорів.

**Розділ 2.**

**ПРОЦЕДУРИ ВИРІШЕННЯ СПОРІВ ЩОДО МЕЖ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК**

**2.1. Практика вирішення межових спорів в межах цивільного та адміністративного судочинства**

Проблема, з якою рано чи пізно стикається переважна більшість власників земельних ділянок, хоча і має багато в чому історичне коріння, кардинального вирішення не знайшла і в наші дні. Ділянки землі, навіть поставлені на кадастровий облік із приналежністю законним власникам (про що є відповідні записи в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно), часто не мають належного опису своїх кордонів, перетинаються або навіть повністю накладаються на інші ділянки. Визначеним обставинам досить тривалий час не надавали належного значення. Однак останнім часом в судах спостерігається наростання кількості суперечок про встановлення або уточнення меж земельних ділянок.

Спори між правовласниками суміжних земельних ділянок можуть виникати на самих різних підставах. Але, як показує судова практика, першоосновою будь-якого «прикордонного» конфлікту є розбіжність юридичних і фактичних меж, тобто зазначених в документах і існуючих насправді. Дійсно, якщо фактичні межі земельної ділянки збігаються з межами юридичними, то і предмета для суперечки, як правило, не виникає, або він вирішується досить просто. Коли правовласники вирішують між собою питання про те, де саме поставити паркан і правомірно чи неправомірно той чи інший володар земельної ділянки звів об'єкт нерухомості, алгоритм судового розгляду багато в чому вироблений. Складнощі виникають, принаймні на сьогодні здебільшого тоді коли мова йде про земельні ділянки, межі яких належним чином не визначені.

Сучасне земельне законодавство відносить позов про встановлення меж земельної ділянки до різновиду позовів про права на нерухоме майно (01 березня 2013 року Пленумом Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ було прийнято постанову № 3 «Про деякі питання юрисдикції загальних судів та визначення підсудності цивільних справ»). Правова природа такого позову близька до правовою природою позову про визнання права, оскільки, вимагаючи встановити межі земельної ділянки, позивач просить судового визнання того, що він є власником (землевласником) земельної ділянки саме в обсязі, описаному координатами характерних точок меж. Відомі випадки, коли позов про визнання права супроводжується вимогами про встановлення меж земельної ділянки. Разом з тим позов про встановлення меж можна назвати речове-правовим позовом, тим більше різновидом позову про визнання права, так як він може бути реалізований для захисту не тільки речового, а й зобов'язального права. На наш погляд, досліджуваний вид позовної захисту є самостійним способом захисту права.

Фактичною причиною пред'явлення позову про встановлення меж земельної ділянки є процедура уточнення місця розташування меж земельної ділянки. Уточнення розташування меж земельної ділянки - це процедура внесення змін відомостей, що містяться в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, яка здійснюється на підставі межового плану. Ця процедура регулюється «Інструкцією про встановлення (відновлення) меж земельних ділянок в натурі (на місцевості) та їх закріплення межовими знаками» [55], згідно з якими розташування меж земельної ділянки встановлюється за допомогою визначення координат характерних точок таких меж , тобто точок зміни опису меж земельної ділянки та розподілу їх на частини.

Обов'язковою процедурою при підготовці межового плану є узгодження місця розташування меж земельної ділянки. Значення акту погодження в тому, що при пропуску цієї досудовій стадії вирішення спору про межі в позові може бути відмовлено, так як відсутній власне підставу позову»[56]. Так, в спорі за позовом одного товариства власників житла до іншого товариства з приводу місця розташування меж земельних ділянок, зайнятих сусідніми багатоквартирними будинками, позивач зажадав встановити кордон земельної ділянки, виключивши з земельної ділянки площа 212 квадратних метрів згідно з переліком координат характерних точок. У позові було відмовлено через те, що позивач не довів обґрунтованість виключення з площі ділянки частини, а також у зв'язку з тим, що подання позову не передувала процедура освіти ділянки для потреб позивача» [72].

Узгодження місця розташування кордонів проводиться на вибір замовника кадастрових робіт з встановленням меж земельних ділянок на місцевості або без встановлення таких меж. При цьому зацікавлена особа має право вимагати узгодження місця розташування кордонів з їх встановленням на місцевості. Результат погодження місця розташування кордонів оформляється у формі акта погодження місця розташування кордонів на звороті аркуша графічної частини межового плану» [73].

При підготовці межового плану на стадії складання акту погодження меж може виникнути три варіанти розвитку подій:

1) межа буде узгоджена (при наявності в акті погодження місця розташування кордонів особистих підписів усіх зацікавлених осіб або їх представників, а також вказівки реквізитів документів, сподоби вірячи особистість таких зацікавлених осіб або їх представників, реквізитів доку ментів, що підтверджують повноваження представників зацікавлених осіб);

2) межа буде вважатися узгодженою в разі, якщо належним чином повідомлених зацікавлена особа (його представник) у встановлений строк не висловило свою згоду за допомогою запевнення особистим підписом акту погодження місця розташування кордонів або не надала свої заперечення про місцезнаходження кордонів в письмовій формі з їх обґрунтуванням. В цьому випадку до межевого плану додаються документи, що підтверджують дотримання встановленого порядку повідомлення зацікавленої особи;

3) межа не узгоджується в разі, якщо правовласник суміжної ділянки (його представник) висловив обґрунтовані заперечення щодо місцезнаходження суміжного кордону. При цьому в акт погодження місця розташування кордонів вносяться записи про зміст зазначених заперечень. Представлені в письмовій формі заперечення додаються до межевого плану і є його невід'ємною частиною.

Спори, не врегульовані в результаті узгодження місця розташування кордонів, після оформлення акта погодження меж вирішуються шляхом пред'явлення позову про встановлення меж.

Види спорів про встановлення меж можна розділити на три категорії в залежності від виду процедури щодо уточнення меж, яка передувала виникненню спору:

• позов про первинному встановленні меж земельної ділянки;

• позов про визначення місця розташування меж земельної ділянки;

• позов про зміну місця розташування меж земельної ділянки.

Позов про первинному встановленні меж земельної ділянки та позов про визначення кордонів за своєю структурою мають однакові підстави і зміст, вони відрізняються лише об'ємом вихідної інформації щодо меж земельних ділянок. У першому випадку основним джерелом доведення виступають відомості про фактичні межі ділянки, а також тривалість існування на місцевості цих кордонів. У другому випадку в якості вихідної доказової бази можуть бути використані відомості інвентаризації, схеми, плани, картографічні дані.

Позов про зміну юридично встановлених меж заснований на фактах помилкового опису меж або на фактах зміни параметрів земельної ділянки. Цей вид позову, як правило, супроводжується вимогами про первинному встановленні або визначенні місця розташування меж земельної ділянки позивача з одномоментним зміною меж суміжної земельної ділянки, що належить відповідачу по справі.

Так, наприклад, позивачка звернулася до суду з вимогою про встановлення меж земельної ділянки, що належить їй на праві власності, і внесення змін до відомостей кадастру нерухомості про межі суміжної земельної ділянки. При цьому межі земельної ділянки, що належить позивачці, мали статус «декларовані», а межі земельної ділянки відповідача - «уточнені» [74].

Позивачка вважала, що існуючі кордони суміжної земельної ділянки порушують її права, так як згідно з відомостями кадастру нерухомості його площа була збільшена за рахунок відступу від сараїв, розташованих на її ділянці. В обґрунтування своїх вимог вона вказала, що цей відступ завжди існував і відображений в матеріалах топографічної зйомки за 1993 рік, виконаної фахівцями адміністрації Індустріального району міста Черкаси, а також в технічних паспортах станом на 9 листопада 1988 року, 25 травня 2000 року. Відсутність відступу від сараю порушує пункт 5.3.4 СП-30-102-99 «Планування і забудова територій малоповерхового житлового будівництва», згідно з яким до кордону сусідньої приквартирної ділянки відстань по санітарно-побутовими умовами повинні бути не менше 1 метра від інших будівель (лазні , гаража і т. п.). Існуюче відстань в 0,75 метра, хоч і було менше допустимої норми, однак дозволяло їй безперешкодно використовувати свої споруди і зберігало хоч якусь відстань між будівлями і зборами відповідача. Порахувавши, що межі земельної ділянки раніше були встановлені з порушенням законодавства, позивачка звернулася до суду із зазначеними вимогами.

У справі була призначена і проведена судова землевпорядна експертиза. В результаті було встановлено, що фактичні межі земельної ділянки позивача можуть бути прийняті орієнтиром для встановлення меж, так як існують на місцевості не менше 15 років. Фактичні межі земельної ділянки відповідача не можуть служити орієнтиром для встановлення місця розташування меж земельної ділянки, так як не співвідносяться з даними первинних правовстановлюючих документів, а також документів, що визначали місце розташування меж земельних ділянок при їх утворенні. Рішенням суду позовні вимоги були задоволені частково. Судом було встановлено межі земельної ділянки, що належить на праві власності позивачці, з урахуванням польових вимірювань, отриманих в ході землевпорядної експертизи. Було прийнято рішення внести зміни до відомостей кадастру нерухомості про межі земельної ділянки, що належить відповідачу на праві власності. Апеляційним визначенням рішення суду першої інстанції залишено без зміни [75].

Для вирішення таких спорів та внесення правової визначеності в правовий режим об'єкта нерухомості, а саме в опис розташування меж земельної ділянки, правомірним способом захисту права і найбільш коректним формулюванням позовних вимог є вимога встановити межі земельної ділянки. Однак у правозастосовчій практиці зазначено безліч некоректних варіацій позовних вимог, що згідно з пунктом 3 Постанови № 10/22 не є перешкодою для прийняття і розгляду такого позову.

У справі, розглянутому Черкаським районним судом Червонозаводського району [75], позовні вимоги були сформульовані наступним чином: «встановити кордон земельної ділянки, суміжну із земельною ділянкою відповідача, згідно межевому планом, в точці - 3, координати Х (м) 453 018,35, Y (м) 3 189 499,27, в точці - 4, координати X (м) 452 853,99, Y (м) 3 189 569,97 ».

Судом першої інстанції позовні вимоги були задоволені частково. У резолютивній частині рішення суд шляхом текстового опису вказав, як повинна проходити суміжна межа (із зазначенням на елементи огорожі, сарай, господарські будівлі). Суд апеляційної інстанції рішення змінив [7], вказавши в резолютивній частині рішення координати всіх поворотних точок, що описують розташування меж земельної ділянки позивача цілком, а не тільки суміжного кордону.

У цій справі позовні вимоги про встановлення кордону і про віндиційовані частини земельної ділянки поєднуються. Таке поєднання позовних вимог зумовлена загальним генезисом таких способів захисту права, як віндикаційний позов та позов про встановлення меж, оскільки в результаті земельного спору в разі задоволення позовних вимог зобов'язана сторона буде змушена звільнити незаконно зайняту частину земельної ділянки. У той же час коли суд в резолютивній частині рішення вкаже координати поворотних точок, що визначають місце розташування меж земельної ділянки, правова невизначеність в зоні дії права власності на земельну ділянку буде усунена. У зв'язку з цим необхідність у дублюванні обов'язку звільнити частину земельної ділянки відпадає сама собою.

У предмет доказування входить встановлення відомостей про наступні факти:

• місце розташування меж земельної ділянки за його освіті,

• місце розташування меж земельної ділянки відповідно до правовстановлюючими документами та відомостями державного кадастру нерухомості;

• фактичне місце розташування меж земельної ділянки, що є предметом спору.

Найбільшим значенням мають відомості, що містяться в правовстановлюючих документах. Із сукупності землевпорядних вимог [15] при визначенні місця розташування кордонів відповідно до правовстановлюючих документів необхідно брати до уваги зміст наступних документів:

• постанови районної, міської (селищної) або сільської адміністрації про надання громадянину або юридичній особі земельної ділянки, рішення інших органів про надання земельних ділянок;

• договори купівлі-продажу та відомості про інші угоди з земельною ділянкою;

• виписки з книги реєстрації земельної ділянки;

• матеріали інвентаризації земель.

При відсутності таких документів необхідно встановити місце розташування меж земельних ділянок за відомостями документів, що визначали місце розташування меж земельної ділянки при його утворенні.

З усіх землевпорядних вимог до визначення місця розташування кордонів згідно з документами, що визначав місце розташування кордонів при їх утворенні, необхідно брати до уваги зміст наступних документів:

• проект землеустрою, матеріали інвентаризації земель;

• відомості про наявність межових спорів щодо земельної ділянки;

• креслення кордонів чи кадастрові карти (плани) з межами земельної ділянки;

• результати кадастрових робіт, топографічні карти і плани;

• фотоплани і фотознімки, наведені до заданого масштабу;

• схеми і списки координат пунктів державної геодезичної мережі;

• схеми і списки координат пунктів опорної межової мережі;

• списки координат межових знаків, порушених проектом землеустрою;

• кадастрові та реєстраційні справи [11, с. 125].

При відсутності такої документації необхідно встановлювати межі згідно із затвердженим органом місцевого самоврядування проекту межування території [81].

За даними Державної судової адміністрації України, у 2018 році надійшло 28697 судових справ адміністративного, цивільного та господарського судочинства, які стосуються земельних відносин, що становить близько 3% усіх судових справ, які надійшли за рік. Це менше, ніж у 2016-2017 рр., – тоді кількість позовів щодо земельних відносин становила 39157 та 30040 відповідно [77].

Загалом питання захисту прав власності на землю стосується 25,2 мільйонів власників та користувачів земельних ділянок різних видів призначення (серед них – 6,9 млн власників земельних паїв) – такою є їхня загальна кількість в Україні. Однак з 2014 року 3,6 млн мешканців АР Крим, Донецької та Луганської областей мають обмежену можливість захистити свої права в судах. В інших 22 областях України та м. Києві – 21,6 млн. землевласників і землекористувачів. Серед них лише приблизно кожен тисячний був стороною у судовій справі щодо земельних відносин (в середньому 1,3 позовів на тисячу власників і користувачів землі у 2018 році).

Статистика дозволяє виділити 3 основні категорії земельних судових спорів: адміністративні, цивільні та господарські. Серед усіх позовів щодо земельних відносин, які надійшли в Україні у 2018 р. (крім АР Крим, Донецької і Луганської областей) 39,2% складають адміністративні спори – тобто ті, де однією зі сторін виступає орган влади як суб’єкт владних повноважень; 17,7% – господарські спори, в яких одним із учасників є суб’єкт підприємницької діяльності; найбільша частка – 43,1% – припадає на цивільні спори.

Серед адміністративних справ, відповідно до звітності судів першої інстанції, понад 93% земельних спорів стосувались питань меж, містобудування, планування і забудови територій, землеустрою, державної експертизи землевпорядної документації, державної реєстрації прав на нерухоме майно, тощо; ще 6,4% адміністративних позовів були пов’язані з платою за землю.

Практично всі земельні позови у сфері цивільного судочинства (97,7%) – це спори (1) про відведення земельної ділянки в натурі з визначенням межі або в рахунок погашення належних громадянам майнових паїв; (2) такі, що виникають під час проведення розвідувальних робіт; (3) про повернення самовільно зайнятих земельних ділянок; (4) про стягнення коштів та відшкодування збитків, завданих державі внаслідок порушень земельного законодавства. Цивільні спори щодо решти питань складали менше 2%.

З-поміж судових спорів із земельних відносин, розглянутих господарськими судами України у 2015 році, понад половина стосувалися неналежного виконання договорів оренди. За даними Держгеокадастру, в Україні у 2015 році діяло понад 4,73 млн. договорів з оренди паїв та сільськогосподарських земель державної власності; в оренду також здавалися приватні землі не сільськогосподарського призначення. Таким чином, на кожні 10 тисяч офіційно зареєстрованих договорів оренди землі в середньому припадало менше, ніж 5 судових спорів.

За кількістю земельних позовів у розрахунку на тисячу землевласників і землекористувачів ситуація в областях досить однорідна – показник коливається в межах 0,6-2,2 (Додаток А). Виняток становить лише місто Київ – 20,4 (так, у столиці, де 91730 власників і користувачів землі, у 2018 році надійшов 1871 позов щодо земельних відносин). Така ситуація частково може бути обумовлена більш високою ціною нерухомості в столиці. Крім того, у 2017-2018 рр. суди м. Києва розглядали також і позови, які стосуються території АР Крим та м. Севастополя, проте такі дані не виокремлюються в судовій статистиці [77].

Не можна однозначно назвати причину, чому кількість справ щодо земельних відносин, яка надійшла до місцевих судів першої інстанції, скоротилася за останні 2 роки на 10% – із 1,46 до 1,31 справ на тисячу землевласників та користувачів. Адже причиною може бути як зменшення конфліктних ситуацій чи продуктивність позасудових заходів, – так і недовіра до об’єктивності судів або неспроможність власника юридично та фінансово обслуговувати судовий процес.

**2.2. Розгляд спорів щодо меж земельних ділянок в порядку господарського судочинства.**

Основними критеріями, які встановлюють підвідомчість справ (в тому числі і про межі на земельних ділянок) господарським судам, є характер спірних правовідносин та суб'єктний склад учасників спору. Загальні правила щодо підвідомчості справ господарським судам встановлені в ст. 20 ГПКУ, згідно з якою господарські суди розглядають справи у спорах, що виникають у зв’язку із здійсненням господарської діяльності, та інші справи у визначених законом випадках, зокрема: справи у спорах щодо права власності чи іншого речового права на майно (рухоме та нерухоме, в тому числі землю), реєстрації або обліку прав на майно, яке (права на яке) є предметом спору, визнання недійсними актів, що порушують такі права, крім спорів, стороною яких є фізична особа, яка не є підприємцем, та спорів щодо вилучення майна для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності, а також справи у спорах щодо майна, що є предметом забезпечення виконання зобов’язання, сторонами якого є юридичні особи та (або) фізичні особи підприємці. Таким чином, земельні суперечки за участю юридичних осіб, а також громадян, що здійснюють підприємницьку діяльність, можуть розглядатися господарськими судами.

Проблема розмежування підвідомчості земельних спорів при вирішенні судами питань про прийняття позовних заяв до свого провадження все ще залишається однією з найбільш актуальних в судовій практиці. Відсутність однакової судової практики в цій сфері пояснюється, перш за все, широким спектром земельних відносин і великою різноманітністю земельних спорів, що виникають із зазначених відносин, які відповідно можуть розглядатися як загальними і господарськими, так і адміністративними судами. Так, найбільше запитань виникає при визначенні підсудності в разі земельного спору, стороною якого виступає уповноважений державний орган. Іноді на це питання нелегко відповісти, адже органи влади виступають стороною як в адміністративному провадженні, так і в господарському, цивільно-правовому по своїй суті, процесі і тому залежно від ситуації підпорядковуються юрисдикції адміністративних або господарських судів.

Для усунення сумнівів щодо застосування законодавства, важливу роль відіграють роз'яснення і рекомендації вищих судових інстанцій. За останнє півріччя нормування у сфері судового розгляду земельних спорів поповнилося кількома новелами. Так, на початку року Вищий господарський суд України (далі - ВГСУ) оприлюднив Узагальнення судової практики розгляду господарськими судами справ у спорах, пов'язаних із земельними правовідносинами, прийняте 1 січня 2010р. У лютому Президія ВГСУ видала свої рекомендації щодо практики застосування господарськими судами земельного законодавства (№ 04-06 / 15 від 2 лютого 2010 р). Парламент вніс зміни до Господарського процесуального кодексу України щодо підсудності справ з питань земельних відносин участю суб'єктів господарської діяльності (Закон № 1914 VI від 18 лютого 2010 року). Пленум Верховного Суду України (далі - ВСУ) підкоригував і доповнив свою постанову від 16 квітня 2004 № 7 «Про практику застосування судами земельного законодавства при розгляді цивільних справ» (постановою № 2 від 19 березня 2010). Конституційний Суд України (далі - КСУ) розтлумачив питання підвідомчості земельних спорів фізичних та юридичних осіб з органом місцевого самоврядування як суб'єктом владних повноважень щодо оскарження його рішень, дій чи бездіяльності (Рішення КСУ № 10-рп / 2010 від 1 квітня 2010). Однак багато питань в сфері судового розгляду земельних спорів так і залишилося на розсуд самих суддів і на полеміку юристів. Зокрема, до цих пір немає одностайності у вирішенні питань підсудності земельних спорів за участю суб'єктів господарювання та фізичних осіб, підвідомчості цілої низки суперечок, в яких однією зі сторін виступає орган державної влади, і інших [53].

Свою позицію щодо судового підпорядкування земельних спорів на початку року, як уже зазначалося, висловив ВГСУ. У Рекомендаціях Президії ВГСУ від 2 лютого 2010 року № 04-06 / 15 «Про практику застосування господарськими судами земельного законодавства» одним з головних питань є що визначення юрисдикції господарських та адміністративних судів щодо вирішення земельних спорів за участю державних органів та органів місцевого самоврядування. Рекомендації визнають погляд, що це питання далеко не завжди правильно вирішується на практиці. Саме в земельних відносинах виникає необхідність розрізняти органи влади як суб'єктів публічно-правових владних повноважень і як органи, які реалізують земельні права держави, територіальних громад та українського народу в цілому, тобто як власників землі [53].

На думку молодшого наукового співробітника Інституту держави і права імені В.М. Корецького НАН України, кандидата юридичних наук К.О. Настечка, процедура вирішення спорів щодо земельних ділянок повинна мати кілька рівнів, щоб особа могла вибрати для себе найбільш прийнятний для неї варіант.

К.О. Настечка вважає, що суперечки щодо земельних ділянок можуть бути вирішені шляхом звернення до землевпорядних організацій, органів місцевого самоврядування, органів виконавчої влади з питань земельних ресурсів, судів, а також третейських судів [3, с. 512].

Право вибору заявником органу, який буде розглядати його суперечка, відстоюють і інші вчені і практики, посилаючись в тому числі і на позицію Верховного Суду України (постанова Пленуму ВСУ «Про застосування Конституції України при здійсненні правосуддя» від 1 листопада 1996 № 9) . Так, ВСУ чітко роз'яснив, що суд не має права відмовити громадянину в прийнятті позовної заяви лише через можливість розгляду його вимог в досудовому порядку. А тому рішення земельних суперечок в адміністративному (позасудовому) порядку можна розглядати як альтернативну правову форму, а не імперативну. Втім варто пам'ятати, що суд, приймаючи рішення або взагалі приймаючи позовну заяву до розгляду, керується, крім власного переконання, перш нормою закону, а приписами пленуму (хоча б і свого вищого органу) - лише в частині, що не суперечить чинному законодавству. Зараз же нас цікавить тільки судовий порядок і підвідомчість у вирішенні земельних спорів. Саме цей порядок дозволу зазначеної категорії правових спорів А. Погрібний вважає панівним: «... хоча законодавець не ввів правила про виключно судовий порядок вирішення земельних спорів, втім практика фактично свідчить саме про переважання цього порядку ...» Такий стан речей вчений вважає цілком виправданим, оскільки саме судовий порядок вирішення земельних спорів в найбільшою мірою здатний забезпечити реалізацію фундаментальних принципів рівності, законності, справедливості, розумності і сумлінності. Ухвалення Кодексу адміністративного судочинства України спричинило виникнення ряду проблем розмежування компетенції між адміністративними та іншими судами (загальної юрисдикції та господарськими). Перш за все, проблемними стали питання підвідомчості судам справ, що виникають з матеріальних правовідносин тих галузей, які містять як норми приватноправового, так і публічно-правового характеру. Очевидно, такі проблеми при визначенні суду встають і по розгляду суперечок, які виникають із земельних правовідносин.

Це питання дуже важливе, адже, як відомо, всі процесуальні кодекси передбачають майже одне і те ж правило: у разі якщо спір йому не підвідомчий, суд повинен закрити (призупинити) провадження у справі. Розмежування повноважень між судами з розгляду земельних спорів здійснюється на підставі положень процесуальних кодексів. Таке розмежування частково встановлено статтями 15, 16 Цивільного процесуального кодексу України, статтями 1, 12 Господарського процесуального кодексу України та статей 2, 17 Кодексу адміністративного судочинства України, передбачають компетенцію загальних і спеціалізованих (господарських та адміністративних) судів. Згідно ч. 1 ст. 15 Цивільного процесуального кодексу України суди розглядають в порядку цивільного судочинства справи про захист порушених, невизнаних або оспорюваних прав, свобод чи інтересів, що виникають із цивільних, житлових, земельних, сімейних, трудових відносин, а також з інших правовідносин, крім випадків, коли розгляд таких справ проводиться за правилами іншого судочинства. Згідно з наявною судової практики, земельні спори між юридичними особами (фізичними особами) розглядають також і господарські суди, а підвідомчість таких справ обґрунтовується статтями 1, 12 ГПК України.

Згідно п. 1 ч. 1 ст. 17 Кодексу адміністративного судочинства України компетенція адміністративних судів поширюється на спори фізичних та юридичних осіб із суб'єктом владних повноважень щодо оскарження його рішень (нормативно-правових актів чи правових актів індивідуальної дії), дій чи бездіяльності. Таким чином, якщо виходити із зазначеного, то земельні спори, стороною в яких є суб'єкт владних повноважень, розглядаються адміністративними судами.

Суб'єктом владних повноважень відповідно до п. 7 ч. 1 ст. 3 Кодексу адміністративного судочинства є орган державної влади, орган місцевого самоврядування, їхня посадова чи службова особа, інший суб'єкт при здійсненні ним управлінських функцій. Тобто справа, стороною в якій є орган державної влади або місцевого самоврядування, буде адміністративної тільки в тому випадку, коли такий орган буде здійснювати владні управлінські функції. Слід зазначити, що ст. 2 Господарського кодексу України вказує, що учасниками відносин у сфері господарювання, крім суб'єктів господарювання, є органи державної влади та органи місцевого самоврядування, наділені господарською компетенцією. У зв'язку з цим необхідно розрізняти ці органи як суб'єкти владних повноважень і як суб'єкти господарювання. Від того, в якому статусі виступати такий орган в кожному конкретному спорі, буде залежати, який юрисдикції він підпорядкований - адміністративної або господарської. Органи влади здійснюють свої управлінські функції в стосунках, пов'язаних з управлінням в галузі використання земель. Зокрема, такі питання, як встановлення і зміна меж адміністративно-територіальних утворень, планування використання земель, землеустрій, контроль за використанням та охороною земель, моніторинг земель, ведення державного земельного кадастру, охорона земель підвідомчі адміністративним судам. У свою чергу, господарським судам підвідомчі земельні спори, що виникають з правовідносин, у яких органи влади діють як власники землі. Наприклад, суперечки щодо розпорядження земельними ділянками державної та комунальної власності, а саме про надання земельних ділянок у власність або користування, відчуження земельних ділянок, укладення, зміна, розірвання договорів купівлі-продажу та оренди, встановлення сервітуту або укладення інших договорів щодо земельних ділянок, є прерогативою господарських судів.

Таким чином, оскарження рішень органів влади як власників землі за цими питань повинно здійснюватися в порядку господарського, а не адміністративного судочинства. Показовим у цьому зв'язку стало і рішення Конституційного Суду України від 1 квітня 2010 року № 10-рп / 2010 щодо підвідомчості земельних спорів фізичних та юридичних осіб з органом місцевого самоврядування як суб'єктом владних повноважень. Так, судді КСУ вважають, що вирішення земельних спорів фізичних та юридичних осіб з органом місцевого самоврядування як суб'єктом владних повноважень щодо оскарження його рішень (нормативно-правових актів чи правових актів індивідуальної дії), дій чи бездіяльності належить до юрисдикції адміністративних судів, крім публічно- правових спорів, для яких законом встановлений інший порядок судового вирішення [54].

Втім, не можна не погодитися з думкою Комарова В.В., що розподіл публічних і приватних інтересів не є раз і назавжди визначеним, а закріплення такого співвідношення в законодавстві залежить від відповідних поглядів, превалюють в суспільстві і змінюються в залежності від актуалізації тих чи інших суспільних умов [25, с.328]. Юристи-практики також зазначають, що у вирішенні питання щодо підвідомчості земельного спору судам слід аналізувати не тільки предмет і склад сторін спору, а й підставу позову, яка розкриває характер спірних правовідносин між сторонами і вказує на рівність або адміністративне підпорядкування сторін. Наприклад, тільки посилання позивача на порушення положень Цивільного або Господарського кодексів України як на правову підставу позовних вимог вказують на приватно-правовий характер спору, а отже, і на його господарську підвідомчість. Плутанину в питання підвідомчості спорів на практиці нерідко вносять і самі учасники цих суперечок, зокрема неправильно формулюючи позовні заяви. Розпливчасто або взагалі неправильно висловлені матеріально-правові вимоги позивача часто стають причиною некоректного рішення суду по відмови у відкритті провадження або, навпаки, неправдивого висновку спору по свого провадження. Як випливає з ч. 1 ст. 15 Цивільного процесуального кодексу України, ця стаття не передбачає вичерпності в регулюванні питання підвідомчості (Включаючи і земельних спорів), вказуючи, що суди розглядають в порядку цивільного судочинства відповідні справи, крім випадків, коли розгляд таких справ проводиться за правилами іншого судочинства. Однак ні Господарський процесуальний кодекс України, ні Кодекс адміністративного судочинства України також прямо не передбачають підвідомчості господарським і адміністративним судам справ, що виникають із земельних правовідносин.

Таке формулювання положень про підвідомчість, на думку П.Ф. Кулинича, неприпустимо, оскільки воно породжує правові спори щодо розмежування повноважень між загальними, господарськими та адміністративними судами по розгляду справ, що виникають із земельних правовідносин (та й не тільки у цих справах) [32, с.145].

Варто звернути також увагу на постанову Пленуму Верховного Суду України «Про внесення змін і доповнень до постанови Верховного Суду України від 16 квітня 2004 № 7« Про практику застосування судами земельного законодавства при розгляді цивільних справ »№ 2 від 19 березня 2010 р в якому вказується, що ті земельні та пов'язані із земельними відносинами майнові спори, сторонами в яких є юридичні особи, а також громадяни, які здійснюють підприємницьку діяльність без створення юридичної особи і в установленому порядку набули статусу суб'єкта підприємницької діяльності, розглядаються господарськими судами, а всі інші - в порядку цивільного судочинства, крім спорів, зокрема, щодо оскарження рішень, дій чи бездіяльності суб'єктів владних повноважень при реалізації ними управлінських функцій у сфері земельних правовідносин, вирішення яких відповідно до пунктам 1, 3 частини першої ст. 17 Кодексу адміністративного судочинства віднесено до компетенції адміністративних судів. Таким чином, інтерпретуючи положення процесуальних кодексів згідно з роз'ясненнями найвищого судового органу України, можна зробити висновок, що в порядку цивільного провадження розглядаються земельні спори, в яких сторонами не виступають суб'єкти господарської діяльності та суб'єкти владних повноважень. Якщо ж говорити про поділ норм матеріального права при вирішенні земельних спорів, то, скажімо, в цивільному провадженні існує проблема визначення співвідношення норм Цивільного та Земельного кодексів України. Обидва ці кодекси містять норми щодо цивільно-правового обігу земельних ділянок, придбання і зміни прав на землю. Однак загальні основи правового режиму таких питань в цих кодексах відрізняються, що зумовлює проблему їх застосування на практиці.

При вирішенні проблеми співвідношення Цивільного та Земельного кодексів, на думку доктора юридичних наук, професора Шадури Д., в першу чергу слід застосовувати принцип lex specialis. Відповідно до нього, Цивільний кодекс щодо Земельного кодексу залишається кодексом загального характеру, закріплює основні принципи майнових відносин. Земельний кодекс в своїй основі є спеціальним кодексом, який, використовуючи загальні засади цивільного законодавства і спеціалізуючись їх, регламентує широку сферу сучасних земельних відносин. Втім, зазначає професор, слід мати на увазі, що lex specialis завжди є вичерпним нормативним актом, який передбачає повноту регулювання. Однак, з огляду на ту кількість неузгодженостей та бланкетну норму, що містяться в Земельному кодексі як спеціальний нормативний акт, назвати його вичерпним і повним досить складно. Однак, дотримуючись загальновідомого принципу права, за яким спеціальна норма має перевагу над загальною (в разі, якщо вони мають однакову юридичну силу), можна стверджувати, що при розбіжностях в регулюванні певних питань Цивільним і Земельним кодексами при вирішенні земельних спорів слід керуватися нормами останнього [86].

Крім того, як справедливо зауважує В. Яніцький, земельну процес є також об'єктом для застосування кримінально-процесуальних норм, що вступають в дію в разі, коли було скоєно злочини в сфері земельних відносин. При наявності конкретного факту злочинного діяння застосовуються норми кримінального права, а порядок їх застосування регламентується кримінально-процесуальним нормами [9].

Земельне право має складну природу, оскільки особливості земельного законодавства, яке регулює відносини не тільки з метою забезпечити права на землю його суб'єктів, але і з метою раціонального використання та охорони земель, породжує досить складні питання для процесуальних галузей права. При розгляді судами земельних спорів саме питань про співвідношення публічного і приватного в земельному праві викликає ряд проблем розмежування компетенції господарських та інших судів з розгляду таких спорів.

Однак, існують і інші погляди на складність цієї проблеми. Деякі фахівці вважають, що проблема розмежування підвідомчості між адміністративними і господарськими судами дійсності перебільшується. Так, суддя Вищого господарського суду, заступник голови судової палати з розгляду спорів, пов'язаних з державним регулюванням економічних відносин Грошевой Ю.М. вважає, що щодо розмежування юрисдикцій «треба просто читати КАСУ, де сказано, що якщо відносини пов'язані з управлінською функцією - це адміністративна юрисдикція [10, с. 9]. Але слід розуміти, що управлінська функція пов'язана з певним управлінням діяльності, але ніяк з керуванням власності. Якщо вирішується питання власності - це цивільні і земельні відносини, і їх слід розглядати лише в цивільних і господарських судах, в залежності від суб'єктного складу спору». Крім того, на думку багатьох вчених, в Україні присутня не просто розмежування юрисдикції судів, а існує конкуренція спеціалізованих судових юрисдикцій. І хоча сучасна Україна - не Англія XVII-XIX століть, де суди «змагалися» за кількість справ, за якими при тодішніх умовах був безпосередньо пов'язаний заробіток суддів, розширюючи юрисдикцію через розбудову нових процедур та інших засобів і конкуруючи таким чином і з юрисдикцією парламенту, і все ж характерні ознаки такої конкуренції спостерігаються і у вітчизняному судочинстві. І її основна форма, на думку А. Осетинського, - «розвиток різнобічної судової практики адміністративних і господарських судів в подібних контекстний обставин справах, зокрема в земельних спорах, що унеможливлює стійкість правових положень і належну реалізацію принципу правової визначеності. При таких умовах «розмивається» сутність принципу спеціалізації судової системи, нівелюється позитивний ефект від його реалізації і викривляється конституційна ідея цієї умови. Разом правозастосовні позиції, які формуються в результаті такої конкуренції, можуть сприяти збалансуванню юрисдикцій насамперед через зміни на нормативному рівні» [84, с.324].

На переконання А. Осетинського, питання розмежування підвідомчості не може бути вирішене тільки за допомогою рекомендаційних роз'яснень вищих судів, оскільки, по-перше, обсяг питань, які необхідно врегулювати, і, нарешті, і форма такого врегулювання, очевидно, нагадувала б нормативний акт, а по-друге, фактор наявної конкуренції юрисдикцій неодмінно перешкоджає погодженням правозастосовних позицій. Таким чином, питання підвідомчості земельних спорів та розмежування судових юрисдикцій при їх вирішенні сьогодні досить дискусійне і є «слабким місцем» вітчизняного земельного права. Законодавство визначає перелік спорів, які можуть розглядатися виключно судами. Інші спори, таким чином, можуть вирішуватися в позасудовому формі, але не обов'язково - зацікавлена особа завжди має право звернутися до суду, навіть і в обхід органів виконавчої влади та місцевого самоврядування. Однак, як випливає з вищевикладеного, на сьогодні, не дивлячись розлогі роз'яснення вищих судових інстанцій, все ще існує чимало спірних питань щодо розмежування юрисдикцій "всередині" судової та позасудової форм: розмежування повноважень органів місцевого самоврядування та органів виконавчої влади з питань земельних ресурсів та розподіл земельних справ, які вирішуються в судовому порядку, між юрисдикціями адміністративних, господарських та загальних судів. Таким чином, вважаємо за доцільне врегулювання питань підвідомчості і підсудності земельних спорів різних категорій не тільки в формі роз'яснень, рекомендацій, інформаційних листів та узагальнень судової практики вищих судових органів, а й шляхом внесення відповідних змін і уточнень на законодавчому рівні.

**Висновки до розділу 2**

Спори між правовласниками суміжних земельних ділянок можуть виник на самих різних підставах. Але, як показує судова практика, першоосновою будь-якого «прикордонного» конфлікту є розбіжність юридичних і фактичних меж, тобто зазначених в документах і існуючих насправді. Дійсно, якщо фактичні межі земельної ділянки збігаються з межами юридичними, то і предмета для суперечки, як правило, не виникає, або він вирішується досить просто. Коли правовласники вирішують між собою питання про те, де саме поставити паркан і правомірно чи неправомірно той чи інший володар земельної ділянки звів об'єкт нерухомості, алгоритм судового розгляду багато в чому вироблений. Складнощі виникають, принаймні на сьогодні здебільшого тоді коли мова йде про земельні ділянки, межі яких належним чином не визначені.

Юристи-практики також зазначають, що у вирішенні питання щодо підвідомчості земельного спору судам слід аналізувати не тільки предмет і склад сторін спору, а й підставу позову, яка розкриває характер спірних правовідносин між сторонами і вказує на рівність або адміністративне підпорядкування сторін. Наприклад, тільки посилання позивача на порушення положень Цивільного або Господарського кодексів України як на правову підставу позовних вимог вказують на приватно-правовий характер спору, а отже, і на його господарську підвідомчість. Плутанину в питання підвідомчості спорів на практиці нерідко вносять і самі учасники цих суперечок, зокрема неправильно формулюючи позовні заяви.

Сучасне земельне законодавство відносить позов про встановлення меж земельної ділянки до різновиду позовів про права на нерухоме майно (01 березня 2013 року Пленумом Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ було прийнято постанову № 3 «Про деякі питання юрисдикції загальних судів та визначення підсудності цивільних справ»). Правова природа такого позову близька до правовою природою позову про визнання права, оскільки, вимагаючи встановити межі земельної ділянки, позивач просить судового визнання того, що він є власником (землевласником) земельної ділянки саме в обсязі, описаному координатами характерних точок меж. Відомі випадки, коли позов про визнання права супроводжується вимогами про встановлення меж земельної ділянки 1. Разом з тим позов про встановлення меж можна назвати речове-правовим позовом, тим більше різновидом позову про визнання права, так як він може бути реалізований для захисту не тільки речового, а й зобов'язального права. На наш погляд, досліджуваний вид позовної захисту є самостійним способом захисту права.

Фактичною причиною пред'явлення позову про встановлення меж земельної ділянки є процедура уточнення місця розташування меж земельної ділянки. Уточнення розташування меж земельної ділянки - це процедура внесення змін відомостей, що містяться в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, яка здійснюється на підставі межового плану. Ця процедура регулюється «Інструкцією про встановлення (відновлення) меж земельних ділянок в натурі (на місцевості) та їх закріплення межовими знаками», згідно з якими розташування меж земельної ділянки встановлюється за допомогою визначення координат характерних точок таких меж , тобто точок зміни опису меж земельної ділянки та розподілу їх на частини.

Проблема розмежування підвідомчості земельних спорів при вирішенні судами питань про прийняття позовних заяв до свого провадження все ще залишається однією з найбільш актуальних в судовій практиці. Відсутність однакової судової практики в цій сфері пояснюється, перш за все, широким спектром земельних відносин і великою різноманітністю земельних спорів, що виникають із зазначених відносин, які відповідно можуть розглядатися як загальними і господарськими, так і адміністративними судами. Так, найбільше запитань виникає при визначенні підсудності в разі земельного спору, стороною якого виступає уповноважений державний орган. Іноді на це питання нелегко відповісти, адже органи влади виступають стороною як в адміністративному провадженні, так і в господарському, цивільно-правовому по своїй суті, процесі і тому залежно від ситуації підпорядковуються юрисдикції адміністративних або господарських судів.

На переконання більшості юристів, питання розмежування підвідомчості не може бути вирішене тільки за допомогою рекомендаційних роз'яснень вищих судів, оскільки, по-перше, обсяг питань, які необхідно врегулювати, і, нарешті, і форма такого врегулювання, очевидно, нагадувала б нормативний акт, а по-друге, фактор наявної конкуренції юрисдикцій неодмінно перешкоджає погодженням правозастосовних позицій. Таким чином, питання підвідомчості земельних спорів та розмежування судових юрисдикцій при їх вирішенні сьогодні досить дискусійне і є «слабким місцем» вітчизняного земельного права. Законодавство визначає перелік спорів, які можуть розглядатися виключно судами. Інші спори, таким чином, можуть вирішуватися в позасудовому формі, але не обов'язково - зацікавлена особа завжди має право звернутися до суду, навіть і в обхід органів виконавчої влади та місцевого самоврядування. Однак, як випливає з вищевикладеного, на сьогодні, не дивлячись розлогі роз'яснення вищих судових інстанцій, все ще існує чимало спірних питань щодо розмежування юрисдикцій "всередині" судової та позасудової форм: розмежування повноважень органів місцевого самоврядування та органів виконавчої влади з питань земельних ресурсів та розподіл земельних справ, які вирішуються в судовому порядку, між юрисдикціями адміністративних, господарських та загальних судів.

**РОЗДІЛ 3.**

**ШЛЯХИ ВДОСКОНАЛЕННЯ ПРОЦЕДУРИ ВИРІШЕННЯ СПОРІВ ЩОДО МЕЖ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК**

З огляду на результати дослідження сутності спорів щодо меж земельних ділянок слід констатувати, що на сьогодні їх вирішення як у позасудовому, так і в судовому порядку, крім наведених вище позитивних рис, характеризується також низкою недоліків, які дозволяють зробити висновок про явний брак механізму, який забезпечував би ефективний захист прав на землю. Це зумовлює потреби пошуків нових шляхів оптимізації розв’язання спорів щодо меж земельних ділянок. Як вбачається, вдосконалення вирішення спорів, що розглядаються, має здійснюватися у напрямках реформування системи органів, які вирішують спори про межі земельних ділянок та оптимізації й уніфікації процедури їх розв’язання. Як уже зазначалось в попередньому розділі роботи, спори щодо меж земельних ділянок є особливим видом земельно-межових відносин, основу яких становлять розбіжності, які виявляються у процесі виникнення, реалізації чи зміни земельних прав і які стосуються меж земельних ділянок, їх власників (землекористувачів) та інших суб’єктів цих відносин.

Практика показує, що спори щодо меж земельних ділянок належать до складної категорії земельних спорів. Це зумовлюється їх специфікою, про що йшлося раніше, й вони полягають у наступному:

1) у законодавчому закріпленні одного з головних правових засобів індивідуалізації земельної ділянки, як об’єкта земельних прав, шляхом установлення (відновлення) її меж;

2) процедура погодження меж земельної ділянки, що регламентовано на законодавчому рівні, з одного боку, є однією з гарантій запобігання межових спорів, з другого – запорукою належного їх вирішення, причому така процедура має певні вади, що ускладнюють вирішення таких спорів;

3) в необхідності дотримання правил добросусідства власниками й землекористувачами суміжних земельних ділянок, спрямованих на забезпечення прав на землю кожного з них, дотримання законних прав один одного (ст.103 ЗК) [16];

4) об’єктний склад земельних спорів щодо меж земельних ділянок, в якості якого може бути як окрема земельна ділянка, право на неї, так і землі в межах території України й землі адміністративно-територіальних утворень. Іншими словами, при вирішенні спорів треба розрізняти спори про розмежування території і про розмежування земель, що перебувають у державній, комунальній чи приватній власності.

При розв’язанні спорів щодо меж земельних ділянок зазначені особливості можуть суттєво впливати на специфіку процедури їх вирішення. Ідеться про те, що до вирішення таких спорів обов’язково мають бути залучені спеціальні експертні, оціночні земельно-кадастрові, землевпорядні висновки, експертизи та ін. Це зайвий раз свідчить, що при їх вирішенні (як у позасудовому, так і в судовому порядку) необхідний спеціалізований підхід, який урахував би їх особливості для більш кваліфікованого й ефективного врегулювання спірних відносин.

Постановка питання про нагальну потребу пошуків нових шляхів оптимізації вирішення спорів стосовно меж земельних ділянок з метою належного захисту земельних прав звичайно ж є вчасною й актуальною. Міжнародний пакт про громадянські і політичні права від 16 грудня 1966 р. в п. 6 ч. 3 ст. 2 вказує, що кожна держава, яка бере участь у цьому Пакті, зобов’язується забезпечити, щоб право на правовий захист для будь-якої особи, яка його потребує, встановлювалося компетентними судовими, адміністративними або законодавчими гілками влади або іншим компетентним органом, передбаченим правовою системою держави [35]. Незважаючи на те, що юрисдикція судів поширюється на всі правовідносини, що виникають в державі (ст. 124), Конституція України теж надає кожному право на адміністративний захист (ст. 40) [27].

З метою забезпечення такого права Президентом України видано низку указів, зокрема, «Про першочергові заходи щодо забезпечення, реалізації та гарантування конституційного права на звернення до органів державної влади та органів місцевого самоврядування» [64] та ін. Процедурні питання захисту прав в адміністративному порядку регулюються Законом України «Про звернення громадян» [58], а також значною кількістю інших законів і підзаконних нормативних актів.

З огляду на законодавчу регламентацію можливих форм захисту тих чи інших прав (у тому числі й земельних), законодавчо забезпечена можливість вирішувати спір щодо меж земельних ділянок у позасудовому або судовому порядку (окрім тих, для розв’язання яких передбачено виключно судовий порядок), вбачається виправданою. Проте сьогодні суди впевнено продовжують утримувати так звану пальму першості із затребуваності вимог серед громадян про захист своїх порушених, оспорюваних чи невизнаних прав, у тому числі і при вирішенні спорів щодо меж земельних ділянок.

Як зазначає А. В. Гайдук, загальна кількість конфліктів, які було вирішено із застосуванням альтернативних процедур, незрівнянно менша, ніж кількість спорів, вирішених у традиційному, судовому порядку [6, с. 4]. Отже, центральне місце в усьому правозахисному механізмі при реалізації такої функції, як забезпечення й захист прав (у тому числі й земельних) і свобод людини відводиться саме суду.

Реальність судового захисту зумовлена дійсною самостійністю судової влади й незалежністю суддів [10, с. 9].

Відповідно до чинного законодавства земельні спори в цілому і спори щодо меж земельних ділянок, зокрема, вирішуються за правилами цивільного, господарського й адміністративного судочинства, що передбачається відповідними процесуальними кодексами. Але правова природа цієї категорії спорів вимагає й інших процесуальних правил.

Про складність категорії земельних спорів і важливість формування однозначних підходів і принципів при їх розв’язанні свідчить наявність певних рекомендацій у постановах Пленуму Верховного Суду України № 7 від 16 квітня 2004 р. «Про практику застосування судами земельного законодавства при розгляді цивільних справ» (зі змінами й доповненнями, внесеними згідно з постановою Пленуму Верховного Суду України від 19 березня 2010 р. за № 2); Пленуму Вищого господарського суду України № 6 від 17 травня 2011 р. «Про деякі питання практики розгляду справ у спорах, що виникають із земельних відносин» та ін. [53; 54].

Проаналізуваши правові приписи, викладені в названих документах, можемо зробити висновок, що не всі земельні спори, що виникають в нинішніх умовах (а саме спори щодо меж земельних ділянок та їх специфіка) знайшли в них своє висвітлення. Проте, з урахуванням наведених вище особливостей розглядуваних спорів можна стверджувати: навряд чи цивільно-процесуальна форма, незважаючи на її універсальність, має змогу забезпечити ефективність їх розв’язання, оскільки не завжди береться до уваги специфіка цього виду спорів.

Така ситуація спричинила активні пошуки у сфері оптимізації вирішення таких спорів у суді, пов’язала їх із запровадженням відповідної спеціалізації. Науковці-процесуалісти зазначають, що спеціалізація в судовій діяльності найчільнішим чином пов’язана із судовою юрисдикцією, яку слід розглядати залежно від теоретичної моделі спеціалізації самих органів судової влади [11, с. 116].

На початку 90-х років ХХ ст. в Україні склалися об’єктивні передумови для спеціалізації судової діяльності: ускладнення суспільних відносин, розширення обсягу нормативного матеріалу і як наслідок – багатократне збільшення кількості справ у судах. Як бачимо, така спеціалізація має тісний діалектичний зв’язок з іншими численними процесами і явищами, що відбуваються в суспільстві. Конституція України проголошує, що юрисдикція суду поширюється на всі правовідносини, що виникають у державі (ст. 124) і встановлює механізм, згідно з яким її завдання мають бути виконані за рахунок спеціалізації судової діяльності (ст. 125). Подальший розвиток принципу спеціалізації пов’язано із законодавчим закріпленням його змісту шляхом визначення окремих форм судочинства, які здійснюватимуться в різних судових інстанціях [27].

Як зазначає В. В. Комаров, спеціалізація судових установ з урахуванням їх відокремленої інституціоналізації, а також об’єкта судового захисту і предмета судової діяльності об’єктивно ставить на порядок денний проблему проектування відповідного процесуального законодавства. Отже, як конституційний принцип, вона іманентно припускає спеціалізацію режиму судочинства, тобто судової процедури, а значить, і специфічне законодавство в цій сфері юрисдикції [25, с. 330]. На думку вченого, спеціалізація судових установ, як конституційний принцип, допускає спеціалізацію й режиму судочинства, тобто судової процедури, і, відповідно, специфічність законодавства у сфері юрисдикції, хоча існує й можливість й розроблення уніфікованого процесуального кодексу [25, с. 328 ].

Приміром, А. П. Гетьман в перспективі вбачає можливим формування самостійної еколого-процесуальної галузі права з послідовним розробленням і прийняттям Еколого-процесуального кодексу України [9, с. 47]. Інші ж науковці застерігають, зазначаючи, що розвиток судочинства шляхом вирізнення нових судових підсистем (спеціалізованих судів у рамках судів загальної юрисдикції) поєднаний з прийняттям нових процесуальних кодексів, є не досить ефективним і концептуально доцільним, оскільки ним не забезпечується дотримання вимог належної судової юрисдикції [86, с.10].

У той же час у науковій юридичній літературі непоодинокими є пропозиції про створення спеціалізованих судів і формування відповідних процедур, «здатних якомога оперативніше забезпечувати захист порушених земельних прав громадян, інших власників і землекористувачів» [1, с.64]. Зауважимо, що рекомендації науковою і практичною громадськістю сприймаються неоднозначно.

Так, А. М. Мірошниченко зазначає, що за сучасних умов, коли складність судової системи часто стає серйозною перешкодою для захисту порушених прав, запровадження спеціальної земельної юрисдикції видається невиправданим, адже вона здатна ускладнити й без того доволі заплутану судову систему країни [37].

Однак варто підкреслити, що раціональне зерно в цьому є, адже створення таких судів, вирішення правових та організаційних проблем їх функціонування посприяє не лише суттєвому розвантаженню судів загальної юрисдикції, а й ефективності роботи багатьох державних інституцій щодо забезпечення захисту законних прав та інтересів суб’єктів земельних правовідносин. Крім того, і конституційні положення фактично надають можливість створення спеціалізованих судів різних юрисдикцій, зокрема, системи судів земельних [83, с. 124 ].

Позитивний досвід у цьому напрямку може бути запозичений з досвіду зарубіжної практики, яка підтверджує ефективність формування спеціалізованих судів по окремих галузях права в межах існуючих судових органів, закріплюючи при цьому відповідні процедури вирішення земельних спорів такими судами в особливому складі, або їх спеціалізованими відділеннями (комісіями) (Швеція, Польща та ін.). У низці країн при розв’язанні певних видів земельних спорів передбачається залучення експертів і фахівців із включенням їх до складу суду. Це ще раз підкреслює, що при створенні спеціалізованих земельних судів доцільно в процесуальному законодавстві передбачити особливий порядок їх формування.

Україна теж має певний досвід щодо створення спеціалізованих судів, зокрема, адміністративних. Зазначимо, що шлях до їх формування дійсно був нелегким, але сьогодні їх функціонування себе виправдало. Цей досвід міг би стати в нагоді і при формуванні спеціалізованих земельних судів. У той же час ми погоджуємося з тими вченими, які вказують на необхідність всебічного обґрунтування організаційних і правових питань щодо створення спеціалізованих земельних судів, зокрема:

1) потребують наукового обґрунтування мета, напрямки діяльності й юрисдикції таких судів, формування оптимально дієвого механізму цих судових органів, а також розв’язання внутрішньоорганізаційних питань;

2) особлива природа земельно-правового спору вимагає спеціалізації суддів спеціалізованих земельних судів, де замала наявність лише юристів (вони повинні бути також спеціалістами з різних галузей права). Крім загальної спеціалізації, доцільною є і внутрішня. Інакше кажучи, специфіка кадрового забезпечення таких судів має полягати в тому, щоб до їх складу входили як професійні судді, так і особи з фаховою підготовкою з питань юрисдикції цих судів;

3) при створенні спеціалізованих земельних судів треба також враховувати й історичний досвід формування і функціонування спеціальних земельно-судових органів. Аналіз діяльності колишньої системи спеціально створених органів – земельних комісій, які у своїй діяльності поєднували елементи адміністративних і судових засад щодо вирішення земельних спорів (так званих земельно-судових комісій), дає можливість відзначити їх позитивну роль, адже вони виконували фактично функції спеціалізованих судових органів, члени яких користувалися правами народних суддів. Варто підкреслити: незважаючи на певну недосконалість цих органів, на різних етапах законодавець був змушений повертатися до практики вирішення земельних спорів саме такими комісіями. Можливо, було б доцільним і за сучасних умов з урахуванням реалій сьогодення при створенні спеціалізованих земельних судів використати досвід і підходи формування системи таких органів та особливої процедури вирішення земельних спорів [83, с.122 ].

Опрацювання подібних підходів щодо створення спеціалізованих земельних судів – процес тривалий і кропіткий. На початковому етапі ефективною стала б апробація запровадження в системі судів загальної юрисдикції процедури здійснення профільного судочинства, положення про яку треба закріпити в кодифікованому нормативно-правовому акті України. Спеціалізованим земельним судам необхідно було б надати право вирішувати всі без винятку земельно-правові спори, де свою нішу зайняли б і спори щодо меж земельних ділянок. Як вбачається, що створення й подальша діяльність таких судів все ж таки сприятиме оптимізації підходів до належного розв’язання земельних спорів, яка стане ефективною гарантією забезпечення й захисту земельних прав.

Як уже зазначалося, вирішення деяких спорів про межі земельних ділянок відповідно до чинного законодавства здійснюється і у позасудовому порядку. Зокрема, це спори щодо меж земельних ділянок, які знаходяться на території населених пунктів, перебувають у власності й у користуванні громадян, додержання останніми правил добросусідства, а також спори про розмежування меж районів у містах і щодо меж земельних ділянок, які знаходяться за межами населених пунктів.

Узагальнивши практику вирішення спорів про межі земельних ділянок, зробимо важливий, на нашу думку, висновок: на сьогодні позасудовий порядок цієї процедури активно використовується фізичними і юридичними особами для захисту їх земельних прав та інтересів.

При цьому наголосимо, що в деяких органах при вирішенні межових спорів позасудовий порядок майже не застосовується, хоча такі повноваження надані їм законом. Наприклад, розв’язання земельних спорів Державною службою України з питань геодезії, картографії та кадастру практично не здійснюється. Серед причин цього вказуються:

а) недостатньо розвинена законодавча база;

б) брак у минулі роки необхідності у зверненні до органів Держгеокадастру внаслідок монопольної власності держави на землю;

в) недостатність організаційних можливостей розгляду земельних спорів;

г) недосконалість процедури їх вирішення та ін. [24, с. 130].

Станом на сьогодні вельми актуальною залишається потреба вдосконалення механізму вирішення спорів у позасудовому порядку, оскільки за певних випадків він має незаперечні переваги, які дозволяють йому повноцінно функціонувати поряд з порядком судовим і бути не менш, а іноді навіть більш ефективним заходом розв’язання конфлікту. Розглянемо властивості і позасудового порядку вирішення спорів. По-перше, складність спорів щодо меж земельних ділянок полягає в тому, що сфера відносин, з яких вони виникають, є надто неоднорідною, а для їх вирішення важливо мати вузько-спеціальні знання. Ось чому суддя має орієнтуватися як у нормах багатьох галузей законодавства, так і у фактичних питаннях, що виникають у найрізноманітніших правовідносинах. Необхідні глибокі знання не тільки законів, а й значної кількості підзаконних нормативно-правових актів (галузевих інструкцій, стандартів, приписів, правил тощо).

Зрозуміло, що одна особа (суддя) не в змозі охопити такий великий обсяг інформації на рівні, потрібному для оперативного і у той же час кваліфікованого розв’язання спору. Тому суддя, не будучи обізнаним у тій чи іншій сфері життєдіяльності, нерідко змушений звертатися за допомогою до експертів, а це зазвичай затягує вирішення справи. Інакше кажучи, позасудовий порядок розв’язання конфліктів у багатьох випадках є більш оперативним. Це пов’язано з тим, що процедура вирішення спору, як правило, менш формалізована, ніж судова, що сприяє економії часу як самого скаржника, так і держави в особі її органів (посадових осіб). Важливим в цьому контексті є також те, що суд навіть у разі визнання оскаржуваного рішення незаконним не може замість адміністративного органу ухвалити нове рішення. Особа мусить чекати, доки адміністративний орган виконає судове рішення й ухвалить відповідний адміністративний акт [79, с. 195]. Крім того, сьогодні дуже вагомою проблемою є перевантаженість судів, яка з кожним роком зростає.

По-друге, обмеження компетенції судів питаннями законності є вагомим чинником, що зумовлює більшу ефективність позасудового порядку порівняно із судовим, що, зокрема, ілюструє наступний приклад. Практиці відомі випадки, коли вирішення межового спору судом виключно на підставі правових норм не забезпечує справедливості, добросовісності й розумності. Наведемо приклад формально законного, але, по суті, несправедливого рішення суду. Селищна рада надала дозвіл громадянинові на розроблення проекту відведення земельної ділянки. Коли з’ясувалося, що остання знаходиться за межами населеного пункту (тобто не у віданні ради), селищна рада скасувала власним рішенням свій дозвіл. На момент розгляду судом справи за позовом громадянина до селищної ради про визнання цього рішення нечинним з’ясувалося, що зазначену ділянку вже включено в межі відповідного населеного пункту. За таких обставин суд не мав підстав для задоволення позову громадянина, оскільки формально перше рішення ради (про надання дозволу на розроблення проекту відведення земельної ділянки) не відповідає вимогам закону (прийнято з порушенням компетенції). Натомість таке рішення суду, будучи законним, не є справедливим, оскільки на час вирішення справи земельну ділянку вже включено в межі населеного пункту, який знаходиться у віданні ради. Тому об’єктивно громадянину не має необхідності знову проходити тривалий шлях одержання дозволу на неї. Зауважимо, що в позасудовому порядку такий спір міг би бути вирішений на підставі принципу доцільності і своє право громадянин міг би захистити шляхом визнання дійсним наявного у нього дозволу на розроблення проекту відведення земельної ділянки.

По-третє, позасудовий порядок порівняно із судовим є менш витратним, адже ст. 21 Закону України «Про звернення громадян» передбачає безоплатність розгляду звернень громадян [58].

Ми назвали лише деякі позитивні риси позасудового порядку вирішення спорів щодо меж земельних ділянок. Водночас видається, що сьогодні питання вдосконалення й реформування позасудового порядку вирішення земельних спорів (у тому числі і спорів щодо меж земельних ділянок) є достатньо актуальним.

Правове регулювання позасудового вирішення земельних спорів у цілому і спорів про межі земельних ділянок, зокрема, потребує певної корекції й удосконалення. З нашого погляду, розв’язання земельних спорів (у тому числі і спорів щодо меж земельних ділянок) у позасудовому порядку можна було б покласти на спеціальні земельні комісії при органах місцевого самоврядування. Формулювання означеної пропозиції продиктовано реаліями сьогодення. Вочевидь, такі комісії створюються чи не в кожній раді, тож потреба в них підтверджується практикою. Проте, підходи до їх створення повинні бути вироблені й закріплені на законодавчому рівні. З метою забезпечення роботи таких комісій одночасно не зайвим буде розроблення й затвердження відповідної процедури вирішення цієї категорії спорів, бо процедура, передбачена Земельним кодексом України, на жаль, є вкрай недосконалою, про що вже зазначалось у дипломній роботі.

Останнім часом в середовищі вчених-правознавців можна зустріти міркування про можливість для вирішення спорів щодо меж земельних ділянок застосування також процедур посередництва і примирення. У деяких зарубіжних країнах уже напрацьовано певний досвід розв’язання спорів за їх допомогою й воно набуває все більшого поширення. Можливість використання альтернативних процедур вирішення земельних спорів (примирення, переговори, посередництво) стала предметом активного обговорення й серед вітчизняних науковців [13; 30].

Як зауважує А. М. Мірошниченко має перспективу запозичення позитивного досвіду США та інших країн, де для вирішення спорів щодо меж земельних ділянок, а також інших земельних спорів використовується так звана медіація – (від лат. mediare – «посередництво»), тобто сприяння виробленню компромісу. Вона довела свою доволі високу ефективність і дозволила розвантажити суди. Як зазначає вчений, правило про обов’язковість введення медіації доцільно було б передбачити саме для спорів щодо меж земельних ділянок [37]. О. І. Настіна визначає медіацію як ефективний альтернативний спосіб вирішення межових земельних спорів. Крім того, зменшення числа цього виду спорів дослідниця пов’язує зі збільшенням застосування позасудових практик примирення сторін і поширення позитивного досвіду використання процедури медіації [38, c. 134].

Стрімкий розвиток суспільних відносин, поступове встановлення в Україні громадянського суспільства зумовлюють взаємодію певних суб’єктів правовідносин з метою задоволення власних інтересів та/або отримання соціального блага. У деяких випадках такі відносини не дають очікуваного результату й закінчуються конфліктними ситуаціями, що вимагають від сторін конфлікту (а в окремих випадках і від третіх осіб) оперативного реагування. Саме такі ситуації і спонукають до пошуків альтернативних способів їх розв’язання.

У юридичній практиці поруч із традиційними способами розв’язання конфліктів, усе більше уваги приділяється способу альтернативному –медіації. Медіація становить собою діяльність професійних посередників, які допомогають учасникам юридичного спору дійти компромісу й урегулювати його самостійно, своїми силами. Медіація є успішною у тих справах і ситуаціях, де переговори сторін зайшли в глухий кут і, здавалося б, вирішення конфлікту неможливе. Саме подібна ситуація буває часто характерною для непоодиноких спорів про межі земельних ділянок.

Серед переваг медіації як позасудового порядку розв’язання спорів слід виокремити такі:

1. вона є альтернативним способом вирішення спору в позасудовому порядку;
2. медіатор не приймає рішення у цьому спорі, а підводить сторони до шляхів його розв’язання в позасудовому порядку з урахуванням конфлікту інтересів сторін;
3. переговори відбуваються або за участю сторін у спорі, де кожен може висловити свою думку з приводу того чи іншого питання при спільних зустрічах, або у форматі приватних зустрічей з медіатором;
4. перемовини (у форматі як спільних, так і приватних зустрічей з медіатором) мають конфіденційний характер, сам же медіатор не має права розголошувати інформацію, отриману під час таких зустрічей;

5) сторони спору самі підписують медіаційну угоду (рішення) й установлюють для себе обов’язковість її виконання;

6) посередник не несе відповідальності за рішення, до якого приходять обидві сторони конфлікту, а тільки організовує процес його вирішення, в той час як суд приймає рішення з урахуванням норм чинного права, що не завжди влаштовує обидві сторони, й несе відповідальність за винесене рішення.

Отже, медіаційна процедура спрямована на економію часу й фінансових витрат; конфіденційність; можливість зберегти ділові стосунки з іншою стороною конфлікту; відсутність формалізованого процесу; відсутність репресивного впливу або будь-якого іншого втручання державних органів у процес медіації.

Практика застосування медіації як ефективного способу вирішення спорів характерна для багатьох країн світу, у яких вона є однією з найпопулярніших форм урегулювання конфліктів, чого не можна сказати про Україну. Медіація набула значного розвитку в країнах Європи, Австралії, США й активно розвивається у країнах пострадянського простору. Зокрема, у

2010 р. в Російській Федерації було прийнято Закон «Про альтернативну процедуру вирішення спорів за участю посередника (процедуру медіації)» [39]. Крім того, на рівні міждержавних актів європейського співтовариства прийнято Директиву 2008/52/ЄС Європейського парламенту й ради ЄС «Про деякі аспекти медіації у цивільних та господарських правовідносинах» [52], якою визначені головні цілі імплементації національним законодавством процедури медіації країн – членів Європейського Союзу. Серед інших її положень передбачено, що медіація може забезпечити економічно ефективне і прискорене позасудове вирішення спорів у цивільних й господарських справах на підставі процесів, ураховуючих потреби сторін. Існує значна ймовірність того, що домовленостей, досягнутих у процесі медіації, дотримуватимуться добровільно, а між сторонами збережуться дружні і стабільні стосунки.

Процедура медіації - це, перш за все, шлях пошуку вирішення конфлікту який влаштовує всі сторони суспільних відносин. Як саме виникає даний шлях, яке інструментальне наповнення процедури - це ті параметри, які можуть варіюватися в залежності від внутрішнього правового поля держави, але суть процедури - вирішення спорів поза системою обов'язкового примусу (судового розгляду) - завжди залишається константою.

Для України медіація є порівняно новим явищем, хоча деякі позитивні кроки в цьому напрямку теж уже зроблено. Зокрема, в указі Президента «Про концепцію вдосконалення судівництва для утвердження справедливого суду в Україні відповідно до європейських стандартів» серед інших положень передбачено: а) необхідність розвитку альтернативних (позасудових) способів урегулювання спорів, б) створення умов для стимулювання дешевших і менш формалізованих способів їх розв’язання, в) обов’язковість інформування громадськості про переваги таких способів захисту прав порівняно із судовим механізмом, г) звернення до суду бажано використовувати як винятковий спосіб вирішення юридичного спору [61].

У Законі України «Про безоплатну правову допомогу» також згадується про процедуру медіації. Зокрема, у його ст. 7 говориться, що одним з видів послуг з надання первинної безоплатної правової допомоги в Україні є забезпечення доступу особи до такої вторинної правової допомоги, як медіації [47].

Проте наголосимо, що згадані документи не дають чіткого уявлення про процедуру медіації, її способи, методи, завдання і принципи, не визначають правового статусу сторін конфлікту й самого медіатора, не вказують на правові результати проведення такої процедури. Усунути вказані недоліки законодавець спробував, шляхом розроблення й передавання на розгляд Верховної Ради України відповідні законопроекти про медіацію. Тож на сьогодні це питання все ще залишається відкритим.

Таким чином, низький рівень застосування медіації як способу досягнення компромісу у спорах обумовлюється браком її законодавчого закріплення в нормативно-правовому акті, а також процедури медіативного їх вирішення. Але, незважаючи на відсутність законодавчої регламентації медіативного процесу, в Україні вже спостерігаються перші спроби застосування останнього. Так, у межах програми Ради Європи «Прозорість та ефективність судової системи» досудова медіація використовувалась на практиці в деяких судах.

Зазначене дозволяє зробити висновок, що Україна має всі можливості для впровадження й розвитку медіації. Особливо вона стане корисною для громадян і професійно необхідною для спеціалістів у роботі з землевласниками й землекористувачами при вирішення спорів щодо меж земельних ділянок. Однак для ефективного впорядкування спорів шляхом медіації потрібні час, наявність фахівців у цій сфері і законодавче закріплення в нормативно-правових актах України засад здійснення медіації, процедур її проведення, а також вимог до медіаторів.

Безумовно, зазначені вище переваги медіації дозволяють їй зайняти гідне місце в системі врегулювання земельних спорів. Однак розвиток тільки однієї процедури медіації навряд чи дозволить вирішити більшість проблем, пов'язаних з недоліками судового розгляду окремих категорій справ (в тому числі межових суперечок).

У зв'язку з цим пріоритет повинен бути відданий розвитку різних форм позасудового врегулювання спорів. У зарубіжній практиці, наприклад, існує цілий ряд інших, крім медіації, методів альтернативного вирішення таких спорів. До них, зокрема, відносяться: експертне визначення (висновок) (expert determination), переговори, переговори за участю посередника (facilitated negotiation або facilitation), примирення (conciliation), посередництво-арбітраж (med-arb), мініпроцесс (mini-trial ), комісії з розгляду суперечок (dispute review boards), приватний суд (private judging), попередня незалежна оцінка (early neutral evaluation), «суд з безліччю дверей» (multi-door courthouse) і ін [80].

Деякі із зазначених прийомів позасудового врегулювання конфліктів використовуються або можуть бути використані і в національній земельній практиці, і необхідно створювати ґрунт для більш активного застосування господарюючими суб'єктами всього спектру альтернативних методів вирішення спорів.

Базою для цього має стати законодавче закріплення позасудового порядку вирішення земельно-правових спорів як одного з основних принципів захисту порушених цивільних прав (безумовно, не скасовуючи і не замінюючи при цьому права на судовий захист). Як зазначалося вище, процесуальне законодавство допускає позасудовому захист права в силу диспозитивності цивільно-правового методу регулювання. Однак цього явно недостатньо. Учасники земельних правовідносин у разі порушення їх прав в першу чергу стикаються в законодавстві із зазначенням на судовий захист порушених прав, розглядаючи її часто в якості єдиної можливої форми захисту.

**Висновки до розділу 3**

Законодавство надає власникам широкий вибір способів захисту порушених прав власності на земельні ділянки. Це наступні способи: 1) самозахист (оперативний захист); 2) нотаріальний захист; 3) звернення до адміністративних органів; 4) звернення до правоохоронних органів; 5) судовий захист; 6) звернення до органів державної виконавчої служби.

Земельний кодекс України (ст. 152) визначає перелік способів захисту земельних прав, який не є вичерпним. До цього переліку включено наступні шляхи захисту:

а) визнання прав;

б) відновлення стану земельної ділянки, який існував до порушення прав, і запобігання вчиненню дій, що порушують права або створюють небезпеку порушення прав;

в) визнання угоди недійсною;

г) визнання недійсними рішень органів виконавчої влади або органів
місцевого самоврядування;

ґ) відшкодування заподіяних збитків;

д) застосування інших, передбачених законом, способів.

Способи захисту прав на землю досить неоднорідні за своїм змістом та умовами застосування. Одні з них безпосередньо спрямовані на захист права власності на земельну ділянку чи права землекористування, інші – опосередковано.

Відповідно до статті 151 Земельного кодексу України земельні спори вирішуються судами, органами місцевого самоврядування та органами виконавчої влади з питань земельних ресурсів. 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.

На сьогодні потребує вдосконалення й реформування позасудовий порядок вирішення спорів щодо меж земельних ділянок. Повноваження у справах про вирішення таких конфліктів могли б бути покладені на спеціальні земельні комісії з розгляду земельних спорів при органах місцевого самоврядування. Підходи до їх створення мають бути вироблені й закріплені на законодавчому рівні. З метою забезпечення роботи таких комісій слід розробити й затвердити відповідну процедуру вирішення даного виду спорів.

Спираючись на зарубіжний досвід застосування процедури медіації, ми погоджуємося з тим, що вона може стати ефективним альтернативним способом вирішення спорів щодо меж земельних ділянок у позасудовому порядку. Разом із тим належне врегулювання спорів шляхом медіації сьогодні залежить від наявності фахівців у цій галузі й законодавчого закріплення в нормативно-правових актах України засад здійснення медіації, процедур їх проведення і вимог до медіаторів.

**ВИСНОВКИ**

У кваліфікаційній роботі здійснено теоретичне узагальнення правових засад вирішення спорів щодо меж земельних ділянок шляхом з’ясування теоретичних положень стосовно юридичної природи досліджуваного виду спорів, визначення основних тенденцій розвитку й сучасного стану правового регулювання відносин у зазначеній сфері, виявлення проблем, що виникають у процесі регламентації відповідних земельних відносин і вироблення конкретних пропозицій щодо їх вирішення. У зв’язку з цим нами сформовані певні висновки та пропозиції, головні з яких зводяться до нижченаведеного:

1. Процес еволюції законодавства, спрямований як на упорядкування земельних відносин у цілому, так і на вирішення земельних межових спорів, зокрема, започаткований з часів виключної дії звичаю як єдиного джерела регулювання зазначених відносин і триває до сьогодення. Динаміка розвитку цього законодавства пов’язана з такими основними його етапами: Перший розпочався ще в добу Київської Русі з прийняттям першого збірника правових норм – Руської Правди. Особливість другого етапу (кінець XIV ст. – перша половина XVII ст.) полягала в тому, що регламентація спірних земельно-межових відносин здійснювалася польсько-литовським законодавством, зокрема, приписами Литовських статутів і законодавством Речі Посполитої. Третій (друга половина XVII ст. – початок XX ст.) характеризується підвищенням ролі правового регулювання земельно-межових відносин, проведенням Генерального межування, яке супроводжувалося виникненням численних межових конфліктів. Компетенція межових установ визначалася також Інструкцією «Межевымь губернскимь канцеляріямь и провинціальнымь конторамь» від 25 травня 1766 р. Ці межові установи вирішували межові спори, що виникали при виконанні землемірами своїх функцій; виконували рішення, прийняті землемірами щодо таких спорів; засвідчували й затверджували межові акти й межові книги, виготовляли копії з межових актів й видавали їх землеволодільцям; розглядали скарги на землемірів. Для наступного четвертого етапу (1917-1930 рр.) характерним було те, що визначальна роль у вирішенні земельних межових спорів належала спеціально створеним органам - земельно-судовим комісіям. Для п’ятого етапу (1930-1960 рр.) важливе значення в розвитку правового регулювання земельних відносин мали Конституція СРСР (1936 р.) і Конституція УРСР (1937 р.) У цей період земельні межові спори вирішувалися переважно в адміністративному порядку. На шостому етапі (1960-1990 рр.) врегулювання земельних відносин здійснювалося на засадах, визначених Основами земельного законодавства Союзу РСР і союзних республік (спочатку 1968 р., потім 1990 р.). Переважна більшість земельних спорів (у тому числі й межових) розглядувалася в адміністративному порядку. Новітній сьомий етап розвитку законодавства з вирішення земельних спорів (1990 р. – до сьогодення) невід’ємний від процесу проведення земельної реформи, прийняття Земельного кодексу України від 25 жовтня 2001 р. й низки законів та інших нормативно-правових актів, прийнятих на його розвиток.

Для кожного з названих етапів характерним є наявність спеціальних органів, наділених повноваженнями з вирішення земельних спорів. При цьому досить часто спори щодо меж земельних ділянок вирішувалися саме ними (підкоморськими судами, Помісним наказом, державними межовими установами, земельно-судовими комісіями, та ін.).

2. З юридичної точки зору межа земельної ділянки є її матеріально-правовою ознакою, що виникає як наслідок здійснення уповноваженими суб'єктами процедури з її визначення й оформлення. Межі земельної ділянки поширюються на підземний і наземний простір, який її власник (користувач) має право використовувати на свій розсуд, якщо інше не передбачено чинним законодавством і не порушує прав інших осіб.

3. Ознаки, характерні для спорів щодо меж земельних ділянок, охоплюються наступним: а) такі спори є одним із різновидів земельних спорів у цілому, б) вони виникають у рамках земельно-межових відносин і стосуються земель в межах території України, земельної ділянки, її частини або ж прав на них; в) учасниками земельно-межових спорів можуть виступати суб’єкти земельно-правових відносин, до яких слід відносити громадян, юридичних осіб, територіальні громади, державу, органи місцевого самоврядування й органи державної влади, іноземні держави та ін.; г) вагомою ознакою спорів про межі земельних ділянок виступає регламентована чинним земельним законодавством процедура їх вирішення.

4. Спори щодо меж земельних ділянок можуть бути класифіковані за певними критеріями, а саме:

- за об’єктним складом: спори, що виникають з приводу межі (меж) конкретної (індивідуалізованої) земельної ділянки, яка знаходиться у власності (користуванні) того чи іншого суб’єкта; територіальні спори щодо межі (меж) території того чи іншого населеного пункту (в тому числі держави); спори між власниками земельних ділянок, землекористувачами та іншими особами у зв’язку з неправомірним зайняттям земельної ділянки чи її частини тощо;

* за суб’єктним складом: публічно-правові спори, які в своїй більшості є територіальними, сторонами в яких виступають суб’єкти владних повноважень, наприклад, щодо розмежування меж районів у містах, територій сіл, селищ, міст, районів та областей і усі інші межові спори, які вважаються приватно-правовими;
* за компетенцією органу, до якого віднесено розв’язання спорів: спори щодо меж земельних ділянок, які вирішуються виключно судом та межові спори, які можуть бути вирішені спеціально уповноваженими органами. У першому випадку йдеться про судовий, у другому – про позасудовий порядок розв’язання таких спорів.

5. Проблема розмежування підвідомчості земельних спорів при вирішенні судами питань про прийняття позовних заяв до свого провадження все ще залишається однією з найбільш актуальних в судовій практиці. Відсутність однакової судової практики в цій сфері пояснюється, перш за все, широким спектром земельних відносин і великою різноманітністю земельних спорів, що виникають із зазначених відносин, які відповідно можуть розглядатися як загальними і господарськими, так і адміністративними судами. Так, найбільше запитань виникає при визначенні підсудності в разі земельного спору, стороною якого виступає уповноважений державний орган. Іноді на це питання нелегко відповісти, адже органи влади виступають стороною як в адміністративному провадженні, так і в господарському, цивільно-правовому по своїй суті, процесі і тому залежно від ситуації підпорядковуються юрисдикції адміністративних або господарських судів.

6. Специфіка земельних межових спорів зумовлені: нормативним закріпленням одного з головних правових способів індивідуалізації земельної ділянки як об’єкта земельних прав шляхом встановлення (відновлення) її меж. Наявність детальної Інструкції щодо встановлення (відновлення) меж земельних ділянок свідчить, що обидва ці способи визначення меж на місцевості є важливим етапом і слугують підґрунтям для проведення конкретних дій чи процедур з метою набуття відповідними суб’єктами земельних прав; регламентованою на законодавчому рівні процедурою погодження межі земельної ділянки, яка за одних обставин є однією з гарантій запобігання межових спорів, а за інших - запорукою належного вирішення спору щодо меж земельних ділянок; необхідністю дотримання власниками й землекористувачами суміжних земельних ділянок вимог та правил добросусідства, спрямованих на забезпечення прав на землю кожного з них, на повагу до законних прав один одного.

Інші особливості земельних межових спорів пов’язані зі специфікою їх об’єктного складу, в якості якого може бути окрема земельна ділянка чи її частина, право на неї, а також землі в межах території України й землі адміністративно-територіальних одиниць. При вирішенні спорів, об’єктом яких виступають землі як територіальна категорія, треба розрізняти спори про розмежування території і спори про розмежування земель, що знаходяться в державній, комунальній або приватній власності.

7. Сьогодні є доцільним закріпити на законодавчому рівні Порядок вирішення спорів про межі земельних ділянок у позасудовому порядку, яким урахувати особливості як спорів щодо меж земельних ділянок, так і самої процедури їх розгляду. Зокрема, при вирішенні спорів щодо меж земельних ділянок органами місцевого самоврядування необхідно взяти до уваги такі чинники: наявність у штаті місцевих рад компетентних фахівців-землевпорядників і відповідних погоджувальних земельних комісій; рівень співпраці з територіальними органами Держгеокадастру; наявність і достатність інформації про правовий статус земельної ділянки, картографічних матеріалів тощо.

8. З метою уникнення проблем, пов’язаних з перетином меж земельних ділянок, що переростають у спори про межі земельних ділянок, потрібно вдосконалити систему заходів, спрямованих на завершення робіт щодо наповнення Державного земельного кадастру відомостями про сформовані земельні ділянки. У цьому напрямку ефективним може стати запровадження систематичного моніторингу існуючих у Держземкадастрі земельних ділянок стосовно їх відповідності фактичним межам, щоб при їх реєстрації не порушувались права суміжних власників (користувачів) земельних ділянок.

9. Дієвим чинником зниження кількісного рівня виникнення межових спорів, могло б стати створення геоінформаційної бази даних про межі адміністративно-територіальних одиниць з об'єктивними відомостями щодо їх соціально-економічного і природного стану, що дозволить створити потужний інструментарій державного управління й закласти надійний фундамент для оптимізації територіальної організації України у процесі адміністративно-територіальної реформи.

10. Покращення системи вирішення спорів щодо меж земельних ділянок може здійснюватись у напрямках: реформування системи органів, що вирішують спори про межі земельних ділянок і оптимізації й уніфікації процедури їх вирішення. Запровадження в системі судів загальної юрисдикції процедури здійснення профільного судочинства може стати початковим етапом на шляху до створення спеціалізованих земельних судів.

11. Удосконалення й реформування потребує також позасудовий порядок розв’язання спорів про межі земельних ділянок. Повноваження щодо вирішення таких спорів доцільно покласти на спеціальні земельні комісії з їх розгляду при органах місцевого самоврядування. Підходи до створення останніх мають бути вироблені й закріплені в законодавстві про місцеве самоврядування. З метою забезпечення належної діяльності цих комісій потрібно розробити й затвердити відповідну процедуру вирішення цього виду спорів.

12. Застосування процедури медіації, як свідчить зарубіжний досвід, могло б стати ефективним альтернативним способом вирішення спорів щодо меж земельних ділянок у позасудовому порядку. Разом з тим належне врегулювання спорів шляхом медіації сьогодні залежить від наявності фахівців у цій сфері й законодавчого закріплення в нормативно-правових актах України засад її здійснення, вимог до медіаторів і до проведення цієї процедури.