

ВИРІШЕННЯ ГОСПОДАРСЬКИМИ СУДАМИ СПОРІВ, ЩО ПОВ'ЯЗАНІ ІЗ ЗЕМЕЛЬНИМИ ПРАВОВІДНОСИНАМИ

Козирска Валентина Петрівна

кандидат юридичних наук, доцент кафедри господарського права та процесу Юридичного інституту Національного авіаційного університету
Корчевська Ольга Вікторівна
студентка 4 курсу Юридичного інституту Національного авіаційного університету

На сьогодні ситуація щодо володіння, користування і розпорядження землею залишається складною і такою, що вимагає невідкладного поліпшення. Найгострішими проблемами є: незавершеність процесів реформування економічних та правових відносин власності; недосконалість системи державного управління у сфері використання і охорони земель, земельного законодавства та інфраструктури ринку земель, нерозвинутість автоматизованої системи ведення державного земельного кадастру, відсутність механізму економічного стимулювання використання і охорони земель. Роботи із запровадження раціонального землекористування проводяться досить повільно.

Відсутні перспективне прогнозування розвитку земельних відносин, не визначена оптимальна модель сільськогосподарського землекористування. Низькою залишається ефективність використання земель у сільському господарстві через невизначеність системи регулювання земельних відносин, не завершено введення у повному обсязі в економічний оборот земельних ділянок та прав на них [2, С. 165].

З огляду на економічні процеси, які характеризуються стрімким переходом до ринкових механізмів господарювання в Україні, гостро порушуються специфічні питання щодо формування сучасних земельних відносин, від яких суттєво залежать характер розвитку та ефективність функціонування економіки і соціальної сфери. Земельні відносини в процесі використання земель повинні орієнтуватися на підвищення ефективності виробництва й продуктивності праці та екологічне оздоровлення земельних

ресурсів як складової соціально-економічного капіталу, що є домінуючим у формуванні багатства країни. Але на даний час дані відносини є недостатньо врегульованими, тому досить часто виникають різноманітні порушення прав суб'єктів земельних відносин. В залежності від того, наскільки є врегульованими дані відносини залежить умови розвитку та здійснення господарської діяльності в нашій країні.

Чинне земельне законодавство має комплексний характер. Усі якісні характеристики землі, як сфери існування суспільства, свідчать про те, що земельні відносини, в які вступають суб'єкти господарювання (громадяни, підприємства, установи, організації, держава) є відносинами особливого виду і їх регулювання охоплюється нормами інших галузей права (цивільного, адміністративного, аграрного тощо). Але усі вони залишаються земельними відносинами, оскільки основою їх існування є чинне земельне законодавство [4, ст. 6].

Особливо актуальним залишається питання розмежування юрисдикції господарських та адміністративних судів при розгляді земельних спорів, зважаючи на комплексний характер даної галузі права, для якої характерне застосування як адміністративно-правового, так і цивільно-правового методу регулювання суспільних відносин. Відповідно до постанови Пленуму Вишого господарського суду України від 17.05.2011 № 6 «Про деякі питання практики розгляду справ у спорах, що виникають із земельних відносин» вказано, що господарським судам підвідомчі лише справи у спорах, що виникають із земельних відносин приватноправового характеру, тобто з відносин, врегульованих нормами цивільного або господарського права і пов'язаних із здійсненням сторонами цивільних або інших майнових прав на земельні ділянки на засадах рівності.

Земля та земельні ділянки є об'єктами цивільних прав, а держава та територіальні громади через свої органи беруть участь у земельних відносинах з метою реалізації цивільних та інших прав у приватноправових відносинах, тобто прав власників земельних ділянок. Органи виконавчої влади або органи

місцевого самоврядування у правовідносинах щодо розпорядження земельними ділянками державної та комунальної власності (наданні земельних ділянок громадянам та юридичним особам у власність або в користування, відчуженні земельних ділянок державної або комунальної власності, укладенні, зміні, розірванні договорів купівлі-продажу, ренти, оренди земельної ділянки та інших договорів щодо земельних ділянок, встановленні сервітуту, суперфіцію, емфітевзису, в тому числі прийнятті державними органами та органами місцевого самоврядування відповідних рішень) діють як органи, через які держава або територіальна громада реалізують повноваження власника земельних ділянок.

Реалізуючи відповідні повноваження, державні органи або органи місцевого самоврядування вступають з юридичними та фізичними особами у цивільні та господарські правовідносини. Таким чином, у таких відносинах держава або територіальні громади є рівними учасниками земельних відносин з іншими юридичними та фізичними особами, у тому числі з суб'єктами підприємницької діяльності.

Отже, справи у спорах за участю державних органів та органів місцевого самоврядування, що виникають з правовідносин, у яких державні органи та органи місцевого самоврядування реалізують повноваження власника землі, а також в інших спорах, які виникають із земельних відносин приватноправового характеру, за відповідності складу сторін спору статті 1 ГПК підвідомчі господарським судам.

З урахуванням положень статті 3 Земельного кодексу України правове регулювання відносин, пов'язаних з орендою земельних ділянок, здійснюється спеціальним земельним законодавством, а договір оренди землі не є тотожним зобов'язанням найму, визначеним у Цивільному кодексі України. Суб'єкт господарювання має право на визнання за ним права на оренду земельної ділянки лише за умов дотримання вимог статті 124 Земельного кодексу України і статті 16 Закону України "Про оренду землі". Суди мають враховувати, що способи захисту прав юридичних та фізичних осіб на земельні ділянки,

визначені статтею 152 Земельного кодексу України, положення якої у відповідних правовідносинах підлягають переважному застосуванню перед нормами Цивільного кодексу України та Господарського кодексу України [1, С. 6].

Необхідною умовою укладення договору оренди земельної ділянки, яка перебуває у державній або комунальній власності, є наявність рішення компетентного органу про надання земельної ділянки, а тому позовна вимога про зобов'язання цього органу в судовому порядку укласти відповідний договір або ж продовжити дію договору за відсутності вказаного рішення є порушенням його компетенції. Відповідно до частини першої статті 116 Земельного кодексу України громадяни та юридичні особи набувають права власності та права користування земельними ділянками із земель державної або комунальної власності за рішенням органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування в межах повноважень, визначених цим Кодексом. За змістом частини 1 статті 124 Земельного кодексу України передача в оренду земельних ділянок, що перебувають у державній або комунальній власності, здійснюється на підставі рішення відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування шляхом укладення договору оренди земельної ділянки. Відповідно до частини 2 статті 19 Конституції України органи державної влади та органи місцевого самоврядування, їх посадові особи зобов'язані діяти лише на підставі, в межах повноважень та у спосіб, що передбачені Конституцією та законами України. Згідно з пунктом 34 статті 26, пунктом 2 статті 77 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» питання регулювання земельних відносин (у тому числі надання земельної ділянки в оренду та поновлення договору оренди земельної ділянки) вирішується на пленарному засіданні ради – сесії, а спори про поновлення порушених прав юридичних та фізичних осіб, що виникають в результаті рішень, дій чи бездіяльності органів або посадових осіб місцевого самоврядування, вирішуються в судовому порядку. Відповідно до частини 3 статті 16 Закону України «Про оренду землі» сторони укладають договір

оренди землі лише у разі згоди орендодавця передати земельну ділянку в оренду.

Отже, чинним законодавством передбачено, що способом волевиявлення ради, яка здійснює право власності від імені відповідної територіальної громади щодо регулювання земельних відносин, є прийняття рішення сесії [3, С. 152-154].

Відповідно до частини 1 статті 33 Закону України «Про оренду землі» після закінчення строку, на який було укладено договір оренди землі, орендар, який належно виконував обов'язки відповідно до умов договору, має за інших рівних умов переважне право на поновлення договору. У разі, якщо орендар продовжує користуватися земельною ділянкою після закінчення строку договору оренди, то за відсутності письмових заперечень орендодавця протягом одного місяця після закінчення строку договору він підлягає поновленню на той самий строк і на тих самих умовах, які були передбачені договором. Чинним законодавством не передбачено автоматичного поновлення договорів оренди землі, а тому реалізація переважного права на поновлення договору оренди земельної ділянки державної або комунальної форми власності в разі відсутності заперечень з боку сторін можлива лише за наявності відповідного рішення органу місцевого самоврядування [3, С. 135-136].

За наслідками розгляду справ за позовами до органів виконавчої влади чи органів місцевого самоврядування щодо оскарження (визнання незаконними) прийнятих ними актів з питань, пов'язаних з наданням земельних ділянок у власність чи в користування суб'єктам господарської діяльності (про відмову у передачі земельної ділянки у власність чи в користування, у продажу земельної ділянки тощо) господарський суд залежно від характеру спору може зобов'язати названі органи виконати певні дії, як цього вимагають приписи чинного законодавства, зокрема розглянути в установленому для даного органу порядку питання, яке стосується предмета спору. Волночас суд не вправі приймати рішення з питань, віднесених до виключної компетенції цих органів,

наприклад, про надання земельних ділянок у власність або в користування, укладення договорів купівлі-продажу або оренди земельних ділянок, а також зазначати, яке конкретно рішення повинно бути прийнято.

Оскільки зі змісту статей 12, 17 Земельного кодексу України вбачається, що розпорядження землями територіальної громади та землями державної власності, у тому числі надання їх у користування, належить до повноважень органів місцевого самоврядування і органів виконавчої влади та здійснюється відповідно до вимог цього Кодексу, то в будь-якому спорі, що стосується права користування земельною ділянкою, належною до земель державної чи комунальної власності, суд має залучити до участі у справі відповідний орган виконавчої влади чи орган місцевого самоврядування як уповноважений орган власника земельної ділянки [1, 6].

Отже, вирішення господарським судами спорів, пов'язаних із земельними відносинами має важливе значення для діяльності суб'єктів господарювання, що в свою чергу впливає на розвиток та вдосконалення земельних відносин.

Використана література:

1. Про деякі питання практики розгляду справ у спорах, що виникають із земельних відносин // Постанова Пленуму Вишого господарського суду України 17.05.2011р. № 6 // Вісник господарського судочинства. – 2011. – № 3. – С. 6.
2. Про схвалення Концепції Державної цільової програми розвитку земельних відносин в Україні на період до 2020 року // Розпорядження Кабінету Міністрів України від 17.06.2009 р. № 743-р // Офіційний вісник України. – 2009. – № 51. – С. 165.
3. Постанови Вишого господарського суду України зі справ, що пов'язані із земельними правовідносинами // Господарське судочинство. – 2011. – №3 (47). – С. 126-151.
4. Земельне право: Навч. пос./ Ю. В. Корнєєв, М. О. Мателік – К.: Центр учбової літератури, 2009. – 240 с.