**Лекція на тему: Гарантії прав на землю**

**1. Поняття гарантій прав на землю**

**2. Способи захисту прав на землю**

**3. Правове забезпечення відшкодування збитків власникам земельних ділянок і землекористувачам**

**1. Поняття гарантій прав на землю**

Термін «гарантія» (франц. gагапtіе – порука, яка щось забезпечує) часто використовують для позначення способів забезпечення різного роду зобов’язань. У юридичній літературі їх розглядають як гарантії реалізації норм права, прав та обов’язків.

Гарантії прав на землю передбачено розділом V ЗК України. Умовно їх можна поділити на **три різновиди**: гарантії захисту прав на землю; гарантії, пов'язані з відшкодуванням збитків власникам землі та землекористувачам; гарантії, пов’язані з розв’язанням земельних спорів.

Гарантії захисту прав на землю мають безпосередньо конституційну основу. Так, ст. 3 Конституції України проголошує, що права і свободи людини та їхні гарантії визначають зміст і спрямованість діяльності держави, яка відповідає перед людиною за свою діяльність.

В Основному Законі закріплено положення, згідно з яким держава забезпечує захист прав усіх суб’єктів права власності і господарювання (ст. 13). Особливе значення має ст. 14 Конституції, яка передбачає, що земля є основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави. При цьому право власності на землю гарантується. Його набувають і реалізують громадяни, юридичні особи та держава виключно відповідно до закону. Зазначені положення Конституції України безпосередньо втілено у земельному законодавстві.

Серед гарантій захисту прав на землю важливими **є гарантії права власності** на земельну ділянку. ЗК України передбачає, що власник не може бути позбавлений права власності на земельну ділянку, крім випадків, передбачених Кодексом або іншими законами України. До таких випадків згідно з ЗК України належать:

* конфіскація земельної ділянки (ст. 148);
* не відчуження земельної ділянки сільськогосподарського призначення іноземним юридичним особам, якщо вони одержали її у спадщину, та не відчужену протягом року (ст. 145);
* використання земельної ділянки не за цільовим призначенням (ст.143) та деякі інші.

Гарантії, пов’язані з відшкодуванням збитків власникам землі та землекористувачам, передбачені ст. 156 ЗК України. Зазначеним суб’єктам відшкодовуються збитки, заподіяні внаслідок:

* вилучення (викупу) сільськогосподарських угідь, лісових земель і чагарників для інших видів використання;
* встановлення обмежень щодо використання земельних ділянок;
* погіршення якості ґрунтового покриву та інших корисних властивостей сільськогосподарських угідь, лісових земель і чагарників;
* приведення сільськогосподарських угідь, лісових земель і чагарників у непридатний для використання стан;
* неодержання доходів за час тимчасового невикористання земельної ділянки.

Важливого значення набувають гарантії, пов’язані з вирішенням земельних спорів. Звернення до суду для захисту земельних прав сторонами у земельних спорах гарантує ст. 8 Конституції України.

Звернення до суду за вирішенням земельних спорів можливе з таких підстав:

* претензії суб'єкта земельних правовідносин щодо набуття або припинення права власності на землю чи права землекористування;
* порушення земельних сервітутів і правил добросусідства;
* порушення зобов'язань, що виникають внаслідок заподіяння шкоди власникам землі та землекористувачам, та деяких інших.

Вирішення земельних спорів поновлює порушені права та законні інтереси власників земельних ділянок і землекористувачів, встановлює зміст і межі повноважень сторін спору, а також обов’язкову поведінку однієї сторони щодо іншої. Тим самим вирішення земельних спорів гарантує реалізацію прав суб’єктів земельних правовідносин на землю.

**2. Способи захисту прав на землю**

**Захист суб'єктивного права на землю** — це захист правомочностей (деяких або взятих разом) та інтересів власника земельної ділянки чи землекористувача. Право на захист становить надану уповноваженій особі можливість застосувати заходи правоохоронного характеру для відновлення її порушеного чи оспорюваного права. Сутність права на захист полягає у можливості його володільця самому вчиняти юридично значущі активні дії. Воно має конституційну природу та існує у межах відносин держави суб'єкта.

Стаття 13 Конституції України передбачає, що держава забезпечує захист прав усіх суб'єктів права власності і господарювання. Вона також закріплює рівність перед законом усіх без винятку суб'єктів права власності і гарантує кожному захист його прав і свобод. Ці принципові положення мають визначальне значення і для суб'єктів земельних правовідносин.

Так, ЗК України гарантує і забезпечує фізичним і юридичним особам рівні умови і способи захисту права власності і права користування на конкретні земельні ділянки.

Власник земельної ділянки чи землекористувач може вимагати усунення будь-яких порушень його прав на землю, навіть якщо ці порушення не пов’язані з позбавленням права володіння земельною ділянкою, і відшкодування завданих збитків.

Захист прав на землю здійснюється в **адміністративному та судовому** порядку.

Слід зазначити, що згідно з Конституцією України права і свободи людини і громадянина захищаються виключно судом; кожному гарантується право на оскарження рішень, дій чи бездіяльності органів державної влади та органів місцевого самоврядування, посадових і службових осіб, у тому числі й при порушенні земельних справ.

Земельний кодекс України (ст. 152) визначає перелік способів захисту земельних прав, який не є вичерпним. **Способи захисту**— це дії державних органів у межах їхньої компетенції, які безпосередньо спрямовані на захист земельних прав громадян (наприклад, визнання права на землю судом, розгляд земельних спорів радою, тощо). Всі способи захисту прав на землю можна класифікувати на відносно самостійні групи. Зокрема, М. В. Шульга виділяє *речово-правові, зобов'язальноправові і спеціальні способи*захисту земельних прав.

***Речово-правові способи***захисту прав на землю безпосередньо спрямовані на захист суб’єктивного права власності на землю чи права землекористування осіб, які на момент порушення права не перебувають у зобов'язальних відносинах з порушником.

До цих способів захисту земельних прав належать:

* визнання прав на земельну ділянку;
* відновлення стану земельної ділянки, який існував до порушення прав, і запобігання вчиненню дій, що порушують права або створюють небезпеку порушення прав;
* витребування земельної ділянки з чужого незаконного володіння;
* вимога власника земельної ділянки або землекористувача усунути порушення у здійсненні їхніх прав, які не пов'язані з позбавленням володіння земельною ділянкою, та ін.

***Зобов'язально-правові способи***захисту мають на меті захист прав суб'єкта як учасника зобов’язальних відносин. До таких способів захисту належать:

* відшкодування збитків, заподіяних невиконанням або неналежним виконанням умов договорів (відчуження, придбання, оренди (суборенди) земельної ділянки та ін.);
* повернення власникові земельної ділянки, наданої у користування за договором оренди, та деякі інші.

***Спеціальні способи***захисту земельних прав стосуються особливих випадків порушення прав власників земельних ділянок і землекористувачів. Вони зумовлені особливим колом уповноважених чи зобов’язаних осіб і надзвичайними обставинами. Це такі способи захисту:

* визнання угоди щодо земельної ділянки недійсною;
* визнання недійсними рішень органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування, які порушують права власників земельних ділянок і землекористувачів, тощо.

Земельним законом передбачено можливість застосування й інших способів захисту прав на землю. Так, відповідно до цивільно-правових способів захисту прав ***іншими способами захисту прав на*** *землю*можуть виступати:

* захист права спільної (спільної часткової чи спільної сумісної) власності на землю;
* захист інтересів власників землі і землекористувачів у надзвичайних ситуаціях;
* захист права власності чи користування землею осіб, оголошених безвісно відсутніми або померлими, тощо.

Відповідно до закону самостійним способом захисту прав на землю вважається відновлення стану земельної ділянки, який існував до порушення прав, і запобігання вчиненню дій, що порушують права або створюють небезпеку порушення прав. Зазвичай володар порушеного права може скористатись не будь-яким, а цілком конкретним способом захисту свого права. Спосіб захисту порушеного права може чітко визначатися законом, який регламентує конкретне право відношення. Зокрема, згідно з Цивільним кодексом України власник земельної ділянки, який незаконно позбавлений володіння нею, має право витребувати її з чужого незаконного володіння, тобто таким способом забезпечується відновлення становища, яке існувало до порушеного права. Однак частіше власнику суб'єктивного права надається можливість певного вибору способу захисту свого порушеного права.

Так, згідно зі ст. 31 Закону України “Про оренду землі” у разі виявлення недоліків орендарем земельної ділянки, що не були обумовлені орендодавцем у договорі оренди, але які істотно перешкоджають передбаченому договором використанню земельної ділянки, **орендар має право**:

* вимагати зменшення орендної плати або відшкодування витрат на усунення недоліків земельної ділянки;
* отримувати певну суму понесених ним витрат на усунення таких недоліків із орендної плати, попередньо повідомивши про це орендодавця;
* вимагати дострокового розірвання договору. (Крім того, цей спосіб захисту може бути пов’заний з поверненням незаконно чи самовільно зайнятих земельних ділянок, щодо яких землевласники або землекористувачі фактично позбавлені володіння ними).

Специфічним способом відновлення стану земельної ділянки вважається рекультивація порушених земель, яка здійснюється відповідно до вимог ст. 166 ЗК України та Закону України “Про меліорацію земель”

Захист земельних прав громадян і юридичних осіб здійснюється також шляхом визнання угоди недійсною, якщо вона порушує права цих осіб.

Так, стаття 210 ЗК України встановлює, що угоди, укладені з порушенням встановленого законом порядку купівлі-продажу, дарування, застави, обміну земельних ділянок, визнаються недійсними за рішенням суду. Укладання таких угод має здійснюватись відповідно до Цивільного кодексу України з урахуванням вимог ЗК України, проте не можуть забезпечити правомірний перехід земельної ділянки від однієї особи до іншої ті угоди, які визнаються недійсними, оскільки не відповідають вимогам закону. Так, згідно з Цивільним кодексом України вимогам закону не відповідають угоди щодо яких:

* недодержано встановленої форми (наприклад, відповідно до вимог ст. 132 ЗК України, ст. 13 Закону України “Про оренду землі” це має бути письмова форма);
* немає нотаріального посвідчення; не зазначено всі істотні умови визначеної угоди;
* коли угода укладається з метою, що суперечить інтересам держави і суспільства (наприклад, продаж земельних ділянок державної або комунальної власності іноземним державам, іноземним юридичним особам особливо цінних земель);
* коли угода укладається неповнолітнім, громадянином, визнаним недієздатним, обмеженим у дієздатності внаслідок зловживання спиртними напоями або наркотичними засобами, нездатним розуміти значення своїх дій;
* коли угода укладається внаслідок помилки, обману, насильства, погрози тощо.

За загальними вимогами, правовим наслідком визнання угод недійсними виступає обов’язок сторін повернути одна одній все одержане за угодою, а при неможливості повернути все одержане в натурі — відшкодувати його вартість у грошовій формі, якщо інші наслідки недійсності угод не передбачені законом (п.2 ст.48 Цивільного кодексу України).

Самостійним способом захисту земельних прав є припинення дій, що порушують суб'єктивне земельне право, яке належить іншій особі. Задовольняючи заяву носія земельних прав, уповноважений орган зобов’язує правопорушника припинити неправомірні дії, які порушують це суб'єктивне земельне право.

Серед інших, передбачених законом способів захисту прав на землю, можна виділити відшкодування заподіяних збитків, визнання недійсними рішень органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування, захист інтересів власників землі і землекористувачів у надзвичайних ситуаціях, захист права спільної власності на землю, захист права власності чи користування землею осіб, які оголошені безвісно відсутніми або померлими, тощо.

**3. Правове забезпечення відшкодування збитків власникам земельних ділянок і землекористувачам**

Відшкодування збитків власникам земельних ділянок і землекористувачам є важливою гарантією захисту прав власників і землекористувачів. Відшкодування збитків здійснюється за підстав, передбачених ст. 156, та у порядку, визначеному ст. 157 ЗК України. Обов'язковість відшкодування збитків прямо закріплюють правові приписи ЗК України (статті 97, 101, 146, 147, 152, 155 і 212).

Збитки власникам земельних ділянок і землекористувачам відшкодовують особи, які їх заподіяли, добровільно або у судовому порядку.

Заподіяні збитки можуть бути результатом правомірних чи неправомірних (протиправних) дій органів виконавчої влади, органів місцевого самоврядування, інших органів, а також громадян і юридичних осіб. Відшкодування їх — **важливий захід правової відповідальності** особи за вчинені нею земельні правопорушення, тобто за її неправомірні дії. При заподіянні земельно-правових збитків правомірними діями особи відшкодування їх є самостійною гарантією реалізації земельних прав суб'єктів.

У ст. 156 ЗК України подано перелік підстав відшкодування збитків. Він не є вичерпним і не підлягає обмеженому тлумаченню. До його складу входять різні за своїм характером підстави. Серед них можна виділити групу тих, які належать до правомірних дій, і самостійну групу підстав, які є результатом земельних правопорушень, тобто дій неправомірних.

***Першу групу підстав становлять:***

* вилучення (викуп) сільськогосподарських угідь, лісових земель і чагарників для потреб, не пов’язаних із сільськогосподарським і лісогосподарським виробництвом;
* тимчасове зайняття зазначених угідь, земель і чагарників для інших видів використання;
* встановлення обмежень щодо використання земельних ділянок.

***До другої групи входять:***

* погіршення якості ґрунтового покриву та інших корисних властивостей сільськогосподарських угідь, лісових земель і чагарників;
* приведення сільськогосподарських угідь, лісових земель і чагарників у непридатний для використання стан тощо.

Що стосується неодержання доходів за час тимчасового невикористання земельної ділянки як самостійної підстави відшкодування збитків, то вона може бути результатом як правомірних, так і протиправних дій.

**Коло суб’єктів**, на яких закон покладає обов'язок відшкодовувати збитки власникам землі та землекористувачам, визначає ст. 157 ЗК України. Згідно з цією нормою земельно-правові збитки відшкодовують органи виконавчої влади, органи місцевого самоврядування, громадяни і юридичні особи у разі використання відповідних земельних ділянок або коли їхня діяльність обмежує права власників земельних ділянок і землекористувачів чи погіршує якість земель, розташованих у зоні їхнього впливу, в тому числі внаслідок хімічного і радіоактивного забруднення території, засмічення промисловими, побутовими та іншими відходами і стічними водами.

Особливість відшкодування земельно-правових збитків полягає в тому, що ці збитки можуть відшкодовувати не самі особи, які заподіяли шкоду, а той суб'єкт, в інтересах якого діяла особа, що заподіяла шкоду. Так, при вилученні (викупі) сільськогосподарських угідь, лісових земель і чагарників для потреб, не пов’язаних із сільськогосподарським і лісогосподарським виробництвом, за рішенням уповноважених органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування збитки землевласників і землекористувачів, заподіяні таким вилученням (викупом), відшкодовують не названі органи, а особи, в інтересах яких було вилучено (викуплено) відповідні земельні ділянки.

Відшкодування збитків — цивільно-правова категорія. ***Збитками***вважаються втрати, яких особа зазнала у зв'язку з пошкодженням або знищенням речі, а також витрати, які були чи будуть здійснені особою для відновлення свого порушеного права. Крім того, збитками вважають доходи, які особа могла б одержати, якби її право не було порушено. У законодавстві це має назву ***упущеної вигоди***.

**Розміри збитків**, заподіяних власникам землі і землекористувачам вилученням зазначених земель з додержанням вимог, передбачених статтями 146, 147 і 149-151 ЗК України, визначаються для земельних ділянок, що перебувають на праві власності, з урахуванням повної вартості земельної ділянки. Таку вартість встановлюють відповідно до грошової та експертної оцінки земель, що проводиться згідно з п. 3 ст. 146 за методикою, затвердженою Кабінетом Міністрів України. Розміри збитків, заподіяних землекористувачам вилученням у них відповідних земельних ділянок, визначають комісії, створені Київською і Севастопольською міськими, районними державними адміністраціями, виконавчими комітетами міських (міст обласного підпорядкування) рад відповідно до порядку, встановленого ст. 157 ЗК України. При цьому розміри збитків визначають у повному обсязі за реальною вартістю майна на момент заподіяння збитків, проведеними витратами на поліпшення якості земель.

Збитки, заподіяні власникам землі і землекористувачам тимчасовим зайняттям сільськогосподарських угідь, лісових земель і чагарників для інших видів використання, відшкодовують у разі передачі їх на основі угоди з власником землі або за погодженням із землекористувачем юридичні особи — підприємства, установи та організації, які здійснюють геологознімальні, пошукові, геодезичні та інші розвідувальні роботи відповідно до ст. 97 ЗК України.

Збитки, заподіяні внаслідок самовільного тимчасового зайняття сільськогосподарських угідь, лісових земель і чагарників, відшкодовують з урахуванням вимог ст. 212 ЗК України.

Новелою чинного ЗК України є положення про те, збитки власникам землі і землекористувачам відшкодовують у разі встановлення обмежень щодо використання земельних ділянок. Таку можливість передбачає ст. 111. Це право може бути обмежено на певний строк законом або договором шляхом встановлення різного роду зобов’язань, обмежень та умов. Такі обмеження за своєю сутністю є правомірними і становлять відносно самостійну групу. До цієї групи належать також обмеження, пов’язані з встановленням земельних сервітутів та охоронних зон (статті 91 і 96 ЗК України).

До неправомірних обмежень прав власників землі і землекористувачів відносять дії, пов’язані з втручанням органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування у здійснення цими суб'єктами повноважень щодо володіння, користування належними їм земельними ділянками, самовільним зайняттям земельних ділянок, погіршенням якості ґрунтового шару та інших властивостей земель.

Збитки, заподіяні самовільним зайняттям земельних ділянок, псуванням, забрудненням земель та іншими порушеннями земельного законодавства, відшкодовують особи, які їх заподіяли, відповідно до статей 211 і 212 ЗК України та з урахуванням цивільно-правових приписів.

Право на відшкодування збитків, зумовлених забрудненням і засміченням земельних ресурсів через порушення природоохоронного законодавства, гарантується законом і державою. У цьому разі порядок обчислення розмірів відшкодування шкоди встановлюють за Методикою визначення розмірів шкоди, зумовленої забрудненням і засміченням земельних ресурсів через порушення природоохоронного законодавства, яка затверджена наказом Мінекоресурсів України від 27 жовтня 1997 року та зареєстрована в Міністерстві юстиції України 5 травня 1998 року.

Збитки відшкодовують у повному розмірі, який визначають, враховуючи витрати на відновлення родючості землі, а також доходи, які власник землі або користувач міг би одержати від земельної ділянки і які він не одержав за час до приведення землі до стану, придатного до її використання за призначенням, або до повернення самовільно зайнятої ділянки. Крім того, заподіяні збитки винна особа може відшкодувати в натурі шляхом відновлення попереднього стану земельних ділянок або наданням земельної ділянки, рівноцінної за розміром і якістю.