**Лекція на тему: Вирішення земельних спорів**

1. **Поняття та класифікація земельних спорів**
2. **Система та компетенція органів, які вирішують земельні спори.**
3. **Порядок вирішення земельних спорів органами місцевого самоврядування та органами виконавчої влади. Права та обов’язки сторін при вирішенні земельних спорів в позасудовому порядку**
4. **Поняття та класифікація земельних спорів**

Ще одним важливим способом забезпечення земельних прав суб’єктів є вирішення земельних спорів компетентними органами у встановленому порядку. Це питання регулює розділ 5 ЗК України, що свідчить про те, що інститут земельних спорів є одним з різновидів гарантій прав на землю.

***Земельні спори***— це спори, що виникають між фізичними чи юридичними особами з приводу володіння, користування чи розпоряджання земельною ділянкою, яка перебуває у них на праві власності чи користування, і які вирішують виключно суди, органи місцевого самоврядування та органи виконавчої влади з питань земельних ресурсів. Крім того, земельні спори — це особливий вид правовідносин щодо розв'язання конфлікту, який виникає у зв’язку з порушенням прав і законних інтересів власників земельних ділянок, землекористувачів, у тому числі й орендарів земельних ділянок та інших суб'єктів земельних правовідносин.

Причини виникнення земельних спорів можуть бути різними. Найпоширенішими з них є:

* неврегульованість відповідних відносин чинним законодавством;
* внутрішня суперечливість норм земельного законодавства, що регулюють однотипні відносини;
* суперечливість між нормами земельного права і нормами інших природноресурсових галузей права, які регулюють близькі за змістом положення;
* розбіжності у розумінні положень законодавства та недостатня правова поінформованість учасників земельно-правових спорів.

Земельний спір виникає з приводу дійсного або можливого порушення конкретних земельних прав суб’єкта, причому в останньому випадку спір розглядається до фактичного з'ясування обставин, які підтверджують, що дійсного порушення земельного права немає.

Сутність вирішення земельного спору компетентним органом полягає у з’ясуванні змісту і меж повноважень сторін спору та встановленні їхніх обов’язків щодо певних правовідносин.

***Предметом земельного спору***є заявлена вимога суб’єкта цих правовідносин до компетентного органу щодо забезпечення реалізації належних йому суб'єктивних прав, а в деяких випадках — щодо зобов’язання інших суб'єктів спору додержуватися обов'язків, визначених законодавством.

Земельні спори неоднорідні за своїм складом. Серед *сукупності земельних спорів самостійне місце займають спори*:

* з приводу володіння, користування і розпоряджання земельними ділянками, що перебувають у власності;
* щодо розмежування територій сіл, селищ, міст, районів та областей;
* що виникають внаслідок незгоди власників землі або землекористувачів *з*рішенням органів державної влади з питань земельних ресурсів чи органів місцевого самоврядування;
* з приводу оренди земельних ділянок.

Враховуючи зміст, суб'єктів спору та інші підстави, їх можна класифікувати на окремі групи.

Зокрема, *за* ***суб’єктним складом****:*спори, що виникають між громадянами, юридичними особами, територіальними громадами, адміністративно-територіальними одиницями, між громадянами і юридичними особами, спори за участю державних та інших органів, яких наділено повноваженнями щодо вирішення земельних спорів.

***За змістом***можна виділити такі спори: пов’язані з приватизацією земель державної і комунальної власності, спори про належність земельної частки (паю); майнові спори, пов’язані із земельними відносинами.

Враховуючи те, що земля є не лише територіальним базисом і основним засобом виробництва, а й складовою єдиної екологічної системи, земельний спір можна вважати різновидом еколого-правового спору. На цій підставі всю сукупність земельних спорів за своєю спрямованістю можна поділити на дві групи — *власне* ***земельні спори і земельні спори екологічного спрямування***.

До ***першої групи***належать спори щодо порушення вимог раціонального використання земель, прав і законних інтересів власників землі, землекористувачів, у тому числі й орендарів.

Виникнення спорів ***другої групи***пов’язане з негативним впливом на стан земель як елемент довкілля. Це спори з приводу псування сільськогосподарських та інших земель, забруднення їх хімічними та радіоактивними речовинами, виробничими відходами, стічними водами та ін.

1. **Система та компетенція органів, які вирішують земельні спори.**

Земельні спори вирішують уповноважені органи у порядку, встановленому законом. Так, згідно зі ст. 158 ЗК України земельні спори вирішують суди, органи місцевого самоврядування, органи виконавчої влади з питань земельних ресурсів. Беручи до уваги конституційне положення про те, що юрисдикція судів поширюється на всі правовідносини (ч. 2 ст. 124 Конституції України), слід зазначити, що питома вага земельних спорів, що їх вирішують суди, зростає.

 Разом з тим ч. 2 ст. 158 ЗК України передбачає, що окрему категорію земельних спорів мають розглядати **виключно суди**, зокрема судовому вирішенню підлягають земельні спори з приводу володіння, користування і розпоряджання земельними ділянками, що перебувають у власності громадян і юридичних осіб, а також спори щодо розмежування територій сіл, селищ, міст, районів та областей. Цей перелік є вичерпним. Таким чином, суд розглядає виключно йому підвідомчі спори, передбачені п.2 ст.158 ЗК України:

* скарги на рішення, прийняті в позасудовому порядку;
* земельні спори, підвідомчі органам місцевого самоврядування, але сторони безпосередньо звернулися до суду (земельні спори в межах населених пунктів щодо меж земельних ділянок, що перебувають у власності чи користуванні громадян, додержання громадянами правил добросусідства, а також спори щодо розмежування меж районів у містах);
* земельні спори, підвідомчі органам виконавчої влади з питань земельних ресурсів, але сторони також звернулися безпосередньо до суду (спори щодо меж земельних ділянок за межами населених пунктів, обмежень у використанні земель і земельних сервітутів);
* майнові спори, пов’язані із земельними відносинами (вимоги про відшкодування збитків, заподіяних вилученням чи викупом земельної ділянки для державних чи громадських потреб, тощо).

Хоч судовий захист забезпечує максимум гарантій носіям земельних прав, а практика свідчить, що відновлення порушених земельних прав у судовому порядку є ефективнішим і кваліфікованим, та все ж ЗК України не виключає вирішення земельних спорів в адміністративному порядку, тобто уповноваженими органами місцевого самоврядування та органами державної влади з питань земельних ресурсів.

Стаття 12 Кодексу відносить вирішення земельних спорів до повноважень **сільських, селищних і міських рад**. Ці органи місцевого самоврядування вирішують лише ті спори у межах відповідних населених пунктів, які увійшли до переліку ч. 3 ст. 158 ЗК України. Цей перелік включає спори щодо меж земельних ділянок, які перебувають у власності і користуванні громадян, та додержання громадянами правил добросусідства, а також спори щодо розмежування районів у містах.

Певними повноваженнями щодо вирішення земельних спорів наділено **органи виконавчої влади** з питань земельних ресурсів. Так, відповідно до ч. 4 ст. 158 ЗК України вони вирішують спори щодо меж земельних ділянок за межами населених пунктів, розташування обмежень у використанні земель і земельних сервітутів. Центральним органом виконавчої влади з питань земельних ресурсів є [Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру](https://uk.wikipedia.org/wiki/%D0%94%D0%B5%D1%80%D0%B6%D0%B0%D0%B2%D0%BD%D0%B0_%D1%81%D0%BB%D1%83%D0%B6%D0%B1%D0%B0_%D0%A3%D0%BA%D1%80%D0%B0%D1%97%D0%BD%D0%B8_%D0%B7_%D0%BF%D0%B8%D1%82%D0%B0%D0%BD%D1%8C_%D0%B3%D0%B5%D0%BE%D0%B4%D0%B5%D0%B7%D1%96%D1%97%2C_%D0%BA%D0%B0%D1%80%D1%82%D0%BE%D0%B3%D1%80%D0%B0%D1%84%D1%96%D1%97_%D1%82%D0%B0_%D0%BA%D0%B0%D0%B4%D0%B0%D1%81%D1%82%D1%80%D1%83). (Держгеокадастр), діяльність якої спрямовує і координує Кабінет Міністрів України через Міністерство захисту довкілля та природних ресурсів України.

Порядок розгляду земельних спорів зазначеними органами встановлений ст. 159 ЗК України. У цьому разі суб'єктами, які беруть участь у вирішенні земельного спору, є заявник, відповідач або уповноважені ними представники, суб’єкти, які вирішують спір, а також суб’єкти, які не зацікавлені у розгляді спору, але їхня участь є допоміжною у вирішенні спору (експерти, свідки) та ін.

1. **Порядок вирішення земельних спорів органами місцевого самоврядування та органами виконавчої влади. Права та обов’язки сторін при вирішенні земельних спорів в позасудовому порядку**

Вирішення земельного спору пов'язане *з додержанням вимог певної процесуальної форми, яка здійснюється у межах таких стадій: порушення справи; підготовка до розгляду; розгляд і вирішення спору по суті та ухвалення рішення; оскарження рішення; виконання рішення.*

Сторони спору згідно зі ст. 160 ЗК України мають право знайомитися з матеріалами справи, особисто брати участь у розгляді спору, за власного ініціативою чи на вимогу компетентного органу надавати інформацію, яка має значення для вирішення спору, одержувати копію рішення щодо земельного спору, а у разі незгоди з цим рішенням, оскаржувати його, тощо.

Рішення, яке ухвалює компетентний орган внаслідок розгляду земельного спору, має відповідати загальним вимогам, встановленим законом. Воно набирає чинності з моменту прийняття і передається сторонам спору у п'ятиденний строк після його прийняття.

Як зазначалося вище, у випадку коли сторона (сторони) не згодна з рішенням, вона має право оскаржити його до вищестоящого органу або у судовому порядку. Оскарження рішень органів виконавчої влади з питань земельних ресурсів чи органів місцевого самоврядування у суді призупиняє їх виконання.

Винесене судом рішення можна оскаржити у місячний строк з наступного дня після оголошення у відповідному апеляційному суді.

Щодо земельних спорів, сторонами яких виступають юридичні особи або громадяни — суб’єкти підприємницької діяльності, то їх вирішують господарські суди.

Виконання рішення не звільняє порушника від відшкодування збитків або втрат сільськогосподарського та лісогосподарського виробництва внаслідок порушення земельного законодавства.

Виконання судового рішення передбачає заходи щодо забезпечення відновлення порушених прав і законних інтересів власників землі, землекористувачів, орендарів земельних ділянок і здійснюється відповідно до Закону України “Про виконавче провадження” від 21 квітня 1999 року.