

**А. Арсенюк,**здобувач кафедри аграрного, земельного та екологічного права  
Національного університету «Одеська юридична академія»**ПРИЧИНИ ВИНИКНЕННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ СПОРІВ  
ТА СПОСОБИ ЇХ ВРЕГУЛЮВАННЯ**

Як і будь-яке явище реальної дійсності, тим більше явище негативне, земельні спори виникають в силу певних причин. Причини виникнення земельних спорів криються в тих об'єктивних і суб'єктивних негативних факторах, які викликають різну оцінку між спірними сторонами при здійсненні суб'єктивного земельного права або виконання відповідних обов'язків. Причини можуть коренитися в різних сферах життя суспільства: політичній, економічній, соціальній та ін. Головний фактор активізації конфліктів у галузі земельних відносин останнім часом — це процеси реформування земельних правовідносин, які є частиною зміни всіх правовідносин в українському суспільстві. На підставі різноманіття і рівності усіх форм власності та всіх форм господарювання виникли нові земельні спори, віднесені до компетенції суду.

Крім цього, основними причинами виникнення земельних спорів можна назвати наступні:

1. Історична та економічна причина. Так, у 1991 році було утворено нову державу — Україну, відбулася зміна загальної ситуації в економічній сфері, в результаті необхідності реформування правовідносин, в тому числі і земельних правовідносин, на зміну плановій економіці прийшла ринкова. Оскільки в радянський період була введена монополія власності на землю і єдиним власником землі була держава, то про земельні спори радянського періоду можна говорити лише у вузькому значенні цього слова [1], так як однією стороною спору завжди був СРСР, а самих сутичок у галузі земельних відносин було значно менше. Земельна реформа 90-х років, як і реформування в країні в цілому,

відбувалася за допомогою законотворчого процесу, результатом якого стала практично повна зміна законодавства. Земля стає об'єктом цивільного обігу, і, як наслідок, збільшується кількість і види суб'єктів земельних відносин — з'являються нові — власники землі, землекористувачі, орендарі, особи, що ведуть фермерське господарство, та ін., а значить, і їх розбіжності з приводу землі. Ось чому історична і економічна причина так тісно зв'язані між собою.

2. Недоліки в чинному законодавстві та правозастосовній діяльності. Суперечливість і неповнота деяких законодавчих актів виступають причинами помилок у правозастосовній практиці. Так, наприклад, якщо до 1 січня 2013 року формуванням земельної ділянки і реєстрацією прав на неї займалися органи земельних ресурсів, то нині ці функції законодавець розділив. Внесення інформації про межі земельних ділянок, технічні характеристики останніх, склад ґрунтів, цільове призначення здійснюють органи земельних ресурсів, права ж на земельну ділянку реєструє Державна реєстраційна служба або нотаріуси в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно. Державний земельний кадастр (далі — ДЗК) і реєстр речових прав на нерухоме майно запрацювали. Вбачаємо у цьому позитив як для землевласників, так і для власників прав на інше нерухоме майно, але зауважимо, що проблем як в одних, так і в інших на даному етапі побільшало. Так, ДЗК наразі містить багато «накладок» меж земельних ділянок. Оскільки земельні ділянки, які натепер ще не мають кадастрових номерів, у ДЗК не внесені, можна спрогнозувати, що такі «накладки» виникатимуть не в кілька

метрів, а в кілька власників на одну й ту саму ділянку. Порядок виправлення технічних помилок у відомостях ДЗК та Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно закріплено в ст. 37 Закону України «Про Державний земельний кадастр» [9] й у ст. 27 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» [8]. Однак зазначені закони не містять тлумачення поняття «технічна помилка». Вказане буде неможливо виправити лише в рамках даних законів. У такому випадку для поновлення своїх порушених прав власникам земельних ділянок доведеться звертатися до суду. І такі спори є неминучими [11].

3. Недоліки в доведенні змісту нових прийнятих нормативно-правових актів до суб'єктів земельних відносин. Наприклад, несвоєчасне надходження відомостей про зміни в законодавстві неминуче породжує необґрунтовані конфлікти між тими, хто своєчасно дізнався про ці зміни, і між тими, хто не дбає про знайомство з внесеними в законодавство змінами.

4. Недоліки в роботі посадових осіб державного апарату: бюрократизм, тяганина, корупція, недостатня кваліфікація працівників державного апарату та ін. Так, часто судові рішення сторони отримують із затримкою, а постанови чи ухвали не завжди юридично грамотні та обґрунтовані. Їх виконання також затягується, що призводить до того, що сторони взагалі можуть втратити інтерес до конкретної справи в силу обставин, що змінилися.

Особливо гостро стоїть проблема корупції. Загальновідомі випадки надання земельних ділянок у власність, оренду «обраним» господарюючим суб'єктам на умовах, не вигідних для держави або які суперечать публічним інтересам. Часом чим більшу привабливість являло собою публічне майно, тим найменш раціональні і дохідні способи розпорядження ним практикувалися [3]. Найчастіше земельні ділянки в цьому випадку надаються з порушенням встановлених процедур (у тому числі правил зміни дозволеного використання земельних ділянок), прав

і законних інтересів інших учасників земельних відносин.

5. Недобросовісна поведінка окремих суб'єктів земельних правовідносин. Так, на сучасному етапі зростання земельних спорів спостерігається у зв'язку з необґрунтованим вилученням земель сільськогосподарського призначення для цілей житлового, промислового будівництва та т. п. Це пов'язано з бурхливим розвитком промислового будівництва, транспортних, енергетичних мереж. У великих містах в якості однієї з причин виникнення земельних спорів можна назвати «точкову забудову» — будівництво нових будівель або споруд в історично сформованому мікрорайоні. На даний час «точкова забудова» сприймається як відхилення від загального містобудівного плану. Потреба в ній, як правило, не виправдана інтересами громадян і виникає, перш за все, з прагнення інвестора (будівельної фірми) отримати додатковий прибуток — не треба витратити кошти на комунікації (водопостачання, енергозабезпечення), мається полегшений доступ на будівельний майданчик. Подібна орієнтованість різних інвесторів на отримання додаткового прибутку найчастіше пов'язана з порушенням земельних прав інших осіб, в тому числі із самовільним захопленням належних їм земельних ділянок. Особливо гостро стоїть проблема самовільного захоплення земельних ділянок центральних районів великих міст, в яких земля має підвищену цінність. У прагненні отримати понадприбуток окремі інвестори часто йдуть на самовільне розширення площі будівництва, захоплюючи при цьому землі загального користування (парків, скверів тощо).

На жаль, незаконне захоплення земельних ділянок регулярно супроводжується знищенням об'єктів культурної спадщини. У переважній більшості випадків в якості причини цього послужило бажання окремих забудовників захопити земельні ділянки, з подальшим зведенням на звільненому просторі великих адміністративно-торговельних центрів.

6. Серед основних причин виникнення земельних спорів можна також на-

звати: протиріччя між нормами земельного законодавства та нормами інших природноресурсових галузей законодавства, що регулюють близькі за своїм змістом положення; неузгодженість між нормами-принципами правового регулювання земельних відносин та нормами-правилами земельного законодавства; правову безграмотність суб'єктів права (у ряді випадків, на жаль, це стосується і юрисдикційних органів) [6].

Сукупність вищезазначених причин викликає щорічне збільшення числа земельних спорів.

Слід погодитися з російським вченим Б. В. Єрофєєвим, який зазначає, що профілактика земельних спорів полягає в усуненні вищеперерахованих причин і умов, що породжують земельний спір [5]. Зокрема, основними профілактичними заходами слід визнати:

1. Вдосконалення чинного законодавства, як земельного, так і суміжного з ним. При цьому вдосконалення закону повинно йти по трьох основних напрямках:

— вдосконалення матеріальних норм права, зокрема більш чіткої регламентації правових можливостей власників, орендарів земельних ділянок та інших осіб, які використовують землю; прав на відшкодування завданих їм збитків; прав на компенсацію витрат, завданих погіршенням стану навколишнього середовища виробничою діяльністю державних та інших організацій та ін.;

— вдосконалення процесуальних норм права, від яких залежить швидкість реалізації прав суб'єктів та усунення конфліктних ситуацій;

— вдосконалення нормативних актів, які забезпечують застосування матеріальних і процесуальних норм.

2. Вдосконалення практики доведення до всіх громадян і юридичних осіб, що знаходяться на території України, нових прийнятих нормативно-правових актів, в тому числі з використанням можливостей мережі Інтернет. Обов'язкова їх публікація, а також всіх змін у встановлених періодичних виданнях, що сприяє вдосконаленню правосвідомості суб'єктів земельних правовідносин, усу-

ває значне число причин і умов, що породжують земельні спори.

3. Правове забезпечення діяльності посадових осіб органів державної влади, від яких залежить вирішення земельних питань і особливо тієї їх частини, де можуть виникати конфліктні ситуації. Удосконалення законодавства в даній сфері має бути спрямоване на розширення кола осіб, які можуть оскаржити незаконні дії зазначених органів та їх працівників.

4. Припинення недобросовісної поведінки окремих суб'єктів земельних правовідносин, їх незаконного прагнення будувати своє фінансове і матеріальне благополуччя за рахунок інших осіб та породження внаслідок цього явно незаконних позовів чи заяв. Цьому служать посилення санкцій за самовільне захоплення земельних ділянок та інші види земельних правопорушень з метою припинення неправомірної поведінки суб'єктів земельних правовідносин, а також такі положення в законодавстві, як інститут стягнення моральної шкоди; інститут судового збору, які позивач, звертаючись до суду, зобов'язаний попередньо заплатити, інакше позовна заява може бути залишена без руху та в подальшому повернута позивачу.

5. Підвищення кваліфікації компетентних посадових осіб, від чиїх рішень залежить врегулювання земельних питань, правове та матеріальне забезпечення їх діяльності. Це особливо важливо для посадових осіб, відповідальних за надання земельних ділянок в оренду, власність тощо, оскільки саме дані відносини мають великий конфліктний потенціал.

6. Профілактиці земельних спорів сприяє й те, що вищестоящі судові інстанції повинні більше уваги приділяти узагальненню, аналізу та обговоренню норм матеріального та процесуального права, які підлягають застосуванню в судовій практиці по земельних справах, з метою вирішення спірних питань та уникнення ухвалення різних по суті рішень у справах однієї категорії. У свою чергу суди першої інстанції повинні

вдосконалювати аналітичну роботу, обговорювати не тільки допущені помилки, а й визначені правові позиції вищестоящих судів в ухвалюваних ними судових рішеннях при апеляційному та касаційному перегляді справ.

Так, ще в 1977 р. М. П. Єлізаров виділяв такі види діяльності (заходи) суду щодо попередження правопорушень і як наслідок — правових спорів: перевірка роботи судів; узагальнення судової практики; вдосконалення кваліфікації суддів за рахунок керівництва їх практикою іншими, більш підготовленими, суддями; винесення судами окремих ухвал; вивчення чинного законодавства та правова пропаганда [4].

О. М. Величко відзначає, що суд є суб'єктом спеціального попередження правопорушень (злочинів) в силу наявності повноважень, спрямованих на їх попередження (виявлення причин і умов, що сприяли їх вчиненню; винесення окремих ухвал), а також змісту застосовуваних профілактичних заходів (статистико-аналітична робота та узагальнення судової практики; участь суду у правовій пропаганді серед населення; координація профілактичної діяльності суду з діяльністю інших суб'єктів попередження правопорушень) [2].

А. А. Шпенюк виділяє наступні форми (заходи) попередження судами правопорушень: судовий розгляд спору по конкретній справі, належним чином підготовлений та проведений з дотриманням усіх вимог закону, в тому числі з дотриманням строків розгляду справи, і як результат винесення законного та обгрунтованого судового рішення; проведення процесів по найбільш актуальних справах з виїздом на підприємства; винесення і оголошення в судовому засіданні окремої ухвали; повідомлення керівництва регіонів про порушення вимог законів та інших нормативно-правових актів; направлення відповідної інформації про правопорушення до органів внутрішніх справ, прокуратури; узагальнення судової практики та аналіз статистичних показників; участь голів судів у нарадах з розробки заходів по боротьбі з правопорушеннями; про-

ведення суддями експертизи проектів законів та інших нормативних актів, що розробляються в регіонах; запрошення представників ЗМІ на судові засідання по найбільш актуальних справах; виступ суддів з правових питань на місцевих радіо та телебаченні; публікації суддів на правові теми в газетах і журналах; проведення суддями семінарів для широкої аудиторії [12].

Дійсно, одним із способів профілактики земельних спорів служить висвітлення діяльності судів по розгляду даної категорії справ у засобах масової інформації та по телебаченню, їх належна правова оцінка. Так, в Україні діє Закон «Про доступ до судових рішень», який визначає порядок доступу до судових рішень (судових наказів, постанов, вироків, ухвал) з метою забезпечення відкритості діяльності судів загальної юрисдикції, прогнозованості судових рішень та сприяння однаковому застосуванню законодавства. Також Законом регулюються відносини щодо ведення Єдиного державного реєстру судових рішень, що являє собою автоматизовану систему збирання, зберігання, захисту, обліку, пошуку та надання електронних копій судових рішень [10]. Також часто результати резонансних справ по розгляду земельних спорів публікуються на офіційному веб-порталі «Судова влада в Україні» [7].

Підсумовуючи вищевикладене, слід зазначити, що об'єктивне вирішення земельних спорів значною мірою залежить від рівня професіоналізму особи, що здійснює правосуддя (судді), дотримання правової форми процесу й від повноти правового регулювання зазначених правовідносин, визначених ним юридичних можливостей особи щодо реалізації та захисту порушених земельних прав та обов'язків. Тому земельно-правове регулювання може виступати стимулюючим каталізатором вирішення земельних спорів або ж, навпаки, створювати консервативні тенденції й обмеження суб'єктивних можливостей різних осіб відносно звернення за захистом своїх земельних прав та здійснення їх в юрисдикційному процесі.

**Ключові слова:** земельна ділянка, земельний спір, конфлікт, захист.

Статтю присвячено дослідженню найбільш поширених причин виникнення земельних спорів в Україні, вказуються основні проблеми, які сприяють їх зростанню, та обґрунтовується позиція, що в профілактиці земельних спорів відіграє важливу роль збалансована діяльність органів законодавчої, виконавчої та судової влади.

Стаття посвящена исследованию наиболее распространенных причин возникновения земельных споров в Украине, указываются основные проблемы, которые способствуют их росту, и обосновывается позиция, что в профилактике земельных споров играет важную роль сбалансированная деятельность органов законодательной, исполнительной и судебной власти.

The article studies the most common causes of land disputes in Ukraine, indicates major problems that contribute to their growth and substantiates the importance of preventing land disputes by balancing the activities of legislative, executive and judicial powers.

#### Література

1. Алексеева Н. А. Правовые проблемы применения норм земельного права при разрешении земельных споров в Российской Федерации : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.06 / Н. А. Алексеева. — М., 2010. — 195 с.
2. Величко А. Н. Деятельность суда по предупреждению преступлений : дис. ...

канд. юрид. наук / А. Н. Величко. — Тюмень. 2006. — С. 8.

3. Винницкий А. В. Противодействие коррупции в сфере управления публичной собственностью // Законность. — 2009. — № 6.

4. Елизаров Н. П. Предупреждение и устранение нарушений гражданского законодательства областным (краевым) судом / Н. П. Елизаров. — М. : Юрид. лит., 1977. — С. 4–10.

5. Ерофеев Б. В. Земельное право России : учебник / Б. В. Ерофеев ; отв. ред. Н. И. Краснов. — 9-е изд., перераб. — М. : Юрайт-Издат, 2004. — С. 409–411.

6. Земельне право України : підручник / за ред. О. О. Погрібного та І. І. Каракаша. — Вид. 2-ге, переробл. і допов. — К. : Істина, 2009. — С. 280–282.

7. Офіційний веб-портал «Судова влада в Україні» [Електронний ресурс]. — Режим доступу : <http://court.gov.ua>.

8. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень : Закон України від 1 лип. 2004 р. № 1952-IV // Відомості Верховної Ради України. — 2004. — № 51. — Ст. 553.

9. Про Державний земельний кадастр : Закон України від 7 лип. 2011 р. № 3613-VI // Відомості Верховної Ради України. — 2012. — № 8. — С. 348. — Ст. 61.

10. Про доступ до судових рішень : Закон України від 22 груд. 2005 р. № 3262-IV // Відомості Верховної Ради України. — 2006. — № 15. — С. 585. — Ст. 28.

11. Сахарова Ю. «Громадяни мають бути готові: візит до нотаріуса займе цілий день» [Електронний ресурс] // Закон і бізнес. — 2013. — 16–22 лют., № 7. — Режим доступу : <http://www.zib.com.ua>.

12. Шпенев А. А. Арбитражные суды и предупреждение правонарушений в сфере экономики // Вестник ВАС РФ. — 1999. — № 5. — С. 73–77.