Буракова А.М.,
Національний юридичний університет імені Ярослава Мудрого,
здобувач кафедри земельного та аграрного права

ДО ПИТАННЯ ПРО ДЕЯКІ СПОСОБИ ЗАХИСТУ ЗЕМЕЛЬНИХ ПРАВ

Визнання недійсними рішень органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування – один із самостійних способів захисту прав громадян та юридичних осіб на земельні ділянки, які закріплені ст. 152 Земельного кодексу України.

Юридичною формою цих рішень виступає акт державного чи іншого органу. Йдеться, зокрема, про офіційний письмовий документ, який, по-перше, породжує певні правові наслідки для названих осіб, по-друге, він спрямований на регламентацію земельних суспільних відносин, по-третє, має обов'язковий характер для суб'єктів цих відносин.

Залежно від компетенції органу, який прийняв такий документ, і характеру та обсягу відносин, що врегульовано ним, акти поділяються на нормативні і такі, що не мають нормативного характеру, тобто індивідуальні.

Нормативний акт – це прийнятий уповноваженим державним чи іншим органом у межах його компетенції офіційний письмовий документ, який встановлює, змінює чи скасовує норми права, носить загальний чи локальний характер та застосовується неодноразово і стосується необмеженого кола осіб. Що ж до актів ненормативного характеру (індивідуальних актів), то вони породжують права і обов'язки тільки у того конкретного суб'єкта (чи визначеного ними певного кола суб'єктів), якому вони адресовані.

Форми, найменування і порядок прийняття актів державними чи іншими органами (далі – акти) залежать від місця даного органу в системі відповідних органів та його компетенції і регламентуються Конституцією України, відповідними законами України та положенням (статутом) про такий орган. Тобто, рішення, яким порушуються земельні права, може існувати тільки у письмовій формі.

Таким чином, у даному випадку суб'єктивне земельне право вважається порушеним з моменту видання відповідним державним чи іншим органом певного письмового рішення.

Наявність рішення відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування, наприклад, про надання земельної ділянки в оренду чинним земельним законодавством визначається лише в якості обов'язкової передумови подальшого укладення договору оренди земельної ділянки. Оскільки після підписання договору оренди земельної ділянки правовідносини між сторонами регламентовано саме таким договором, то лише у разі встановлення незаконності (недійсності) рішення органу місцевого самоврядування чи органу виконавчої влади щодо надання земельної ділянки в оренду, зацікавлена особа має право звернутися з відповідним позовом про визнання договору оренди недійсним саме з цих підстав.

Позов про визнання недійсним (незаконним) правового акта, що порушує, скажімо, право власності на земельну ділянку, визначається ст. 393 Цивільного кодексу України. Правовий акт органу державної влади, органу влади Автономної Республіки Крим або органу місцевого самоврядування, який не відповідає законові і порушує права власника земельної ділянки, за позовом власника майна визнається судом незаконним та скасовується. Власник земельної ділянки, права якого порушені внаслідок видання названого правового акта, має право вимагати відновлення того становища, яке існувало до видання цього акта. У разі неможливості відновлення попереднього становища власник має право на відшкодування майнової та моральної шкоди.

Поряд з визнанням судами недійсними рішень органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування в судовій практиці зустрічаються випадки, коли суди визнають недійсними, наприклад, державні акти на право власності на землю.

Вимога про визнання державного акта про право власності на землю недійсним заявляється, частіше за все, як спосіб відновлення права з наслідками, передбаченими законодавством, а тому вирішення цього питання є похідним від встановлення права власності (права користування) спірною ділянкою. Отже, при визнанні недійсним рішення, розпорядження, угоди тощо, на підставі якого було видано акт, останній підлягає поверненню органу, що видав його, у зв'язку з чим визнання акта незаконним у судовому порядку не вимагається. Оцінка цих обставин повинна міститися не в резолютивній, а в мотивувальній частині рішення суду.

Ч. 2 ст. 152 Земельного кодексу України вказує, що власники та землекористувачі користуються захистом не лише від порушень, пов'язаних із позбавленням права володіння (у цих випадках способом захисту традиційно вважається т. з. віндикаційний позов – вимога про витребування майна з чужого незаконного володіння – ст. 212 Земельного кодексу України, а також ст. ст. 387, 388 Цивільного кодексу України), а й від порушень, не пов'язаних з позбавленням володіння (спосіб захисту – т. з. негаторний позов, вимога про усунення перешкод у здійсненні права власності – ст. 391 Цивільного кодексу України).

Слід наголосити, що фізична неможливість переміщення земельної ділянки у просторі унеможливлює, на мою думку, позбавлення власника правомочності володіння земельною ділянкою. Навіть самовільне зайняття земельної ділянки слід розглядати лише як створення певних перешкод, обмеження для здійснення права власності (а отже – триваюче порушення, щодо якого не застосовуються строки позовної давності). Розрізняють фактичні обмеження (наприклад, здійснення на земельній ділянці робіт, що унеможливлюють користування нею) та юридичні (незаконне прийняття рішень, що обмежують право власності). Втім, позбавити права володіння можна, лише позбавивши особу титулу в цілому. Таким чином, неволодіючих власників земельних ділянок в принципі бути не може. Отже, не може бути і ситуації, в якій право власника слід захищати за допомогою віндикації. Конструкція вказаної правової норми, з якої випливає наявність порушень, пов'язаних із позбавленням власника чи користувача права володіння, є, на мою думку, недосконалою.

На розвиток положень щодо способу захисту земельних прав, який аналізується, Земельний кодекс України встановлює відповідальність органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування за порушення права власності на землю (ст. 154) та за видання актів, які порушують права власників земельних ділянок (ст. 155).

Ст. 154 Земельного кодексу України забороняє органам виконавчої влади та органам місцевого самоврядування втручатись у здійснення власником повноважень щодо володіння, користування і розпорядження належною йому земельною ділянкою або встановлювати непередбачені законодавчими актами додаткові обов'язки чи обмеження. На ці органи закон покладає відповідальність за шкоду, заподіяну їх неправомірним втручанням у здійснення власником повноважень щодо володіння, користування і розпорядження земельною ділянкою.

У свою чергу ст. 155 Земельного кодексу України встановлено, що збитки, завдані власником земельних ділянок внаслідок визнання актів, якими порушуються права особи щодо володіння, користування чи розпорядження, що визнаються судами недійсними, підлягають відшкодуванню в повному обсязі органом, який видав акт.

Аналіз судової практики свідчить, що названі статті Земельного кодексу України не мають широкого застосування на практиці (матеріальні та моральні збитки носіям земельних прав, як правило, не відшкодовуються), тому вказані правові норми мають здебільшого декларативний характер.

Слід зазначити що, неправомірне втручання у здійснення власником земельної ділянки своїх повноважень повною мірою стосується і землекористувачів (орендарів). Права останніх, передбачено рядом нормативних актів, зокрема Земельним кодексом України, Законом України «Про оренду землі», Законом України «Про фермерське господарство» та ін. Завдана шкода, власникам земельних ділянок чи землекористувачам повинна бути відшкодована незалежно від наявності вини відповідних органів та їх посадових осіб. В цьому випадку визначальне значення має встановлення причинно-наслідкового зв'язку між прийнятим рішенням та завданням шкоди.

Рішення державних чи інших органів, якими встановлюються додаткові обов'язки суб'єктів земельних прав чи обмеження цих прав, що не відповідають діючому законодавству, теж мають визнаватися недійсними.

Бурцев О.В.,
здобувач кафедри земельного та аграрного права
Національного юридичного університету імені Ярослава Мудрого

ДО ПИТАННЯ ПРО МЕЖОВІ ЗЕМЕЛЬНІ СПОРИ

Серед усієї сукупності земельних спорів самостійне місце займають спори щодо меж земельних ділянок – межові спори.

Оскільки йдеться про межі земельних ділянок, щодо яких можуть виникати спори, слід визначитись, що означає термін «межі».

Як випливає з Інструкції про встановлення (відновлення) меж земельних ділянок в натурі (на місцевості) та їх закріплення межо-