

## ПРАВОВЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ВИРІШЕННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ СПОРІВ, ПОВ'ЯЗАНИХ З ОРЕНДОЮ ЗЕМЛІ

Вирішення земельних спорів – одна з найважливіших гарантій реалізації земельних прав та інтересів суб'єктів, забезпечення принципу верховенства права в земельних відносинах. Питання правового регламентування вирішення земельних спорів завжди були й залишаються досить актуальними. Належне розв'язання земельних спорів – першорядна проблема не лише для фізичних і юридичних осіб, а й для судових та інших уповноважених органів, що є наслідком недостатньої правової впорядкованості земельних відносин, браку єдиного підходу до розв'язання зазначених спорів, деякої неузгодженості нормативних правових актів.

Окремі питання щодо земельних спорів неодноразово були предметом наукових досліджень (ще за радянських часів) таких учених, як І.О. Іконицька, М.І. Краснов, В.І. Романов і представників української земельно-правової науки – І.І. Каракаша, Д.В. Ковальського та ін.

Разом із тим з реформуванням земельних відносин з'являються нові види спорів, що потребують поглибленого вивчення. У даній статті розглядаються питання правового забезпечення вирішення земельних спорів, що виникають сьогодні при використанні земельних ділянок на умовах оренди. Загальну систему цих спорів, становлять ті з них, що виникають у процесі реалізації земельних відносин, об'єктом яких можуть виступати землі в межах території України, земельні ділянки, їх частини та права на них, у тому числі й на земельну частку (пай). Іншими словами, земельні спори можуть виникати щодо використання земель тими чи іншими суб'єктами права.

Однією з важливих форм користування землею в Україні в даний час є оренда. Певним етапом розвитку орендних відносин стало прийняття Закону України «Про оренду землі» (далі – Закон) від 6 жовтня 1998 р. (в редакції від 2 жовтня 2003 р.), за яким орендою землі є засноване на договорі строкове платне володіння й користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для проведення підприємницької та інших видів діяльності. Основним документом, що регулює відносини між її орендодавцем та орендарем, є договір оренди, за яким орендодавець зобов'язується за певну плату передати орендареві земельну ділянку у володіння й користування на певний строк, а останній зобов'язується використовувати її згідно з умовами договору й вимогами земельного законодавства.

Законом визначаються також істотні умови цього правочину, як то: об'єкт оренди (місце розташування й розмір земельної ділянки); строк дії договору оренди; орендна плата із зазначенням її розміру, індексації, форм платежу, строків, порядку її внесення й перегляду та відповідальності за її несплату; умови використання й цільове призначення земельної ділянки; умови збереження стану об'єкта природи; умови і строки передачі земельної ділянки орендареві; умови її повернення орендодавцеві; існуючі обмеження (обтяження) щодо її використання; визначення сторони, яка несе ризик випадкового пошкодження або знищення цього об'єкта оренди чи його частини; відповідальність сторін цього правочину. Відсутність у договорі однієї із істотних умов є підставою для визнання його недійсним. Невід'ємною частиною такого договору вважаються також план або схема цієї земельної ділянки, її кадастровий план з окресленням обмежень (обтяжень) щодо її використання та встановлених земельних сервітутів, акти визначення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) і приймання-передачі об'єкта оренди. За згодою сторін у договорі оренди землі можуть зазначатися й інші умови, зокрема якісний стан земельних угідь, порядок виконання зобов'язань сторонами, страхування об'єкта оренди, відшкодування витрат на здійснення заходів по його охороні й поліпшенню, проведення меліоративних робіт, а також обставини, що можуть вплинути на зміну чи припинення дії цієї угоди тощо. Договір оренди земельної ділянки набирає чинності після досягнення домовленості стосовно всіх істотних умов, підписання його сторонами й державної реєстрації.

За своєю природою цей правочин має земельно-правовий зміст, що зумовлено сутністю й особливостями землі як об'єкта договору. Так, відповідно до Закону об'єктами оренди є земельні ділянки, що перебувають у власності громадян, юридичних осіб, комунальній або державній власності. На умовах оренди земля може надаватися громадянам України, підприємствам, установам та організаціям, громадським об'єднанням і релігійним організаціям, спільним підприємствам, міжнародним об'єднанням та організаціям за участю українських та іноземних юридичних осіб і громадян, підприємствам, що повністю належать іноземним інвесторам, а також іноземним державам, іноземним юридичним особам і фізичним особам без громадянства.

При реалізації суб'єктами права оренди земельної ділянки досить часто виникають земельні спори, об'єктом яких можуть бути як земельні ділянки, так і права на них. Право оренди земельної ділянки може бути реалізовано орендарем, якому належить не тільки право користування, а й право володіння нею. Тому між орендарем та іншими особами можливі спори про право як користування землею, так і володіння нею. Як правило, це спори про спонукання до укладення договору оренди земельної ділянки і стягнення збитків; визнання права на укладення такого договору; розірвання останнього й зобов'язання повернути земельну ділянку; визнання договору оренди земельної ділянки недійсним; припинення його дії; поновлення договору оренди; стягнення заборгованості з орендної плати тощо. Вирішення подібних спорів здійснюється лише в судовому порядку.

Особливу увагу звертають на себе земельні спори, що виникають в результаті оренди земельних ділянок, які перебувають у державній чи комунальній власності. По-перше, це пов'язано з тим, що в такому разі відповідний орган має подвійний статус: він приймає рішення щодо можливості надання земельної ділянки в оренду, з одного боку, як орган управління, а з другого – як орендодавець, власник цього об'єкта. По-друге, за ч.1 ст. 124 Земельного кодексу України правовою підставою набуття права оренди й укладення договору оренди земельної ділянки, що знаходиться в державній чи комунальній власності, є рішення власника (орендодавця), прийняте відповідними органами виконавчої влади чи органами місцевого самоврядування. Крім того, згідно зі ст. 16 Закону при надходженні 2-х або більше заяв (клопотань) на оренду однієї й тієї ж земельної ділянки, що перебуває в державній або комунальній власності, органи виконавчої влади чи органи місцевого самоврядування

проводять аукціон або конкурс на набуття права оренди земельної ділянки, якщо законом не передбачено інший порядок.

У судовій практиці нерідко виникають земельні спори, пов'язані із заявою суб'єкта, який не погоджується з рішенням органу місцевого самоврядування чи органу виконавчої влади про відмову в набутті права користування земельною ділянкою на умовах оренди або щодо припинення або обмеження суб'єктивних земельних прав. Інакше кажучи, спори такого виду можуть з'являтися ще до укладення договору оренди земельної ділянки, у процесі реалізації права користування нею на умовах оренди, і при припиненні орендних відносин.

На даний час і в теоретичній площині, і на практиці досить гостро постає питання про віднесення до земельних тих спорів, що виникають з приводу оскарження рішення відповідного органу управління стосовно надання в оренду земельної ділянки. Однією зі сторін такого спору виступає обов'язково орган виконавчої влади, орган місцевого самоврядування, їх посадовець, службова особа чи інший суб'єкт, який здійснює певні владні управлінські функції.

Оскільки зазначені спори не пов'язані з порушенням суб'єктивного права на конкретну земельну ділянку, а їх предметом фактично є рішення того чи іншого владного органу, такі спори вчені називають адміністративно-правовими [3, с.107]. Не заперечуючи наявності в них адміністративно-правових рис, все ж таки, вважаємо, що слід відносити їх саме до земельних. На користь такого висновку свідчить і те, що головною ознакою, що відмежовує земельні спори від усіх інших, служить об'єкт спірних відносин, яким для них саме і є право на земельну ділянку.

Така ситуація впливає й на породження у практиці проблем щодо розмежування компетенцій адміністративних і цивільних (господарських) судів. Аргументом віднесення вирішення подібних спорів до компетенції тих чи інших судів стало поняття "спір про право". Зокрема, Верховний Суд України, посилаючись на постанову від 5 грудня 2006 р. у справі за позовом Товариства військових мисливців та рибалок Черкаського гарнізону до Черкаської обласної ради про визнання частково недійсними її рішень, робить акцент на тому, що спір про право не може вирішуватися в порядку адміністративного судочинства. Водночас існує й інша позиція, яка вказує на те, що після набуття чинності Кодексу адміністративного судочинства України (далі – КАС), категорія "спір про право" взагалі втратила свій правоохоронний характер [1, с.1,6]. Крім того, враховуючи те, що провадження в адміністративних справах стало позовним, вважаємо, що спори такого типу можуть дійсно вирішуватися в порядку адміністративного судочинства.

До того ж КАС України називає такі спори публічно-правовими, отже й розв'язання їх має здійснюватися адміністративними судами. Адже за ст.2 цього Кодексу завданням адміністративного судочинства є захист прав, свобод та інтересів фізичних та юридичних осіб у сфері публічно-правових відносин від порушень з боку органів державної влади, органів місцевого самоврядування, їх посадових і службових осіб, інших суб'єктів при здійсненні ними владних управлінських функцій на підставі законодавства, в тому числі на виконання делегованих повноважень. У правовій літературі було висловлено слушну думку, що характер порушеного суб'єктивного права для адміністративної юрисдикції не має жодного значення, а важливо лише те, що права (публічні чи цивільні) порушено суб'єктом владних повноважень у публічно-правових відносинах, тобто при здійсненні ним своїх функцій [4, с.6,7].

Згідно з ч. 3 ст. 2 КАС у справах про оскарження рішень, дій чи бездіяльності суб'єктів владних повноважень адміністративні суди перевіряють: (а) чи прийняті (вчинені) вони на підставі, в межах повноважень та у спосіб, що передбачені Конституцією й законами України; (б) чи використано повноваження з тією метою, з якою воно надано; (в) чи обґрунтовані вони з урахуванням усіх обставин, що мають значення для прийняття рішення (вчинення дії) та ін.

Судовий розгляд таких справ передбачає з'ясування фактичних обставин і підстав для винесення рішення, а також розв'язання спору по суті.

Таким чином, при вирішенні земельного спору й у разі визнання недійсним рішення уповноваженого органу з питань, скажімо, надання землі (у зв'язку з порушенням прав особи, якій надається земля, та інших осіб тощо) суд виносить постанову про визнання рішення цього органу недійсним і зобов'язує його виконати певні дії на захист порушеного права (наприклад, надати земельну ділянку у встановленому розмірі тощо). Сам же суд питання про надання землі не вирішує, оскільки це не входить до його повноважень. Винесена постанова щодо спору виконується в межах норм земельного права у відповідності з процедурами земельного процесу. Питання вирішення земельних спорів, у тому числі й тих, що виникають у сфері орендних земельних відносин, набувають практичного значення. Утім судова практика із цього приводу не характеризується однозначністю підходів до цієї процедури, що зумовлено тим, що земельний спір є складною категорією, яка становить собою спір правовий, який виникає в межах матеріальних правовідносин, при впорядкуванні яких з'ясовується як конкретний перелік прав та обов'язків суб'єктів земельних правовідносин, так і їх обсяг щодо конкретного об'єкта цього спору. Така ситуація вказує, що для належного розв'язання земельних спорів необхідна спеціальна процедура, яка передбачала б додаткове залучення спеціальних експертних, оціночних земельно-кадастрових, землепорядних висновків, експертиз та ін. Іншими словами, в подібних ситуаціях необхідний вузькоспеціалізований підхід для кваліфікованого врегулювання спірних відносин, що стало б ефективною гарантією забезпечення реалізації земельних прав.

Серед напрямків такого забезпечення самостійного значення в сьогоденні умовах набуває вирішення питання щодо розмежування судових юрисдикцій, що дасть змогу суб'єктам, чиї земельні права порушуються, визначитися до якого суду вони можуть звернутися для визнання, поновлення чи захисту свого права. Більше того, за змістом і формою земельний спір не є тотожним цивільному (господарському) або адміністративному. Це самостійна категорія правових спорів, які мають свої особливості, свою специфіку, а тому повинні мати законодавчо закріплену процедуру вирішення.

**Список літератури:** 1. Демченко В. Розмежування судових юрисдикцій // Юрид. вісн. України. – 2007. – № 45 (645). – С. 1, 6. 2. Земельний кодекс України від 25.10.2001 р. (зі змін та доп.), № 2768-III // Офіц. вісн. України. – 2001. – № 46. – Ст. 2038. 3. Земельне право України: Підручник / За ред. О.О. Погрібного, І.І. Каракаша. – К.: Істина, 2003. – 208 с. 4. Куйбіда Р. Межі адміністративної юрисдикції: спірні питання // Юрид. вісн. України. – 2007. – № 25. – С. 6, 7. 5. Про оренду землі: Закон України від 6.10.1998 р., № 161-XIV в редакції від 5.11.2003 р., № 1211-IV // Офіц. вісн. України. – 2003. – № 44. – Ст. 2288.

*Надійшла до редакції 07.03.2008 р.*