

**ЗАХИСТ ПРАВ НА ЗЕМЛЮ
ОРГАНАМИ МІСЦЕВОГО САМОВРЯДУВАННЯ**

КИЇВ 2021

ЗМІСТ

1. Передмова
2. Основні способи захисту прав на землю
3. Примусове позбавлення права власності
4. Загальний огляд органів, які здійснюють розгляд земельних спорів
5. Розгляд земельних спорів чи захист порушених прав органами місцевого самоврядування?
6. Чи можна втілити в життя рішення органу місцевого самоврядування
7. Як органу місцевого самоврядування реалізовувати свої повноваження
8. Зразки документів
9. Як громадянам звернутись за захистом своїх прав до органу місцевого самоврядування
10. Зразки документів

Передмова

Уряд здійснює реформ права власності на землю. Сьогодні землі сільськогосподарського призначення в основному здаються в оренду фермерам або іншим особам.

Право власності на землю гарантується. Використання власності на землю не може завдавати шкоди правам і свободам громадян, інтересам суспільства, погіршувати екологічну ситуацію і природні якості землі.

Право власності на землю є досить спірним, але застосовується майже повсюдно. Через те, що кількість землі на планеті обмежена, а населення, для якого земля є життєво необхідним ресурсом, постійно зростає, неминуче виникають конфлікти, пов'язані з земельними відносинами.

В більшості випадків виникнення права власності на конкретну земельну ділянку у однієї особи означає припинення права власності на цей об'єкт у іншої особи. Тому одні й ті ж юридичні факти можуть виступати одночасно підставами і виникнення, і припинення права власності на земельну ділянку.

З відкриттям ринку землі почне виникати велика кількість земельних спорів. Мешканці сіл, селищ, отг мають гірший доступ до правосуддя в цілому. Це пов'язано як з розташуванням судів у районних центрах так і з тим, що зазвичай немає достатньо грошей для оплати послуг спеціалістів. Також суди на сьогодні перевантаженні через надмірну кількість справ і маленьку кількість суддів, а тому захист прав у суді може відбуватись значний час. Тому ефективне вирішення спорів через земельні комісії органів місцевого самоврядування є гарною альтернативою судовому захисту.

Основні способи захисту прав на землю

Порушення прав власності або користування земельними ділянками є доволі розповсюдженими у нашій країні. Від банальних межових спорів до повноцінних захоплень. Тому знання про способи захисту земельних ділянок стануть у нагоді власникам і користувачам.

Так, Земельний кодекс декларує, що держава забезпечує громадянам та юридичним особам рівні умови захисту прав власності на землю. Такі само положення містяться й у Конституції, відповідно до якої *«усі суб'єкти права власності рівні перед законом»*, та Цивільному кодексі.

Така декларація є потрібною для уникнення будь-яких дискримінацій. Наприклад: агрохолдинг, який оренду землю і власник

паю (орендодавець) володіють різними ресурсами, і для уникнення фактичної дискримінації невеликих землевласників й потрібне таке визначення.

Також, у земельному кодексі зазначається, що власник земельної ділянки або 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.

Так, 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), а й від порушень, не пов'язаних з позбавленням володіння (спосіб захисту – т. з. *негаторний* позов, вимога про усунення перешкод у здійсненні права власності).

Слід наголосити, що фізична неможливість переміщення земельної ділянки у просторі унеможлиблює, на нашу 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 унеможлиблюють 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.

Земельний кодекс визначає наступні способи захисту прав на земельні ділянки:

а) визнання прав. Визнання права можливе у разі виникнення спору щодо належності земельної ділянки між особою, що вважає право порушеним, та іншою, яка претендує на відповідний титул. Такий спосіб захисту прав може бути застосований при наявності спору про право – тобто належить/неналежить. У протилежному разі має йтись про окреме провадження – встановлення фактів, що мають юридичне значення.

б) відновлення стану земельної ділянки, який існував до порушення прав, і запобігання вчиненню дій, що порушують права або створюють небезпеку порушення прав. Відновлення стану

земельної ділянки, який існував до порушення прав, є різновидом відновлення становища, що існувало до порушення права (псування, забруднення тощо), передбаченого цивільним кодексом. Цей спосіб застосовується у випадку порушення (зміні) ґрунтів. Особлива цінність ґрунтів обумовлюється тим, що саме їх характеристики визначають родючість земельної ділянки, її здатність бути основним засобом виробництва у сільському та лісовому господарстві, складовою більшої природних комплексів. Тому, процедура переміщення поверхневого шару ґрунту регулюється численними технічними нормами.

Також, земельні ділянки, які зазнали змін у структурі рельєфу, екологічному стані ґрунтів і материнських порід та у гідрологічному режимі внаслідок проведення гірничодобувних, геологорозвідувальних, будівельних та інших робіт, підлягають рекультивації. З метою проведення окреслених у коментованій нормі заходів розробляються робочі проекти землеустрою щодо рекультивації порушених земель. Рекультивація земель може передбачати організаційні, технічні і біотехнологічні заходи, зміст яких залежатиме від особливостей порушених земель та методів рекультивації.

На сьогодні на рекультивації активно економлять бурштинокопачі та промислові підприємства, які займаються видобутком корисних копалин. Якщо просто – рекультивація не проводиться після добутку корисних копалин.

в) визнання угоди недійсною. Визнання угоди (правочину) недійсною передбачає можливість повернення сторін у попередній стан (реституцію). У разі, якщо має місце волевиявлення сторін, спрямоване на виникнення, зміну або припинення прав і обов'язків, проте при цьому сторони не визначилися щодо всіх істотних умов або не дотрималися форми, що вимагається законом, волевиявлення сторін все-таки підпадає під визнання правочину. отже, в описаному випадку правочин має місце, проте через свої дефекти (форми або волевиявлення тощо) він в силу закону не може породжувати правові наслідки, тобто є недійсним. Говорити ж про неукладеність правочину можна лише тоді, коли будуть відсутні будь-які дії сторін, спрямовані на виникнення цивільних прав і обов'язків.

Таким чином, вважаємо, що у разі відсутності у договорах щодо земельних ділянок істотних умов правомірно говорити не про неукладеність, а саме про недійсність таких договорів. про неукладеність договору можна вести мову лише у випадку, коли взагалі не було

волевиявлення сторін, спрямованого на виникнення, зміну або припинення їх цивільних прав.

г) визнання недійсними рішень органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування. Вимога захисту своїх прав шляхом визнання відповідного акта недійсним реалізується зацікавленим суб'єктом в судовому порядку шляхом звернення до суду. Спори фізичних чи юридичних осіб із суб'єктом владних повноважень щодо оскарження його рішень (нормативно-правових актів чи правових актів індивідуальної дії), дій чи бездіяльності віднесені до компетенції адміністративних судів. Визнання рішень недійсними, або, іншими словами, визнання актів незаконними має тягнути їх недійсність, адже недійсним акт може бути визнаний лише з підстав його незаконності. При вирішенні питання про незаконність, а отже, недійсність акта органу виконавчої влади чи місцевого самоврядування слід виходити з того, що згадані органи та їх посадові особи відповідно до ч. 2 ст. 19 конституції України *«зобов'язані діяти лише на підставі, в межах повноважень та у спосіб, що передбачені Конституцією та законами України»*. Окрім визнання акта органу державної влади чи місцевого самоврядування недійсним особа може заявляти позов до суду про відшкодування заподіяної цим актом шкоди.

г) відшкодування заподіяних збитків. Відшкодуванню підлягають збитки, заподіяні власникам, користувачам як правопорушеннями у зв'язку із порушенням договірних зобов'язань, так і порушеннями, що випливають із деліктів. крім викладеного слід зауважити, що можливе також відшкодування шкоди, завданої правомірними діями – наприклад, встановленням обмежень щодо використання земельних ділянок тощо. Порядок відшкодування збитків визначений ст. 611, 1166 Цивільного кодексу України, ст. 157 Земельного кодексу України, Постановою Кабінету Міністрів України «Про порядок визначення та відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам» від 19.04.1993 No 284, Наказ «Про затвердження методики визначення розмірів шкоди, зумовленої забрудненням і засміченням земельних ресурсів через порушення природоохоронного законодавства» від 27.10.1997 No 171.

д) застосування інших, передбачених законом, способів. Наведений перелік способів захисту прав на землю є відкритим. відтак, можливим є застосування статті 16 Цивільного кодексу України, у якій передбачені такі способи захисту цивільних прав (до яких належать і права на землю), як відновлення становища, що існувало до порушення

права, припинення дій, що порушують право, присудження до виконання обов'язку в натурі, компенсація моральної шкоди тощо. Особа може використовувати право на самозахист, закріплене ст. 19 Цивільного кодексу України *«самозахистом, є застосування особою засобів протидії, які не заборонені законом та не суперечать моральним засадам суспільства. Способи самозахисту мають відповідати змісту права, що порушене, характеру дій, якими воно порушене, а також наслідкам, що спричинені цим порушенням»* як конкретизація ст. 55 Конституції України.

Загальний огляд органів, які здійснюють розгляд земельних спорів

В Україні наступні органи можуть розглядати земельні спори:

- судами;
- органами місцевого самоврядування.

Відповідно до ч.1ст.124 Конституції України *«правосуддя в Україні здійснюється виключно судами. Делегування функцій судів, а також привласнення цих функцій іншими органами чи посадовими особами не допускаються.»*

Відповідно до ст.125 Конституції України *«система судів загальної юрисдикції в Україні будується за принципами територіальності і спеціалізації».*

Земельні спори розглядаються в порядку цивільного, господарського та адміністративного судочинства.

Процесуальний порядок вирішення спорів в порядку цивільного судочинства визначається Цивільним процесуальним кодексом.

Земельні спори розглядаються також в порядку господарського судочинства. Насамперед, господарським судам підвідомчі спори, що виникають при укладанні, зміні, розірванні і виконанні господарських договорів *«та з інших підстав»* (ст.20 ГПК). Це, зокрема, спори, пов'язані з укладенням, виконанням та припиненням договорів оренди земельних ділянок, спори щодо встановлення земельних сервітутів, спори про захист права власності та користування земельними ділянками тощо.

Спори, що розглядаються в порядку адміністративного судочинства, вирішуються відповідно до Кодексу адміністративного судочинства. Серед спорів, на які згідно із законом (ст.19 КАСУ) поширюється компетенція адміністративних судів, слід виділити насамперед (1) спори фізичних чи юридичних осіб із суб'єктом владних повноважень щодо оскарження його рішень (нормативно-правових актів чи правових актів індивідуальної дії), дій чи бездіяльності.

Спори щодо меж земельних ділянок, що перебувають у власності і користуванні громадян, згідно із статтею 158 Земельного кодексу України мають вирішуватися органами місцевого самоврядування. Дана норма має тлумачитись системно з урахуванням пп.5 п.«б» ч.1 ст.33 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», яким вирішення земельних спорів у порядку, встановленому законом віднесено до відання виконавчих органів сільських, селищних, міських рад. Існує практика делегування повноважень з розгляду земельних спорів місцевими радами органам виконавчої влади. Так, рішенням Запорізької міськради від 15.10.03 №43 «Про делегування повноважень Запорізької міської ради районним адміністраціям щодо вирішення спорів з приводу суміжного землекористування» повноваження були делеговані місцевим державним адміністраціям¹. В деяких містах діють комісії міських рад по земельним спорам (наприклад, у Житомирі², Костополі³).

Будь-яке рішення органу місцевого самоврядування не є остаточним і не має механізму примусового виконання, за вирішенням спору до органів місцевого самоврядування зацікавлені особи звертаються хіба що тоді, коли бажають формалізувати наявність спору, усунути можливість закриття провадження в суді через недоведеність його існування.

Разом із цим, відповідно до пп. 5 п „б” ч. 1 ст. 33 ЗУ „Про місцеве самоврядування в Україні” виконками сільських, селищних, міських рад наділені делегованим повноваженням з „вирішення земельних спорів у порядку, встановленому законом”. Практика йде, зокрема, по шляху створення різного роду комісій з вирішення земельних спорів при виконках рад. Останні своїм рішенням затверджують результати роботи таких комісій.

Поняття «спори... щодо меж земельних ділянок» не має чіткого змісту, і при бажанні конкретний спір може бути витлумачений і як суперечка щодо меж земельних ділянок, і як спір з приводу володіння та користування земельною ділянкою, що за формальними ознаками може бути предметом розгляду виключно у суді відповідно до ч.2 ст.158 Земельного Кодексу України.

¹ Справа №2-4019/09, розглянута Шевченківським районним судом м. Запоріжжя, за позовом Я.Г.В., Д.В.Б., А.Г.В. до Б.О.В., Б.В.Б., Б.В.Б., П.О.С. про закріплення норми земельної ділянки, усунення перешкод в здійсненні права на приватизацію земельної ділянки.

² Справа №2-1716/09, розглянута Богунським районним судом м. Житомира, про визнання рішення недейсним, визнання недейсним державного акту на право власності на земельну ділянку.

³ Справа №2-598/09, розглянута Костопільським райсудом Рівненської обл. за позовом М.Ю.О. до М.В.О. про розподіл земельної ділянки, яка знаходиться у спільному користуванні.

Відповідно до ст.124 Конституції України «*Юрисдикція судів поширюється на будь-який юридичний спір та будь-яке кримінальне обвинувачення*». Іншими словами, будь-яке рішення органу місцевого самоврядування чи центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин, прийняте відповідно до ч.3, ст. 158 Земельного Кодексу України, не є остаточним і може бути переглянуте у суді.

Крім того, протлумачивши ст.124 Конституції України, КСУ у рішенні по справі про досудове врегулювання спорів від 9.07.2002 №15-рп/2002 постановив, що «*.. право особи (громадянина України, іноземця, особи без громадянства, юридичної особи) на звернення до суду за вирішенням спору не може бути обмежене законом, іншими нормативно-правовими актами. Встановлення законом або договором досудового врегулювання спору за волевиявленням суб'єктів правовідносин не є обмеженням юрисдикції судів і права на судовий захист*».

Таким чином, навіть при наявності можливостей звернутись за «вирішенням спору» до органу місцевого самоврядування, особа не може бути обмежена у своєму праві звертатись безпосередньо до суду.

Розгляд земельних спорів чи захист порушених прав органами місцевого самоврядування?

Розгляд будь-якого спору має мати завершення – вирішення спору і забезпечення виконання такого вирішення. Стосовно органів місцевого самоврядування не можна казати, що вони можуть забезпечити виконання свого рішення, а тому й не можуть повноцінно вирішити земельний спір. Проте, під час розгляду земельних спорів забезпечуються захист прав. Так, під час розгляду спору здійснюється діяльність з метою усунення перешкод у здійсненні права. Також, під час розгляду спору мають встановитись фактичні обставини, створитись модель правовідносин та її втілення.

Здійснення захисту прав можливе під час вирішення конкретного спору без його вирішення. Тому більш доречно буде говорити про захист порушених прав.

Органи місцевого самоврядування можуть розглядати земельні спори у межах громади стосовно: а) меж земельних ділянок, що перебувають у власності і користуванні громадян, б) обмежень у використанні земель та земельних сервітутів,

в) додержання громадянами правил добросусідства, а також спори щодо г) розмежування меж районів у містах.

Стосовно термінології, ми вже з'ясували, що вирішення спорів більш доречно вживати для судового розгляду. Натомість для органів місцевого самоврядування доречніше вживати поняття – захист порушених прав.

Межові спори. Доволі розповсюджене явище у громадах де велика кількість приватних землевласників та дачних/садових ділянок. Пов'язано це з численними змінами у реєстрації прав власності на земельні ділянки та кадастрових реєстрів.

Межа земельної ділянки є умовною лінією, що відділяє її від іншої ділянки, а тому є спільною для обох земельних ділянок. Відтак, кожен із сусідніх власників земельної ділянки має рівні права на її встановлення та обов'язки щодо підтримання межі в належному стані.

Під час вирішення «межових спорів» слід встановити чи дійсно є порушення встановлених меж земельних ділянок і чи є таке порушення умисним чи технічною помилкою. Для цього необхідно проводити обов'язково геодезичні зйомки та землевпорядні роботи з обов'язковим розробленням землевпорядної документації із відновлення меж земельних ділянок.

Під час проведення геодезичних зйомок будуть встановлено відповідність фактичному розташуванню земельних ділянок інформації, яка міститься у державному земельному кадастрі. Також, буде перевірено чи коректно зазначена інформація у державному земельному кадастрі і чи відсутні такі явища як «накладки» земельних ділянок, зміщення земельних ділянок відповідно до їх фактичного розташування.

Процедура встановлення та відновлення меж земельних ділянок регламентується Законом України «Про землеустрій», а також Інструкцією про встановлення (відновлення) меж земельних ділянок в натурі (на місцевості) та їх закріплення межовими знаками, затв. наказом Держкомзему від 18.05.2010 № 376.

Відновлення меж земельної ділянки на місцевості передбачає повторне винесення меж в натуру на підставі наявної земельно-кадастрової документації

Обмеження у використанні земель та земельних сервітутів. У випадку наданні земельних ділянок у користування або приватизації, органи місцевого самоврядування у своїх рішеннях можуть встановлювати обов'язок укладення земельних сервітутів. Відповідно невиконання або обмежене виконання цих положень дає підстави для

зміни або скасування своїх рішень органами місцевого самоврядування або зверненню до правоохоронних органів чи до суду.

У інших випадках орган місцевого самоврядування може зафіксувати факт порушення у вигляді обмеження у використанні землі чи земельних сервітутів.

Додержання громадянами правил добросусідства. Деякі правила добросусідства мають загальний декларативний характер – як в Земельному кодексі України, а деякі – мають конкретні вимоги. Так, ДБН Б 2.4-1-94 «планування і забудова сільських поселень» передбачає мінімальні допустимі відстані від дерев та чагарників до меж земельної ділянки, будівель та споруд в сільській місцевості. Наприклад, від зовнішніх стін будівель та споруд, меж сусідніх ділянок дерева повинні висаджуватись не ближче 5 м, чагарники – 1.5 м. Наведені нормативи стосуються дерев з діаметром крони не більше 5 м і повинні бути відповідно збільшені для дерев з кроною більшого діаметру, при цьому дерева не повинні заважати проїзду і роботі пожежних автомобілів (п.4.13). Зазначені ДБН містить й інші положення у вказаній частині.

Порушення правил добросусідства є настільки масовим як і порушення правил переходу вулиці пішоходами. Проте, дуже не багато справ потрапляє до суду. В основному це пов'язано із співвідношенням вартості порушення правил добросусідства та вартістю судової процедури.

Розмежування меж районів у містах. Має мало практичного значення та є більше можливістю ніж способом.

Під час застосування цієї статті слід врахувати межі міста та громади. Після проведення реформи децентралізації та об'єднання у об'єднанні територіальні громади межі об'єднаних територіальних громад дуже змінилися. Якщо раніше села на селища могли по площі бути декілька кілометрів то зараз не рідкість і декілька тисяч кілометрів, а відповідно вся на всій цій території громада й може розглядати спори.

Чи можна втілити в життя рішення органу місцевого самоврядування?

Головне питання яке виникає: як втілити рішення органу місцевого самоврядування про результат розгляду земельного спору?

Забезпечити виконання рішень органу місцевого самоврядування за результатами розгляду земельних спорів непросто: відсутні механізми, які б були закріплені на законодавчому рівні. Стаття 161 Земельного

кодексу України лише передбачає, що виконання рішення щодо земельних спорів здійснюється органом, який прийняв це рішення. Способу його виконання у Земельному кодексі не визначено.

Ще одна проблема: щодо обов'язковості рішення Органу місцевого самоврядування. Відповідно до статті 73 Закону України «Про місцеве самоврядування» прямо передбачено, що акти ради, сільського, селищного, міського голови, голови районної в місті ради, виконавчого комітету сільської, селищної, міської, районної у місті (у разі її створення) ради, прийняті в межах наданих їм повноважень, є обов'язковими для виконання всіма розташованими на відповідній території органами виконавчої влади, об'єднаннями громадян, підприємствами, установами та організаціями, посадовими особами, а також громадянами, які постійно або тимчасово проживають на відповідній території. В цій нормі відсутні акти, які приймаються іншими, ніж рада та виконавчий комітет ради органу місцевого самоврядування. Крім іншого, акт, який прийнятий ОМС, не належить до переліку виконавчих документів, а отже, не може бути прийнятий виконавчою службою для примусового його виконання.

Якщо порівняти із судовою процедурою вирішення спорів, то ми можемо побачити, що для виконання судових рішень є цілі органи (виконавча служба). А що ж з органами місцевого самоврядування? Як такого механізму примусового втілення немає.

Розгляд земельного спору органом місцевого самоврядування може мати декілька наслідків: встановлення певних фактів – наприклад встановлення факту, що дерева одного сусіда проросли на земельну ділянку іншого; отримання певних документів – під час розгляду спору, орган місцевого самоврядування може аналізувати і збирати певні документи (рішення, проекти тощо). Після розгляду спору органу місцевого самоврядування і отриманням документів за результатом такого розгляду зацікавлені особи все одно звертаються до суду.

Проте, при більш детальному аналізі, можна дійти до висновку, що процедура розгляду земельних спорів органом місцевого самоврядування є квазі медіаційною процедурою.

Медіація – добровільна, позасудова, конфіденційна, структурована процедура, під час якої сторони за допомогою медіатора (медіаторів) намагаються врегулювати конфлікт (спір) шляхом переговорів.

Візьмемо для прикладу невеличке село або селище, де трапляється межовий спір або порушення правил добросусідства – самі поширені ситуації. Люди один одного знають, працівники органу місцевого

самоврядування мають певний авторитет у громаді і можуть виступати нейтральною стороною. Суди розташовані відносно далеко й ця процедура позовного займе багато часу й грошей. При належному відношенні й аргументації, представники органу місцевого самоврядування можуть вирішувати переважну більшість таких суперечок.

Звичайно, працівники органу місцевого самоврядування не є професійними медіаторами але ця процедура має всі ознаки медіації.

А тепер, давайте проаналізуємо, які ж способи захисту порушених прав може застосовувати орган місцевого самоврядування. З вище зазначених він не може застосовувати: визнання прав, відновлювати земельні ділянки, визнавати договори недійсними, оскаржувати рішення органів. Натомість орган місцевого самоврядування може розглянути спір, розглянути надані документи, бути присутнім під час здійснення геодезичних і землепорядних робіт і прийняти рішення з приводу розгляду спору.

Як органу місцевого самоврядування реалізувати свої повноваження

Земельний кодекс та законодавство про місцеве самоврядування не містить чітких вимог стосовно реалізації повноважень з розгляду земельних спорів. Отже, є необхідність у тому, щоб орган місцевого самоврядування визначив власним документом порядок вирішення земельних спорів. Це може бути окремий документ (наприклад, Порядок вирішення земельних спорів), який затверджується рішенням ради.

Під час розробки таких порядків слід враховувати, що Земельний кодекс чітко визначив, що земельні спори вирішуються органами місцевого самоврядування, якими є:

- представницький орган місцевого самоврядування (рада);
- виконавчі органи ради (виконавчий комітет, управління, відділи тощо), які наділені певними повноваженнями.

Закон України «Про місцеве самоврядування» відносить питання вирішення земельних спорів до повноважень виконавчих органів ради, спектр питань яких регламентовано Главою 2 цього закону. Який це буде орган, рада має вирішити самостійно ще на етапі формування структури ради та її органів, затверджуючи положення про такі органи.

У випадку створення спеціальних комісій (депутатських або спеціальних), які часто наділяються такими повноваженнями, слід враховувати чи є такі комісії виконавчим органом чи дорадчим. Тому

можна передбачити, що такі комісії формують, готують пропозиції тому чи іншому підрозділу чи виконавчому органу місцевого самоврядування, який, у свою чергу, уповноважений на розгляд земельних спорів. Земельні спори розглядаються за участю зацікавлених сторін, які завчасно повідомляються про час і місце розгляду спору. До прийняття рішення щодо земельного спору за сторонами, які беруть участь у розгляді земельного спору, зберігається право зробити спільну заяву про припинення розгляду спору у зв'язку із примиренням.

Спір може розглядатись як в приміщенні органу місцевого самоврядування так можуть і здійснюватися виїзди для огляду земельних ділянок.

Засідання з розгляду земельного спору може оформлюватись протоколом, в якому можуть зазначатися: рік, місяць, число і місце засідання; найменування органу, який розглядає спір, прізвище та ініціали уповноваженого органу для розгляду земельного спору; справа, що розглядається, імена сторін, які беруть участь у земельному спорі; відомості про явку на засідання учасників розгляду спору; опис ходу проведення розгляду земельного спору, основний зміст пояснень сторін; відомості про встановлені обставини і факти, які надаються сторонами; рекомендації щодо вирішення земельного спору; інші відомості.

Протокол у триденний строк оформляється і підписується головою та секретарем. У разі відсутності однієї із сторін при першому вирішенні питання, і відсутності офіційної згоди на розгляд питання, розгляд спору переноситься. Повторне відкладання розгляду спору може мати місце лише з поважних причин, про які зацікавлена сторона має письмово повідомити орган із зазначенням причин неявки.

Під час вирішення земельних спорів необхідно досліджувати відомості державного земельного кадастру. Кожна сторона спору має подати максимальну кількість документів і фактів для доведення своєї позиції. Виклик спеціалістів землеустрою і геодезії у деяких випадках є обов'язковий.

Враховуючи попередні твердження про медіаційний характер роботи комісій, слід враховувати, що розгляд земельних спорів не може зводитись лише до формального розгляду документів. Якщо порушення наявне і очевидне то слід проводити переговорну роботу для усунення порушень.

З урахуванням протоколу орган місцевого самоврядування приймає рішення по суті земельного спору.

Відповідно до статті 159 Земельного кодексу земельний спір має бути розглянутий у тижневий строк з дня подання заяви.

Зразки документів

Р І Ш Е Н Н Я

Про затвердження Положення про комісію з розгляду земельних спорів та її складу

З метою вирішення земельних спорів у межах _____, відповідно до положень статті 158 Земельного кодексу України, керуючись статтею 25 Закону України “Про місцеве самоврядування в Україні”, _____ рада

ВИРІШИЛА:

1. Затвердити Положення про комісію з розгляду земельних спорів (додається).
2. Створити комісію з розгляду земельних спорів та затвердити її склад (додається).
3. Контроль за виконанням даного рішення покласти на _____

Додаток 1
до Рішення _____ ради
від
№

П О Л О Ж Е Н Н Я

про Комісію для вирішення земельних спорів на території _____ ради

1. Загальні положення.

1.1. Положення про Комісію для вирішення земельних спорів на території ____ ради (надалі «Положення»), визначає правові та організаційні засади діяльності Комісії для вирішення земельних спорів на території _____ ради (надалі «Комісія»), її функції і порядок розгляду земельних спорів.

1.2. Положення розроблене на підставі вимог:

- Конституції України;
- Земельного Кодексу України;
- Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні»;
- Закону України «Про оренду землі»;
- Закону України «Про основи містобудування»;
- Цивільного кодексу України;
- Закону України «Про Державний земельний кадастр»;
- Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»;
- інших нормативних документів.

1.3. Органом, що вирішує земельні спори в межах _____ ради є Комісія для вирішення земельних спорів щодо меж земельних ділянок, що перебувають у власності і користуванні громадян, та додержання громадянами правил добросусідства на території _____ ради.

1.4. Комісія – колегіальний орган, утворений виконавчим комітетом _____ ради відповідно до повноважень, передбачених Земельним Кодексом України в сфері земельних відносин. Кількісний та персональний склад комісії затверджується рішенням _____ ради.

1.5. Комісія в своїй діяльності керується Конституцією України, Земельним Кодексом України, Законом України «Про місцеве самоврядування в Україні», чинними рішеннями міської ради, іншими нормативно-правовими актами та даним «Положенням».

1.6. У разі незгоди власників землі або землекористувачів з рішенням Комісії, спір вирішується судом.

2. Основні завдання та повноваження.

2.1. Комісія відповідно до Земельного Кодексу України та в межах своєї компетенції розглядає земельні спори в межах _____ ради щодо меж земельних ділянок, що перебувають у власності і користуванні громадян, та додержання громадянами правил добросусідства.

2.2. Основними завданнями Комісії є врегулювання земельного спору. З цією метою комісія має право:

- робити запити органам державної виконавчої влади, органам місцевого самоврядування, організаціям, які отримали відповідні дозволи (ліцензії) на виконання робіт із землеустрою, підприємствам, установам, зацікавленим сторонам (юридичним і фізичним особам) про надання інформації, матеріалів та своїх висновків, що стосуються розгляду земельного спору, які зобов'язані у визначений законодавством термін, надати інформацію або повідомити про її відсутність;

- для розгляду земельного спору залучати експертів, фахівців, спеціалістів інших місцевих органів влади, підприємств, організацій та установ за погодженням з їх керівництвом;
- подавати свій висновок та пропозиції щодо врегулювання земельного спору для прийняття відповідного рішення із зазначеного питання в установленому порядку.

2.3. Не підлягають розгляду Комісією:

- земельні спори між співвласниками будинку;
- земельні спори, які вже розглядались Комісією і по них прийнято рішення ___ ради;
- земельні спори, які розглядались або на даний час розглядаються судом.

3. Порядок підготовки матеріалів, розгляду земельного спору та прийняття рішення Комісією.

3.1. Організація роботи та підготовка матеріалів для розгляду Комісією земельного спору здійснюється секретарем Комісії.

3.2. Засідання Комісії проводиться в разі необхідності (при надходженні заяви). Попереднє ознайомлення та вивчення матеріалів членами комісії проводиться за день до засідання комісії. Документація зберігається у секретаря комісії.

3.3. Земельні спори розглядаються на підставі заяви однієї із сторін у 10-ти денний термін з дня одержання заяви. Заява подається в письмовій формі і повинна містити:

- найменування органу, до якого вона подається;
- найменування сторін та їхні адреси із зазначенням прізвища, ім'я, по-батькові, адреси проживання, номери телефонів сторін спору (за наявності);
- виклад обставин виникнення спору, який має містити чітко сформульовані вимоги, зазначення доказів;
- перелік документів, що додаються до заяви;
- підпис заявника та дату написання заяви.

До заяви подаються наступні документи (копії):

- документ, що посвідчує особу;
- документ, який засвідчує право власності на житловий будинок;
- документ, який засвідчує право власності або користування на земельну ділянку;
- документи, що підтверджують зміни, які відбулися в правовому режимі земельної ділянки;
- план спірної ділянки по фактичному землекористуванню;

- акти, протоколи, розпорядження контролюючих органів, попередні рішення місцевих органів державної влади щодо врегулювання спору, якщо такі мали місце. Комісія може вимагати представлення інших додаткових документів в залежності від конкретної справи.

3.4. Заява повертається заявнику без розгляду в наступних випадках:

- не додержано вимог, визначених п.3.3. цього Порядку;
- заява про розгляд та вирішення спору подана від імені заявника особою, яка не має відповідних повноважень;
- земельний спір не підвідомчий Комісії;

3.5. Земельні спори розглядаються за участю зацікавлених сторін, які не пізніше, як за 5 днів до дня засідання Комісії, повідомляються усно (в телефонному режимі) чи письмово секретарем про час і місце розгляду спору чи виїзду комісії на місце. У випадку, якщо в ході підготовки матеріалів на розгляд Комісії буде з'ясовано, що до заяви не додано усі документи, необхідні для розгляду спору, у повідомленні про час і місце розгляду спору вказується перелік документів, які необхідно представити.

3.6. Порядок ведення засідання комісії, а також обов'язкову по відношенню однієї сторони до іншої поведінку визначає голова Комісії. У разі відсутності голови Комісії, засідання проводить його заступник.

3.7. Голова Комісії оголошує склад Комісії, роз'яснює сторонам їх права та обов'язки і сприяє у здійсненні належних їм прав.

Голова, секретар, члени Комісії повинні сумлінно виконувати свої обов'язки, шанобливо ставитись до сторін земельного спору, дотримуватись високої культури спілкування, не допускати дій і вчинків, які можуть зашкодити інтересам чи негативно вплинути на репутацію міської ради та/або її посадових осіб

3.8. У разі відсутності однієї із сторін при першому вирішенні питання і відсутності офіційної згоди на розгляд питання, розгляд спору переноситься. Повторне відкладання розгляду спору може мати місце лише з поважних причин. Відсутність однієї із сторін без поважних причин при повторному розгляді земельного спору не зупиняє його розгляд і прийняття рішення. Повторне засідання Комісії відбувається не пізніше 10 днів після першого.

3.9. Доказами при вирішенні земельного спору є будь-які фактичні дані, на підставі яких комісія встановлює наявність чи відсутність обставин, які мають значення для правильного вирішення спору. У разі необхідності Комісія досліджує ситуацію на місці.

3.10. Для роз'яснення питань, що виникають при вирішенні земельного спору і потребують спеціальних знань, Комісія може заслуховувати експертів та фахівців, запрошених як сторонами, так і Комісією.

3.11. Експертами можуть виступати фізичні і юридичні особи, які мають ліцензії на здійснення відповідної діяльності.

3.12. Права, обов'язки та відповідальність експерта визначаються чинним законодавством.

3.13. Експертиза провадиться для визначення та відновлення меж земельних ділянок і включає :

- геодезичне встановлення меж земельної ділянки на місцевості;
- відновлення меж земельної ділянки на місцевості ;
- інші дії.

3.14. Витрати, пов'язані із залученням експертів, фахівців, покладаються на заявника.

3.15. Під час засідання секретарем Комісії ведеться протокол, у якому зазначаються:

- дата проведення засідання;
- найменування та склад органу, що розглядає земельний спір;
- номер справи і найменування сторін земельного спору;
- відомості про явку на засідання Комісії сторін земельного спору та членів Комісії або про причини їх неявки;
- усні заяви і клопотання сторін; відомості про роз'яснення сторонам земельного спору їх прав та обов'язків.

3.16. Засідання Комісії є правомочним, якщо у ньому бере участь не менше 2/3 членів Комісії від її загального складу. Розгляд спору з приводу суміжного землекористування здійснюється Комісією в межах своєї компетенції при умові дотримання вимог, вказаних у цьому Положенні, щодо оформлення в повному обсязі необхідних документів.

3.17. Сторони, які беруть участь у земельному спорі,

3.17.1. мають право:

- брати участь у розгляді земельного спору;
- ознайомлюватися з матеріалами справи щодо розгляду та вирішення земельного спору, робити з них виписки;
- подавати документи та інші докази на підтвердження своєї позиції щодо земельного спору;
- порушувати клопотання;
- давати усні і письмові пояснення;
- заперечувати проти клопотань та доказів іншої сторони;
- одержати копію рішення щодо земельного спору;

- у разі незгоди з цим рішенням оскаржити його.

3.17.2. зобов'язані:

- добросовісно здійснювати свої права, виконувати свої обов'язки;

- на підтвердження своїх вимог або заперечень надавати усі наявні у них докази або повідомляти про них під час розгляду спору;

- довести ті обставини, на які вони посилаються, як на підставу своїх вимог і заперечень;

- повідомляти Комісію про причини неявки на її засідання, у разі неповідомлення про причини неявки вважається, що сторона (сторони) не з'явилася без поважних причин.

3.17.3. на стадії підготовки матеріалів справи до розгляду, а також на всіх подальших стадіях (до моменту прийняття рішення) подавати клопотання про припинення розгляду спору за примиренням сторін.

3.18. За результатами розгляду земельного спору приймається висновок Комісії простою більшістю голосів від складу Комісії і заноситься до протоколу засідання. Висновок Комісії є дійсним для прийняття відповідного рішення _____ радою.

3.19. Протокол засідання Комісії оформляється секретарем Комісії та не пізніше ніж у триденний термін, підписується головою Комісії, секретарем та завіряється гербовою печаткою _____ ради. Протокол засідання Комісії зберігається у секретаря Комісії.

3.20. Протоколи ведуться згідно чинної інструкції по веденню діловодства.

3.21. За результатами розгляду земельного спору на підставі протоколу засідання Комісії готується проект рішення _____ ради про вирішення земельного спору, в якому викладені умови обстеження, пропозиції та висновки Комісії.

3.22. Рішення _____ ради про вирішення земельного спору з відповідним обґрунтуванням надається сторонам у 3-денний термін з дати його прийняття.

3.23. Не підлягає повторному розгляду земельний спір по якому є висновок Комісії та прийнято рішення _____ ради. У випадку незгоди однієї із сторін земельного спору із рішенням _____ ради чи висновком Комісії щодо врегулювання земельного спору спір вирішується у судовому порядку.

3.24. Рішення _____ ради вступає в силу з моменту його прийняття. Оскарження зазначеного рішення у суді призупиняє його виконання. Виконання рішення щодо земельних спорів може бути призупинено або його термін може бути продовжений вищестоящим органом або судом.

4. Права і обов'язки сторін, які беруть участь в земельному спорі.

4.1. Сторони, які беруть участь у земельному спорі, мають право знайомитися з матеріалами щодо цього спору, робити з них виписки, брати участь у розгляді земельного спору, подавати документи та інші докази, порушувати клопотання, давати усні і письмові пояснення, заперечувати проти клопотань та доказів іншої сторони, одержувати копію рішення щодо земельного спору, і, у разі незгоди з цим рішенням, оскаржувати його.

5. Керівництво Комісії.

5.1. Керівництво діяльністю Комісії здійснює голова Комісії, а у разі його відсутності – заступник голови Комісії.

5.2. Голова Комісії вирішує наступні питання:

- проводить прийом громадян і надає консультації по питанню земельного спору, а саме:
- чи належить до компетенції Комісії розгляд питання, яке вказано в заяві;
- чи в повному обсязі подано документи;
- доцільність представлення додаткових документів в залежності від конкретної справи.

5.3. Секретар Комісії вирішує наступні питання:

- веде протокол засідання Комісії та несе відповідальність за його вчасне оформлення;
- здійснює обов'язки діловода в частині, що стосується діяльності Комісії;
- подає на розгляд _____ ради, в разі необхідності, проекти рішень про вирішення земельного спору на підставі протоколу Комісії;
- готує та видає витяги з протоколу Комісії, за підписом голови комісії, сторонам, які брали участь у земельному спорі.

6. Прикінцеві положення.

6.1. Дане Положення може бути змінене та доповнене на підставі рішення виконавчого комітету _____ ради.

6.2. Технічне обслуговування, пов'язаних з діяльністю Комісії проводиться службовим автомобілем _____ ради за дозволом _____ голови.

6.3. Члени комісії повинні сумлінно виконувати свої обов'язки, шанобливо ставитись до фізичних та юридичних осіб, дотримуватися високої культури спілкування, не допускати дій і вчинків, які можуть

зашкодити інтересам чи негативно вплинути на репутацію _____ ради або її виконавчих органів.

Додаток 2
до рішення _____ ради
від
№

С К Л А Д
комісії з розгляду земельних спорів

Голова комісії

Заступник голови комісії

Секретар комісії

Члени комісії

Як громадянам звернутись за захистом своїх прав до органу місцевого самоврядування

Для вирішення земельного спору заінтересована особа може подати заяву в письмовій формі, яка може містити такі дані: найменування органу, до якого вона подається; ім'я сторін, які беруть участь у земельному спорі, телефон заявника, його місце проживання або місцезнаходження; зміст вимог і виклад обставин, якими заявник обґрунтовує свої вимоги; опис фактів і документів; перелік додатків до заяви.

Заява про вирішення земельного спору підписується заявником із зазначенням дати її подання.

Заява громадянина має бути достатньо мотивованою (містити всі обставини, які слугували причиною для звернення) та містити чітко сформульовані вимоги, щонайменше має бути зазначено: між ким виник земельний спір, з приводу чого, коли він виник, яке право було порушене, на яких документах це право ґрунтується.

Якщо є можливість то краще проконсультуватись із фахівцем у галузі права для підготовки такої заяви, в тому числі у центрах безкоштовної правової допомоги.

Отже, для того, щоб вирішити земельний спір в позасудовому порядку Вам необхідно звернутися до органу місцевого самоврядування за місцем знаходження Вашої земельної ділянки із письмовою заявою, яка має бути достатньо мотивованою та містити чітко сформульовані вимоги та додатки до неї, де у тижневий строк з дня подання такої заяви, органом що розглядає земельні спори приймається рішення по суті спору.

Зразки документів

(ПІБ заявника та його представника)

(адреса та № тел.)

(реквізити документу, що визначає повноваження
представника заявника)

ЗАЯВА

Відповідно до ч.3 ст.158 Земельного кодексу України, прошу вирішити земельний спір,
який виник між мною:

та _____ (ПІБ)

_____ / _____ (ПІБ іншої сторони спору)
посилаючись на наступне:

_____ (повний виклад обставин, якими заявник обґрунтовує свої вимоги)

Доказами, що підтверджують вищевикладені обставини є:

_____ (зазначення доказів, що підтверджують кожен обставину)

Враховуючи вищенаведене, прошу:

_____ (повний зміст вимог)

До заяви додаю:

- копія паспорта заявника та його представника або іншого документу, що посвідчує

- особу, завірена особистим підписом заявника та його представника (відповідно);
- копія документу, який підтверджує повноваження представника заявника, завірена особистим підписом представника заявника;
 - копія документу, що посвідчує право на земельну ділянку, завірена особистим підписом заявника;
 - кадастровий план земельної ділянки із відображенням зон обмежень (обтяжень) прав на земельну ділянку та наявних земельних сервітутів (за наявності);
 - порівняльний план із відображенням меж, кількісних характеристик земельної ділянки;
 - копії документів, що підтверджують зміни, які відбулися у правовому режимі земельної ділянки;
 - копія витягу із Реєстру прав власності на нерухоме майно, завірена особистим підписом заявника;
 - копії правовстановлюючих документів на об'єкти нерухомого майна, завірені особистим підписом заявника;
 - копії матеріалів з технічної інвентаризації нерухомого майна (копії технічних паспортів) завірені особистим підписом заявника;
 - копії рішень органів місцевого самоврядування або судових органів щодо вирішення земельних спорів, якщо такі мали місце.

«_____» _____ 20__ року _____
(підпис заявника/представника) (ПІБ заявника/представника)



Захист прав на землю органами місцевого самоврядування

У сільській місцевості – селах, селищах, ОТГ основна кількість мешканців є власниками землі сільгосппризначення (паї, землі ОСГ). Сьогодні ці землі в основному здаються в оренду фермерам або іншим особам. З відкриттям ринку землі почне виникати велика кількість земельних спорів.

Земельний кодекс одним з механізмів вирішення земельних спорів передбачає створення земельних комісій органів місцевого самоврядування. Проте діяльність самих комісій не завжди ефективна, а тому кількість звернення до них невелика. Громадська організація «Агромегаполіс» дослідила та проаналізувала питання розгляду земельних спорів органами місцевого самоврядування.

Сподіваємось що ці матеріали стануть Вам у нагоді.

Не комерційне видання. Не для продажу.

© Громадська організація «Агромегаполіс», 2021

© А.М. Мірошніченко, Р.І. Марусенко, 2013

Під час підготовки аналітичного матеріалу використовувався: А.М. Мірошніченко, Р.І. Марусенко, Науково – практичний коментар Земельного кодексу України, 5-те видання, змінене і доповнене, К.: 2013

Громадська організація «Агромегаполіс» неприбуткова, недержавна просвітницька організація. Громадська організація «Агромегаполіс» була створена для захисту екології, розвитку науки та суспільства України. Організація працює для підвищення освітнього рівня людей та використання ними технологій, інновацій. Метою Організації є впровадження та застосування людьми новітніх досягнень технологій, створення і розвиток малих та середніх фермерських господарств, та покращення екології населених пунктів.

Видання перше. Здійснене в рамках діяльності Кіноклубу Docudays UA при ГО "Агромегаполіс".

Директор проекту – Світлана Барбелюк
Укладачі та редактори посібника – А.С. Руденко
Авторський колектив – А.С. Руденко, А.О. Барбелюк
Відповідальний за випуск – Лариса Старікова
Літературний редактор – Микола Тарасенко
Дизайн та комп'ютерна верстка - ФОП Барбелюк М.І.

Адреса ГО «Агромегаполіс» вул Олесь Гончара, 33, м. Київ, 01054, Україна
Телефон +38 044 228 15 77
E mail goamporg@gmail.com
[http:// www.goamp.org.ua](http://www.goamp.org.ua)

При передруку або частковому використанні матеріалів посилання на ГО «Агромегаполіс», А.М. Мірошніченко, Р.І. Марусенко обов'язкове

Підписано до друку 19.07.2021 Формат 60x84/16
Друк офсетний. Наклад 1000 примірників
Друк: ФОП Барбелюк М.І.
Кудрявський узвіз 2, м. Київ, 04053

